

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan

PT Bintaro Raya, yang didirikan pada 25 Mei 1979, kini dikenal sebagai PT Jaya Real Property, Tbk., telah tumbuh menjadi salah satu pengembang dan pengelola properti terdepan di Indonesia. Fokus utamanya berada di wilayah Jakarta Selatan dan Tangerang, dengan portofolio yang beragam mencakup pengembangan perumahan, kondominium, *superblock*, pusat perbelanjaan, hotel, rumah sakit, serta infrastruktur jalan tol dan distribusi air bersih. PT Jaya Real Property Tbk. memiliki tujuan untuk menciptakan kawasan hunian berkelanjutan yang fokusnya adalah pada fungsi hunian dan komersial, dengan mengedepankan konsep ramah lingkungan dan pemanfaatan sumber daya yang efisien. Seiring dengan ekspansi usaha, PT Jaya Real Property, Tbk. terus mengembangkan kawasannya (JRP AR, 2020).

PT Real Property Tbk. didirikan pada tahun 2009 merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan properti dan pusat perbelanjaan. Perusahaan ini merupakan bagian dari PT Pembangunan Jaya, yang merupakan induk dari PT Sumber Jaya Kelola Indonesia Tbk, sehingga kedua perusahaan tersebut memiliki pemegang kendali yang sama. PT Sumber Jaya Kelola Indonesia dibentuk untuk mendukung operasional PT Sumber Jaya Kelola Indonesia Tbk dalam hal pengelolaan aset-asetnya. Dalam perjalanan PT Sumber Jaya Kelola Indonesia hingga saat ini, terdapat beberapa tokoh penting yang berperan besar. Beberapa di antaranya adalah Dewan Komisaris yang terdiri dari Candra Ciputra sebagai Komisaris Utama, Ir. Vivian Setjakusuma sebagai Komisaris, dan Ir. Eddy Sustisna, MBA sebagai Komisaris Independen. Jajaran direksinya meliputi Trisna Muliadi sebagai Direktur Utama, Ir. Sutopo Kristanto, M.M., dan Yohanes Henky Wijaya sebagai Wakil Direktur Utama, serta Drs. Swandayani dan Djuniardi Christanto sebagai Direktur (JRP AR, 2020).

Fokus utama bisnis PT Jaya Property Tbk. adalah pengembangan kawasan perkotaan (*urban development*), yang mencakup pengembangan perumahan dan kawasan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, serta penyediaan jasa pendukung. Selain itu, perusahaan ini juga melakukan investasi, baik secara langsung maupun melalui anak perusahaan atau kerjasama

dengan pihak lain (JRP AR, 2020). Beberapa proyek utamanya meliputi pembangunan perumahan di wilayah Jakarta Selatan dan Tangerang, pembebasan lahan, serta pengelolaan pusat perbelanjaan seperti Bintaro Jaya Xchange, Plaza Slipi Jaya, Pasar Senen, dan beberapa proyek lainnya. Dalam hal pengelolaan aset, PT Jaya Real Property membentuk PT Sumber Jaya Kelola Indonesia untuk membantu mengelola properti-properti yang dimilikinya. Salah satu aset yang dikelola oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia adalah Fresh Market Bintaro.

Fresh Market Bintaro merupakan pusat perbelanjaan yang saat ini sedang bagus di bidang kulinernya, karena menjual kuliner yang variatif dan juga *hits*. Fresh Market Bintaro tentu saja juga menyediakan berbagai kebutuhan, seperti sayur, buah, daging, dan sebagainya. Fresh Market Bintaro terletak di CBD Emerald Bintaro Blok CE/D – 08, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang. Resmi beroperasi sejak 12 Oktober 2019, Fresh Market Bintaro memiliki desain bangunan modern berkonsep industrial. Berdiri di atas lahan seluas 2,1 hektare, pasar ini terdiri dari 90 ruko, 252 kios, dan 240 lapak, dengan area parkir yang luas dan ATM center. Hingga tahun 2024, seluruh ruko dan kios sudah mencapai tingkat hunian 100 persen, sedangkan lapak juga hampir semuanya sudah tersewa. Pasar ini didirikan dengan tujuan utama untuk mendukung pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang berada di kawasan Bintaro Jaya.

