

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan

PT Sumber Jaya Kelola Indonesia merupakan perusahaan pengembang dan pengelola property. Perusahaan PT Sumber Jaya Kelola Indonesia ini berdiri pada tahun 1979 yang merupakan salah satu anak perusahaan PT Pembangunan Jaya. PT Pembangunan Jaya memegang kendali PT Sumber Jaya Kelola Indonesia dan PT Jaya Real Property Tbk. sejak berdirinya PT Sumber Jaya Kelola Indonesia telah mempelopori pengembangan property pada kawasan pemukiman di wilayah Jakarta, yakni menawarkan rumah berkualitas di lingkungan yang menarik disemua sektor, selain itu PT Sumber Jaya Kelola Indonesia juga membangun banyak unit sebagai pusat perbelanjaan dan lainnya. PT Sumber Jaya Kelola Indonesia didirikan untuk menunjang kegiatan operasional PT Jaya Real Property Tbk.



Gambar 2.1 Gedung Pasar Modern Graha Raya

PT. Jaya Property Tbk dipimpin oleh sebuah dewan komisaris yang terdiri dari Bapak Candra Ciputra sebagai Komisaris Utama, Ir. Vivian Setjakusuma sebagai Komisaris, dan Ir. Eddy Sutisna, MBA sebagai Komisaris Independen. Selain itu, direksi PT. Jaya Real Property Tbk juga memiliki anggota seperti Trisna Muliadi sebagai Direktur Utama, Ir. Sutopo Kristanto, M.M dan Yohanes Henky Wijaya Wakil Direktur Utama, serta

Drs. Swandayani dan Djuniardi Christanto sebagai Direktur.

Saham PT. Jaya Real Property Tbk. Pertama kali dipublikasikan kepada masyarakat pada tahun 1994 dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 29 Juni 1994. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa revisi, yang terakhir dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang dicatat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 61 tanggal 29 Juni 2020. Perubahan tersebut disahkan di hadapan Aulia Taufani, S.H., seorang Notaris di Jakarta, dan meliputi modifikasi Pasal 9 Anggaran Dasar Perusahaan mengenai rencana dan penyelenggaraan rapat umum pemegang saham perusahaan terbuka, serta Pasal 10 yang berhubungan dengan tempat, pemberitahuan, pengumuman, pemanggilan, dan pimpinan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Perubahan Pasal 11 dalam anggaran dasar perusahaan terkait dengan tata tertib, kuorum, hak suara, dan keputusan rapat umum pemegang saham (RUPS). Perubahan ini dilakukan untuk memenuhi ketentuan yang tercantum dalam peraturan otoritas jasa keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang rencana dan penyelenggaraan rapat umum pemegang saham perusahaan terbuka. Penyesuaian ini telah diinformasikan kepada kementerian hukum dan hak asasi manusia melalui surat nomor AHU-AH.01.03-0303245 tanggal 23 Juli 2020.(JRP AR 2020)

PT Jaya Real Property Tbk. fokus pada pengembangan real estate, persewaan pusat perbelanjaan dan pembebasan tanah dengan menjaga dampak lingkungan melalui desain, material dan pengelolaan property yang ramah lingkungan. Salah satu kota mandiri yang dikembangkan oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia adalah Bintaro Jaya yang dibangun pada tahun 1979 dan terletak di Kotamadya Jakarta Selatan dan meluas hingga ke Tangerang Selatan. Bintaro Jaya merupakan kawasan mandiri yang memiliki luas 2000 hektar yang fokus pada pengembangan kawasan perumahan dan komersial yang didukung oleh fasilitas pendidikan, rekreasi, pelayanan kesehatan dan jaringan transportasi.(PT Jaya Real Property, 2020)

Kegiatan utama pada perusahaan ini melibatkan pembangunan perumahan di wilayah Jakarta Selatan dan Tangerang, serta pengelolaan property. Aktivitas bisnis tersebut mencakup berbagai aspek seperti akuisisi lahan, pengembangan real estate, operasi pusat perbelanjaan termasuk proyek-proyek di Bintaro Jaya, Graha Raya, Serpong Jaya, Grand Batavia, Jaya Imperial Park, Bintaro Trade Center, Plaza Bintaro Jaya, Plaza Slipi Jaya, Pasar Senen III, Pasar Senen IV, Pasar Senen V, Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Bintaro Jaya Xchange, BX Rink, Pasar Modern, Fresh Market, Hotel, dan Pengelola Kawasan Bintaro. Selain itu, Perusahaan juga melakukan Investasi di berbagai anak perusahaan dan asosiasi.

