



### **Hak cipta dan penggunaan kembali:**

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

### **Copyright and reuse:**

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

## BAB II

# GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

### 2.1 Profil Perusahaan

*Gambar 2. 1 PT Jasa Marga Persero*



Sumber : [jasamarga.com](http://jasamarga.com)

Jasamarga Related Business adalah anak perusahaan dari PT Jasa Marga Persero. PT Jasa Marga Persero adalah sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang infrastruktur tol baik itu dalam pembangunan maupun pemeliharaan.

Melalui Peraturan Pemerintah No. 04 Tahun 1978, pada tanggal 01 Maret 1978 Pemerintah mendirikan PT Jasa Marga (Persero) Tbk. Tugas utama Jasa Marga adalah merencanakan, membangun, mengoperasikan dan memelihara jalan tol serta sarana kelengkapannya agar jalan tol dapat berfungsi sebagai jalan bebas hambatan yang memberikan manfaat lebih tinggi daripada jalan umum bukan tol.

Pada awal berdirinya, Perseroan berperan tidak hanya sebagai operator tetapi memikul tanggung jawab sebagai otoritas jalan tol di Indonesia. Hingga tahun 1987 Jasa Marga adalah satu-satunya penyelenggara jalan tol di Indonesia yang pengembangannya dibiayai Pemerintah dengan dana berasal dari pinjaman luar negeri serta penerbitan obligasi Jasa Marga dan sebagai jalan tol pertama di Indonesia yang dioperasikan oleh Perseroan, Jalan Tol Jagorawi (Jakarta-Bogor-Ciawi) merupakan tonggak sejarah bagi perkembangan industri jalan tol di Tanah Air yang mulai dioperasikan sejak tahun 1978.

Pada akhir dasawarsa tahun 80-an Pemerintah Indonesia mulai mengikutsertakan pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pembangunan jalan tol melalui mekanisme Build, Operate

and Transfer (BOT). Pada dasawarsa tahun 1990-an Perseroan lebih berperan sebagai lembaga otoritas yang memfasilitasi investor-investor swasta yang sebagian besar ternyata gagal mewujudkan proyeknya. Beberapa jalan tol yang diambil alih Perseroan antara lain adalah JORR dan Cipularang.

Dengan terbitnya Undang Undang No. 38 tahun 2004 tentang Jalan yang menggantikan Undang Undang No. 13 tahun 1980 serta terbitnya Peraturan Pemerintah No. 15 yang mengatur lebih spesifik tentang jalan tol terjadi perubahan mekanisme bisnis jalan tol diantaranya adalah dibentuknya Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) sebagai regulator industri jalan tol di Indonesia, serta penetapan tarif tol oleh Menteri Pekerjaan Umum dengan penyesuaian setiap dua tahun. Dengan demikian peran otorisator dikembalikan dari Perseroan kepada Pemerintah. Sebagai konsekuensinya, Perseroan menjalankan fungsi sepenuhnya sebagai sebuah perusahaan pengembang dan operator jalan tol yang akan mendapatkan ijin penyelenggaraan tol dari Pemerintah.

Seiring dengan nawacita Pemerintah dalam memprioritaskan percepatan pembangunan infrastruktur dan pengembangan wilayah, PT Jasa Marga (Persero) Tbk. melebarkan sayap ke sektor properti, iklan dan utilitas melalui kelompok usahanya, yaitu PT Jasamarga Related Business.

## **2.2 Visi dan Misi**

### **2.2.1 Visi**

Menjadi 10 besar pengembang *property* anak usaha BUMN di Indonesia

### **2.2.2 Misi**

1. Meningkatkan pendapatan usaha dan kontribusi laba terhadap perusahaan induk
2. Mendukung strategi pengembangan dan pengoperasian tol
3. mendukung pemanfaatan sumber daya PT Jasa Marga (Persero) Tbk. dengan usaha properti
4. mengembangkan properti bernilai lebih dan berwawasan lingkungan.