2.1.1 Pendiri Perusahaan

PT Bintaro Raya, yang didirikan pada 25 Mei 1979, kini dikenal sebagai PT Jaya Real Property, Tbk., telah tumbuh menjadi salah satu pengembang dan pengelola properti terdepan di Indonesia. Fokus utamanya berada di wilayah Jakarta Selatan dan Tangerang, dengan portofolio yang beragam mencakup pengembangan perumahan, kondominium, superblok *mixed-use*, pusat perbelanjaan, hotel, rumah sakit, serta infrastruktur jalan tol dan distribusi air bersih. Melalui proyek pertama, Bintaro Jaya, perusahaan ini menjadi pelopor dalam menciptakan kawasan hunian berkelanjutan yang mengintegrasikan fungsi hunian dan komersial, dengan mengedepankan konsep ramah lingkungan dan pemanfaatan sumber daya yang efisien. Seiring dengan ekspansi usaha, PT Jaya Real Property Tbk. terus berkomitmen mengembangkan kawasan yang tidak

hanya meningkatkan kualitas hidup komunitas, tetapi juga memberikan nilai yang berkelanjutan bagi seluruh penghuninya (Jayaproperty.com, 2022).

2.1.2 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.

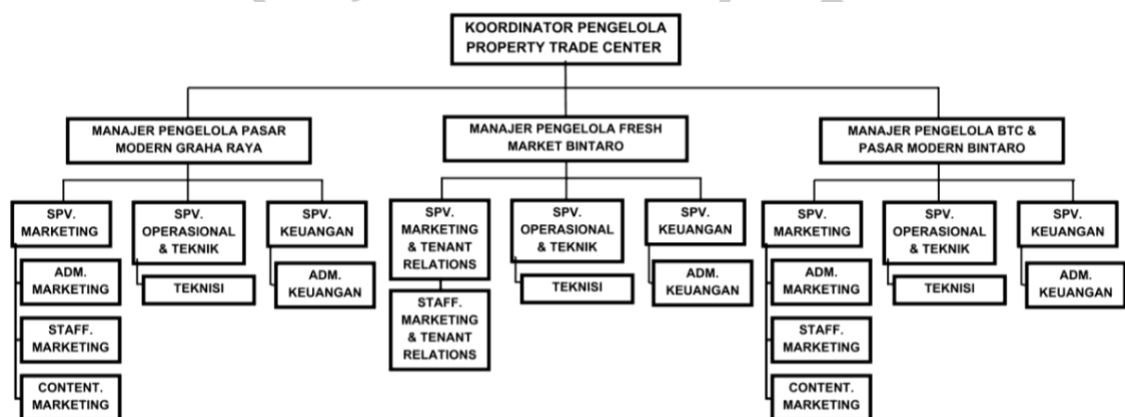
2.1.3 Prestasi Perusahaan

Sejak berdirinya PT Sumber Jaya Kelola Indonesia hingga saat ini terdapat beberapa prestasi yang telah diraih oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia bersama dengan PT Sumber Jaya Kelola Indonesia Tbk, yang diantaranya yaitu (Jayaproperty.com, 2022):

1. TEMPO - IDN Financials 52 Award 2023: High Dividend Category
2. PropertyGuru – Indonesia Property Awards 2021: Best Retail Architectural Design Bintaro Jaya Xchange 2 by Lead8
3. Economic Review Award 2021: 4th The Best Informative Website Perusahaan Tbk. – Kategori Real Estat Properti, Sektor Pengembang Real Estat
4. BCI Asia Awards 2020/2021 Indonesia: BCI Asia Top 10 Developers 2021

5. Economic Review Award 2021: 1st The Best Indonesia Enterprises Risk Management Award – IV – 2021, Kategori Perusahaan Real Estat & Properti, Sektor Pengembang dan Pengelola Real Estat.
6. Economic Review Award 2021: ‘The Big 8’ Perusahaan Publik dalam Sektor Properti dan Real Estat.
7. Bisnis Indonesia Award 2020: Kategori Emitmen Terbaik, *Relisience in Pandemic*, dalam Sektor Properti dan *Real Estate*.