Dalam mengelola semua property yang dimiliki oleh PT. Jaya Real Property perlu membentuk entitas bisnis yang bertugas membantu dalam pengelolaan properti tersebut. PT. Jaya Real Property dengan tujuan mengelola asset property yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Salah satu property yang dikelola oleh PT. Sumber Jaya Kelola Indonesia adalah Pasar Modern Graha Raya milik PT. Jaya Real Property.

Saat ini PT Jaya Real Property menaungi beberapa unit pusat perbelanjaan yang berkualitas dengan standar yang tinggi untuk memenuhi kebutuhan konsumen. Unit perbelanjaan tersebut adalah *Pasar Modern Graha Raya*, *Pasar Modern Bintaro*, dan *Fresh Market Bintaro*. *Pasar Modern Graha Raya* menawarkan beragam pilihan produk dengan fasilitas modern yang nyaman, sementara *Pasar Modern Bintaro* adalah pusat perbelanjaan kebutuhan pokok yang sangat populer bagi masyarakat disekitar Bintaro. Dan *Fresh Market Bintaro* memfokuskan konsep pasar segar dengan berbagai produk segar dan berkualitas. PT Sumber Jaya Kelola bersama PT Jaya Real Property terus melayani kebutuhan konsumen dan menciptakan pengalaman berbelanja yang memuaskan.

Pasar Modern Graha Raya merupakan pusat perbelanjaan yang menyediakan berbagai macam komoditi masyarakat mulai dari sayuran, buah, daging, ikan, sembako, hingga berbagai macam kuliner dan kafe. Pasar Modern Graha Raya Terletak di kawasan Graha Raya dan menjadi keunggulan yang dapat dimanfaatkan oleh Pasar Modern Graha Raya.

lokasi detail Pasar Modern Graha Raya berada di Jl. Boulevard Graha Raya, RT.002/RW.010, Sudimara Pinang, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15144. Pasar Modern Graha raya memiliki luas sekitar ± 13.000 m² yang lokasinya bertepatan di jalur utama Boulevard Graharaya.

Pasar Modern Graha Raya menyajikan konsep pasar yang bersih, segar, dilengkapi dengan fasilitas lengkap, dan tertata secara teratur sesuai dengan zona untuk memberikan kenyamanan kepada semua pengunjungnya. Pasar Modern Graha Raya terdiri dari 33 unit ruko yang akan mendukung bisnis ritel. Ruko ini dirancang dengan memperhatikan tampilan keseluruhan bangunan dan fungsi dari setiap ruko tersebut. Untuk meningkatkan aksesibilitas pengunjung, desain pasar ini dilengkapi dengan pintu disetiap sisi bangunan, sehingga menciptakan sirkulasi yang lancar bagi pengunjung dan membuat lokasinya menjadi lebih produktif.

2.1.1 Visi & Misi PT Sumber Jaya Kelola Indonesia

Dalam membangun sebuah organisasi atau perusahaan pastinya memiliki tujuan untuk mencapai hal yang ingin dicapai. Hal tersebut dirumuskan dalam visi dan misi. Visi dan Misi dari PT Sumber Jaya Kelola Indonesia sebagai berikut (JRP AR, 2020):

a) Visi

“Menjadi salah satu pengembang dan pengelola property terbaik di Indonesia”

b) Misi

- 1) Mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata pertumbuhan industri real estate dan property di Indonesia
- 2) Memberi produk dan pelayanan yang bermutu yang memuaskan konsumen
- 3) Membangun sumber daya manusia yang berkualitas dan iklim kerja yang baik untuk mencapai kinerja yang tinggi.

- 4) Mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya yang dimiliki demi manfaat konsumen, pemegang saham, dan karyawan.
- 5) Peduli pada aspek sosial dan lingkungan di setiap unit usaha

2.1.2 Tata Kelola Perusahaan PT. Sumber Jaya Kelola Indonesia

Strategi bisnis dasar dari PT. Jaya Real property adalah efektif dalam tata Kelola, terutama saat menghadapi krisis, serta memastikan bahwa perusahaan beroperasi dengan Integritas dan kepatuhan sepenuhnya terhadap peraturan dan pedoman pemerintah yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk mempertahankan kepercayaan dari pelanggan, mitra, karyawan, dan pemangku kepentingan utama perusahaan.