### 2.2.3 Projek Residensial / Hunian

PT Jasamarga Related Business berusaha membangun proyek hunian yang berwawasan lingkungan, diantaranya :

7. **Cilangkap Residence** (Cilangkap, Jawa Timur)
8. **Ambawani Residence** (Bekasi, Jawa Barat)
9. **De Residence** (Bogor, Jawa Barat)
10. **Green Residence** (Sidoarjo, Jawa Timur)
11. **Spring Residence** (Sidoarjo, Jawa Timur)
12. **Royal Pandaan** (Pandaan, Jawa Timur)

### 2.2.4 Kepemilikan Aset Gedung Perkantoran

Di bidang komersial, PT Jasamarga Related Business juga memiliki aset perkantoran dengan fasilitas lengkap dan lokasi yang strategis. Diantaranya :

- Graha Simatupang, Jakarta Selatan
- Office One, Pesanggerahan, Jakarta Selatan
- Taman Sari Parama, Jakarta Pusat (Kepemilikan Unit Retail)
- Kubika (*Co-working Space*), Taman Sari Parama

### 2.2.5 Pengurusan Iklan & Utilitas

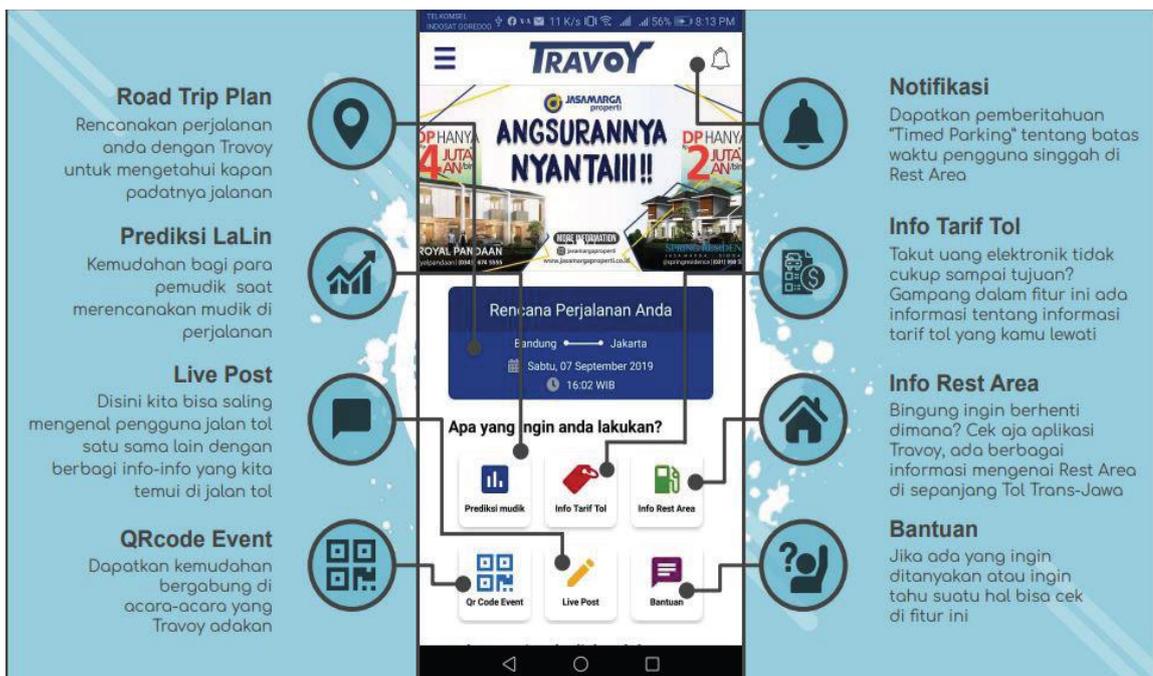
PT Jasamarga Related Business juga melebarkan sayap ke sektor periklanan dan utilitas bisnis yang dikelola secara professional. Selain Utilitas dan Iklan di *Rest Area* yang dimiliki oleh JMRB sendiri, JMRB juga mengelola Utilitas dan Iklan di beberapa ruas milik Jasa Marga induk, diantaranya :