2.2 Struktur Organisasi



Gambar 2.1 Struktur Organisasi PT Sumber Jaya Kelola Indonesia Unit Trade Centre
(Sumber: Dokumen Internal Perusahaan)

Dalam suatu organisasi atau perusahaan, struktur organisasi dibuat untuk mengidentifikasi hierarki jabatan yang ada di dalamnya. Di PT Sumber Jaya Kelola Indonesia, terdapat beberapa struktur organisasi yang disusun berdasarkan unit properti yang dikelola oleh perusahaan tersebut. Salah satu unit yang dikelola adalah Pengelola Property Trade Centre, yang bertanggung jawab atas tiga unit usaha properti yang dibangun oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia. Berikut adalah penjelasan mengenai tugas dari masing-masing posisi di unit Pengelola Property Trade Centre (SJKI AR, 2024):

1. Koordinator Pengelola Property Trade Centre

Bertanggung jawab untuk mengawasi, melakukan perawatan manajemen, dan berkoordinasi dengan seluruh manajer dalam mengelola aset properti di unit seperti BTC (Bintaro Trade Centre), Pasar Modern Graha, dan Fresh Market Bintaro.

2. Manajer Pengelola

Bertugas mengawasi seluruh operasi pengelolaan dan karyawan di sub-unit Pengelola Property Trade Centre, serta memastikan kelancaran kegiatan operasional.

3. Supervisor Keuangan

Tanggung jawab utama posisi ini adalah mengelola laporan keuangan, piutang, mengatur aktivitas dari Administrasi Keuangan sehingga memiliki keseluruhan laporan administrasi keuangan Fresh Market Bintaro, dan pengelolaan laba rugi di sub-unit yang bersangkutan.

4. Administrasi Keuangan

Bertugas menyusun faktur, laporan keuangan, laporan laba, dan laporan piutang di sub-unit.

5. Supervisor Teknik dan Operasional

Posisi ini bertanggung jawab atas aspek keamanan, pengelolaan parkir, kelistrikan, serta perbaikan aset properti yang ada di sub-unit.

6. Teknisi

Bertanggung jawab atas pemeliharaan dan perbaikan seluruh aset properti, termasuk listrik, air, dan fasilitas lainnya di sub-unit yang dikelola.

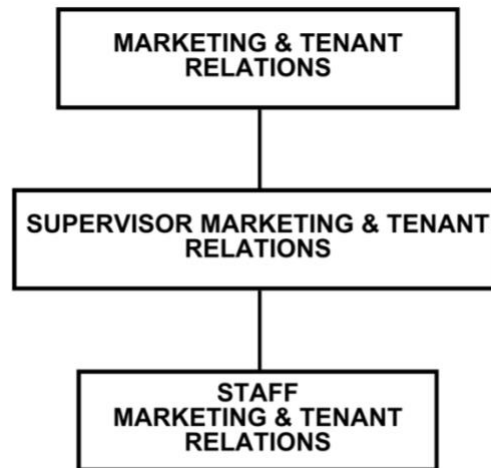
7. Supervisor Marketing & Tenant Relations

Posisi ini bertanggung jawab atas semua aktivitas yang dilakukan oleh *Staff Marketing & Tenant Relations* dengan memastikan semua kegiatan *staff* berjalan lancar dan sesuai dengan rencana seperti pemantauan aktivitas pengelolaan akun media sosial Fresh Market Bintaro. *Supervisor Marketing & Tenant Relations* juga bisa turun ke lapangan langsung untuk pengelolaan hubungan dengan *tenant*, hubungan dengan pihak media, hubungan kerjasama dengan pihak sponsor, mengatur keuangan & administrasi.

8. Staff Marketing & Tenant Relations

Bertugas menjadi admin media sosial, membuat konten untuk media sosial, menjadi *creative design* untuk konten media sosial ataupun kebutuhan operasional dan promosi pasar, mengelola acara atau *event*, menyusun laporan kegiatan pemasaran, laporan tingkat hunian (*occupancy*), laporan jumlah pengunjung, *traffic* pengunjung dan kendaraan, serta mengelola absensi ruko, kios, dan lapak di sub-unit yang dikelola.