Komite audit dan unit audit internal memiliki peran krusial dalam mengawasi manajemen risiko, pengendalian internal, serta kepatuhan, sembari membantu memastikan agar system tersebut tetap Tangguh dan responsive terhadap perubahan lingkungan operasional perusahaan sepanjang tahun. PT. Jaya Kelola Indonesia terus diakui karena komitmennya terhadap tata Kelola perusahaan yang baik, dan ini tercermin dalam penghargaan yang diterimanya dari bisnis Indonesia dalam kategori emitmen terbaik resilience In pandemic sector property dan real estate, serta penghargaan dari economic review sebagai salah satu dari perusahaan 'Big 8' di Industry property/real estate. (JRP AR, 2020)

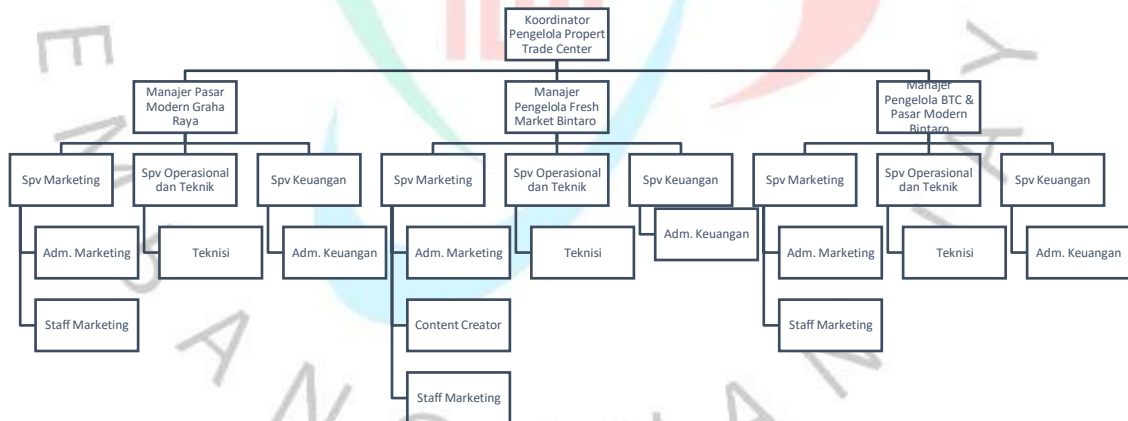
2.1.3 Prestasi Perusahaan

Beberapa prestasi yang telah dicapai oleh PT. Sumber Jaya Kelola bersama PT. Jaya Real Property mulai dari awal berdirinya PT. Sumber Jaya Kelola Indonesia hingga saat ini, diantaranya yaitu (Jayaproperty.com, 2022):

- 1) PropertyGuru – Indonesia Property Awards 2021 : Best Retail Architectural Design Bintaro Jaya Xchange 2 by lead8.
- 2) Economic Review Award 2021: 4th The Best Informative Website listed Company – Property Real Estate Category, Real Estate Developer Sector

- 3) BCI Asia Awards 2020/2021 Indonesia: BCI Asia Top 10 Developers 2021
- 4) Economic Review Award 2021: 1st The Best Indonesia Enterprises Risk Management Award – IV – 2021 Property & Real Estate Company Category Real Estate Managers & Developers Sector.
- 5) Economic Review Award 2021: ‘The Big 8’ Public Companies for Property & Real Estate Sector
- 6) Bisnis Indonesia Award 2020: Best Public Company Category Resilience In Pandemic, In the Property and Real Estate Sector.

2.2 Struktur Organisasi

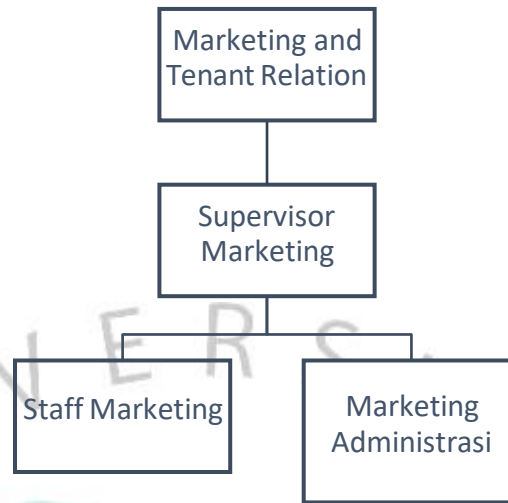


Gambar 2. 1 Struktur Organisasi PT Sumber Jaya Kelola Indonesia Unit Trade Center

Dalam sebuah entitas organisasi, struktur organisasi digunakan untuk menetapkan hierarki jabatan yang ada di dalamnya. Di PT. Sumber Jaya Kelola Indonesia, berbagai struktur organisasi dibentuk sesuai dengan unit property yang dioperasikan oleh perusahaan. Di bawah ini adalah strktur organisasi yang terlampir pada unit pengelola property Trade Center yang mengawasi tiga unit bisnis property yang dikembangkan oleh PT. Jaya Real Property. Berikut adalah penjelasan tentang masing – masing jabatan yang ada di unit pengelola trade center:

- a) *Koordinator Pengelola Property Trade Centre*: posisi ini memiliki tanggung jawab untuk mengawasi, melakukan perawatan atau maintenance, dan berkoordinasi dengan semua manajer yang terlibat dalam pengelolaan dan pemeliharaan asset property di pengelola property trade center.
- b) *Manajer Pengelola*: Posisi ini memiliki tanggung jawab untuk mengawasi dan memelihara seluruh kegiatan manajemen dan karyawan didalam sub unit pengelolaan property trade center.
- c) *Supervisor Keuangan*: Posisi ini memiliki tanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan, pengelolaan piutang dan analisis laba rugi.
- d) *Administrasi Keuangan*: Posisi ini memiliki tanggung jawab untuk Menyusun faktur, membuat laporan keuangan untuk sub unit, serta laporan laba dan piutang.
- e) *Supervisor Teknik dan Operasional*: Posisi ini memiliki tanggung jawab untuk mrengawasi keamanan, pengelolaan parkir kendaraan, suplai listrik, dan perawatan fasilitas yang ada.
- f) *Teknisi*: Posisi ini memiliki tanggung jawab untuk melakukan perawatan dan perbaikan pada semua asset property, termasuk Instalasi listrik, system air, dan lainnya.
- g) *Supervisor Marketing*: Posisi ini memiliki tanggung jawab atas semua aktivitas pemasaran, hubungan dengan penyewa, pengelolaan fitting out/in, hubungan media, dan promosi media.
- h) *Marketing Administrasi*: Posisi ini bertanggung jawab atas penyusunan laporan kegiatan pemasaran, laporan tingkat hunian, laporan kunjungan pengunjung, serta mengelola penyewaan.

2.2.2 Struktur Divisi



Gambar 2. 2 Struktur Divisi Marketing Pasar Modern Graha Raya

Didalam divisi marketing, praktikan memiliki tanggung jawab sebagai marketing administrasi Intern di unit pengelolaan Pasar Modern Graha Raya. Berikut adalah pengelasan mengenai tugas dari setiap jabatan yang terdapat dalam divisi marketing:

- a. *Supervisor Marketing*: Tugas dari jabatan ini adalah memiliki tanggung jawab atas semua aktivitas pemasaran, hubungan dengan penyewa, manajemen fitting out/in, hubungan media, dan promosi media di sub unit yang dikelola.
- b. *Marketing Administrasi*: Tugas dari jabatan ini adalah Menyusun laporan kegiatan pemasaran, laporan tingkat hunian, laporan kunjungan pengunjung, laporan lalu lintas pengunjung, laporan lalu lintas kendaraan, dan mengelola absensi lapak, kios dan ruko.
- c. *Content Creator*: tugas pada jabatan ini yakni membuat Content Plan, membuat Design Content Promosi pada media sosial yang dimiliki oleh Pasar Modern Graha Raya.
- d. *Staff Marketing*: Tugas dari jabatan ini adalah menyiapkan berbagai jenis promosi untuk Pasar Modern Graha Raya, termasuk penyelenggaraan acara, hubungan dengan media, promosi media, dan mengorganisir kegiatan aktivitas produk

yang akan diadakan di Pasar Modern Graha Raya.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Kegiatan umum yang dilakukan oleh *Pasar Modern* Graha Raya yaitu kegiatan berjualan dan pembelian yang menyediakan berbagai macam jenis komoditi yang ditawarkan di *Pasar Modern* Graha Raya mulai dari sayuran, buah - buahan, ayam, daging, Ikan, sembako kebutuhan sehari - hari hingga peralatan rumah tangga yang lengkap dan kualitas terjamin. Selain itu, *Pasar Modern* Graha Raya juga dapat dijadikan pilihan destinasi untuk kuliner dan berkumpul masyarakat Graha Raya, karena *Pasar Modern* Graha Raya ini selain menyediakan tempat untuk berbelanja tetapi juga menyediakan berbagai macam pilihan kuliner mulai dari makanan khas Indonesia hingga manca negara seperti berbagai macam restoran hingga cafe juga terdapat di *Pasar Modern* Graha Raya. Restoran dan cafe yang tersedia pada *Pasar Modern* Graha Raya merupakan para pelaku UMKM. *Pasar Modern* Graha Raya juga sangat menunjang kenyamanan dan kemudahan bagi para pengunjung. Dengan menyediakan berbagai fasilitas yang umum digunakan.