- Ruas Tol Jagorawi
- Ruas Tol Jakarta – Tangerang – Cengkareng
- Ruas Tol Jakarta – Cikampek
- Ruas Tol Surabaya – Gempol
- Ruas Tol Belawan – Medan – Tj.Mmorawa
- Ruas Tol Semarang Sesi A, B, C
- Ruas Tol Palimanan – Kanci
- Ruas Tol Purwakarta – Bandung – Cileunyi

## 2.2.6 Layanan Komersial & Bisnis Digital

Era disrupti dan digitalisasi yang terjadi belakangan berdampak pula terhadap proses bisnis dan pengoperasian jalan tol. Oleh karena itu, PT Jasamarga Related Business mengembangkan program inovasi teknologi dalam kegiatan pelayanan operator jalan tol. Teknologi bernama “Travoy” ini memuat berbagai informasi lalu lintas dan informasi rest area yang ada sejumlah ruas jalan tol. Awalnya, Travoy dikembangkan untuk membantu dan mempermudah para pemudik di masa Lebaran 2019. Kini, Travoy sedang menuju pengembangan “Travoy 2.0”, dengan beberapa fitur mutakhir, seperti fitur barcode untuk informasi event yang digelar oleh Jasa Marga, fitur iklan, dan fitur-fitur lainnya yang memberi kemudahan bagi pengguna jalan tol. Saat ini Travoy terus dikelola dan dikembangkan oleh PT Jasamarga Related Business

Gambar 2. 2 Aplikasi Travoy



Sumber : Travoy ( PT Jasamarga Related Business)

## 2.3 PT Jasamarga Related Business

Gambar 2 3 Logo PT Jasamarga Related Business



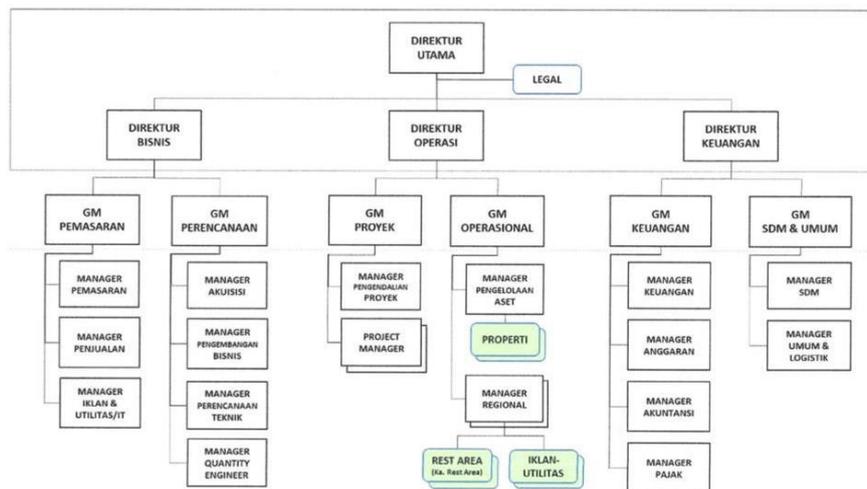
Sumber : [jasamarga.com/](http://jasamarga.com/) anak-perusahaan

PT Jasamarga Related Business didirikan pada tanggal 15 Januari 2013 yang pada saat itu masih memiliki nama PT Jasamarga Properti. Namun semenjak tanggal 28 Mei 2019, perusahaan akhirnya mengubah nama mereka menjadi PT Jasamarga Related Business yang kini fokus kepada pengembangan bisnis baik itu bisnis properti, periklanan, tempat istirahat dan pelayanan dan unit gedung kantor.