2.2.1 Struktur



Gambar 2.2 Struktur Divisi *Marketing & Tenant Relations* Fresh Market Bintaro
(Sumber: Dokumen Internal Perusahaan)

Pada Divisi *Marketing & Tenant Relations*, praktikan memiliki tanggung jawab sebagai *Staff Marketing* di unit pengelola Fresh Market Bintaro. Berikut merupakan deskripsi tugas dari masing-masing posisi dalam Divisi *Marketing & Tenant Relations* (SJKI AR, 2024):

1. ***Supervisor Marketing & Tenant Relations***

Posisi ini bertanggung jawab atas semua aktivitas yang dilakukan oleh *Staff Marketing & Tenant Relations* dengan memastikan semua kegiatan *staff* berjalan lancar dan sesuai dengan rencana seperti pemantauan aktivitas pengelolaan akun media sosial Instagram Fresh Market Bintaro, pengawasan aktivitas *chat* Whatsapp dengan *tenant* ataupun calon penyewa *tenant*, *Supervisor Marketing & Tenant Relations* juga bisa turun ke lapangan langsung untuk pengelolaan hubungan dengan *tenant*, hubungan dengan pihak media yang akan menyoroti Fresh Market Bintaro, hubungan kerjasama dengan pihak sponsor, mengatur keuangan & administrasi Divisi *Marketing & Tenant Relations*.

2. ***Staff Marketing & Tenant Relations***

Divisi *Staff Marketing & Tenant Relations* memiliki tanggung jawab dalam mempersiapkan berbagai bentuk promosi untuk Fresh Market Bintaro.

Tugasnya tentu mencakup bidang kerja *Marketing* dan juga bidang kerja *Tenant Relations*. Dalam ruang lingkup *marketing* fokusnya adalah pengelolaan media sosial secara aktif untuk meningkatkan *engagement* dengan audiens, memproduksi konten media sosial dalam bentuk *feeds & reels*, serta melakukan desain dan *editing* konten. Sedangkan dalam Ruang lingkup bidang kerja *Tenant Relations* adalah mengelola hubungan yang baik dengan tenant, seperti pengelolaan komplain dari tenant di Fresh Market Bintaro. Selain itu, posisi *Staff Marketing & Tenant Relations* juga melibatkan penyelenggaraan berbagai acara atau *event* yang meningkatkan *traffic* pengunjung, serta mengelola seluruh administrasi keuangan terkait dengan Divisi *Marketing & Tenant Relations*, memastikan semua kegiatan berjalan lancar dan sesuai dengan rencana.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

- Fresh Market Bintaro merupakan sebuah pasar *modern* yang berfokus pada penyediaan beragam komoditas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pasar ini tidak hanya menyediakan bahan pangan segar seperti daging, ayam, ikan, sayur-mayur, dan buah-buahan, tetapi juga sembako, berbagai kebutuhan rumah tangga, produk *fashion*, dan perabotan lainnya. Dengan konsep pasar *modern* yang tertata rapi dan bersih, Fresh Market Bintaro hadir sebagai tempat yang nyaman untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari maupun sekadar menghabiskan waktu bersama keluarga dan rekan-rekan. Keunikan Fresh Market Bintaro terletak pada keberagamannya kulinernya, di mana pengunjung dapat menemukan berbagai jenis kuliner yang sedang viral, baik dari lapak-lapak kecil maupun dari ruko dan kios yang terdapat di dalam kawasan pasar (Jayaproperty.com, 2022).

Tenant di Fresh Market Bintaro menyajikan beragam cita rasa kuliner, mulai dari kuliner khas Nusantara hingga kuliner khas internasional. Hal ini menjadikan Fresh Market Bintaro bukan hanya sebagai pusat perbelanjaan, tetapi juga sebagai destinasi kuliner yang menarik perhatian masyarakat sekitar. Selain itu, Fresh Market Bintaro. Misi utama ini, yang sejalan dengan tujuan Bintaro Jaya sejak tahun 2019, adalah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui kolaborasi dengan para UMKM, sehingga pasar ini tidak hanya berfungsi sebagai

pusat perdagangan, tetapi juga sebagai wadah pemberdayaan ekonomi bagi masyarakat Bintaro dan sekitarnya (Jayaproperty.com, 2022).