## 2.4 Struktur Organisasi

Struktur organisasi dari PT Jasamarga Related Business adalah sebagai berikut :

Bagan 2.1 Struktur Organisasi



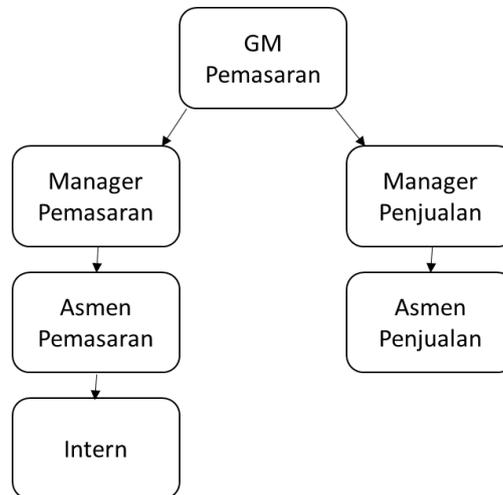
Sumber : Buku Tahunan PT Jasamarga Related Business tahun 2018

Dari struktur organisasi pada bagan 2.1, dapat terlihat bahwa tidak ada bagan divisi yang jelas melainkan hanya terlihat jabatan Direktur hingga Manager saja. Hal ini dikarenakan memang dari pihak PT Jasamarga Related Business, mereka tidak memasukkan jabatan-jabatan di bawah asmen untuk mempermudah *design* buku laporan tahunan milik perusahaan.

### 2.4.1 Struktur Organisasi Divisi

Struktur organisasi dari divisi tempat penulis melaksanakan kerja magang adalah sebagai berikut :

Bagan 2.2 Struktur Organisasi Divisi



Penulis berada di bawah naungan Asmen Pemasaran namun penulis dianggap anggota dari divisi penjualan juga. Dalam kurun waktu 1 tahun, belum ada yang mengisi posisi manager pemasaran sehingga beberapa hal harus dipertanggungjawabkan oleh Manager Divisi Penjualan.

### 2.5 Ruang Lingkup Kerja Divisi Terkait

Divisi Pemasaran di PT Jasamarga Related Business adalah divisi yang sudah ada dari awal terbentuknya PT Jasamarga Related Business di tahun 2013. Divisi ini bertugas untuk memasarkan properti-properti dari PT Jasamarga Related Business. Dalam melaksanakan tugasnya, divisi pemasaran dibantu oleh divisi penjualan dan juga divisi iklan & utilitas. Penulis berperan sebagai *Marketing Communication* pada divisi pemasaran yang memiliki tugas untuk melakukan *Marketing Research* pada properti milik PT Jasamarga Related Business.

Dalam prakteknya, beberapa *jobdesc* yang dimiliki oleh ketiga divisi tersebut adalah :

#### 1. Divisi Pemasaran

Divisi Pemasaran memiliki tugas untuk membantu Divisi Penjualan untuk memasarkan produk dari Jasamarga Related Business seperti menganalisa pasar, membuat keperluan *marketing tools* seperti *flyers*, membuat *social media*, membuat *billboard* dengan konsep yang menarik

serta membuat strategi penjualan agar dapat memikat pembeli. Berikut adalah nama-nama dari setiap anggota yang berada di Divisi Pemasaran beserta jabatannya :

- a. Marlina Ririn – *General Manager* Pemasaran
- b. Melly Febrianti – Asmen Pemasaran
- c. Rizky Ehsy Pangarso – *Senior Marketing Officer*
- d. Latifah Yusuf – *Senior Marketing Officer*

## 2. Divisi Penjualan

Tugas utama dari Divisi Penjualan adalah melakukan penjualan terhadap properti-properti yang dimiliki oleh Jasamarga Related Business serta menentukan *price list*. Berikut adalah nama-nama dari setiap anggota yang berada di Divisi Penjualan beserta jabatannya :

- a. Adya Kemara – Manager Penjualan
- b. Adia Puja – Asmen Penjualan
- c. Tika Puspa Dini – *Senior Sales Officer*