



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, 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 Sejarah Singkat Perusahaan

PT. ELMINDO GUNA CIPTA adalah sebuah badan usaha yang merupakan anak perusahaan dari PT. PRASAMPTA EKATAMA yang bergerak dibidang kontraktor untuk perumahan, jalan, jembatan dan prasarana lainnya.

Keinginan untuk mengembangkan perusahaan kearah yang lebih luas khususnya dibidang pengadaan papan/perumahan, maka managemen perusahaan perusahaan memutuskan untuk mendirikan sebuah perusahaan properti PT. ELMINDO GUNA CIPTA yang bergerak dibidang pengembangan perumahan.

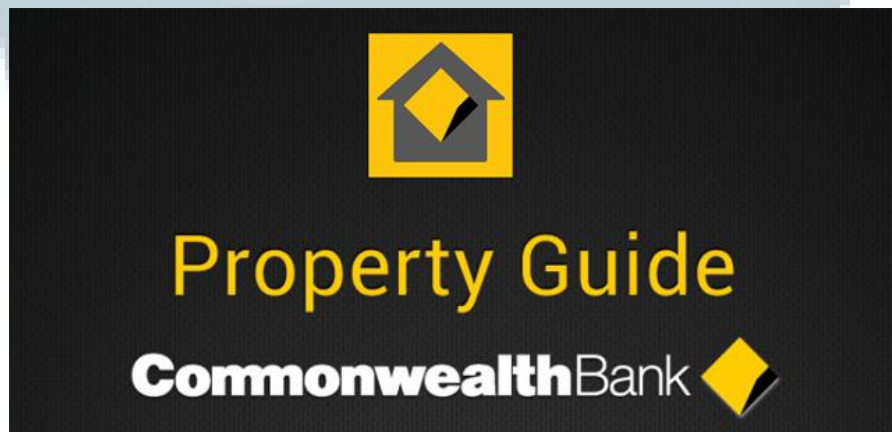
Mengingat kebutuhan akan perumahan dari tahun ke tahun terus meningkat dan didukung oleh pengalaman kami sebagai kontraktor, tentu dapat menunjang keinginan kami untuk dapat membantu program pemerintah, khususnya dalam penyediaan papan bagi masyarakat umumnya

2.1.1 PROFIL UMUM PERUSAHAAN

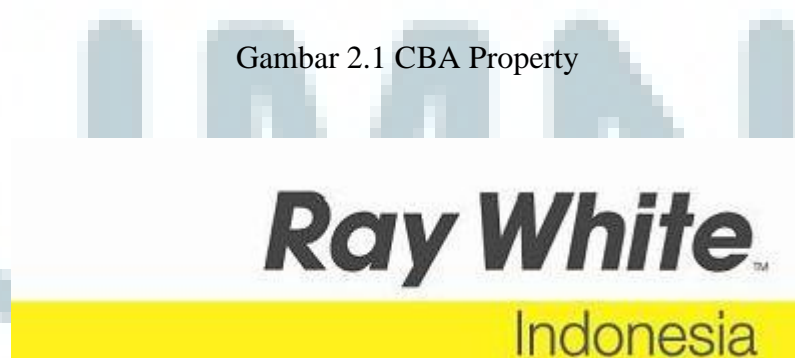
Perusahaan tersebut dibangun dengan bentuk Perseroan Terbatas atau PT yang diberi nama pemohon PT. Elmindo Guna Cipta, kantor PT. Elmindo Guna Cipta sendiri berlokasi di Jl. Jendral Sudirman Blok AR No. 30, Modernland, Tangerang – 15117 dan dapat dihubungi di nomor telepon (021) 5529338, dan

alamat dari proyek Mega Lestari yang dibangun berlokasi di Jl. Dipati Ukur, Cibodas – Tangerang.

Seperti pada bisnis properti lainnya yang memiliki kerjasama terhadap beberapa perusahaan yang menawarkan jasa untuk mempromosikan perumahan, PT. Elmindo Guna Cipta juga melakukan kerja sama terhadap perusahaan yang menjual jasa penjualan berbagai macam properti, tujuannya agar penjualan lebih tinggi dan mempermudah *pelanggan* untuk melakukan pembelian karena banyak pihak yang dapat dihubungi. Mega Lestari bekerjasama dengan Raywhite, Podomoro Agent, dan CBA Property.



Gambar 2.1 CBA Property



Gambar 2.2 Ray White Indonesia



Gambar 2.3 Agung Podomoro Land

2.1.2 LEGALITAS PERUSAHAAN

Seperti yang telah di bahas di dalam sub bab 2.1.1 secara singkat bahwa bentuk perusahaan tersebut yaitu Perseroan Terbatas, terdapat beberapa surat-surat penting yang dibutuhkan dalam membangun sebuah perseroan terbatas, dan PT. Elmindo Guna Cipta sudah memiliki surat-surat tersebut dengan lengkap, surat-surat tersebut antara lain :

- a. Bentuk Perusahaan : Perseroan Terbatas
- b. Akta Pendirian : Nomor 09, Tangerang 7 Februari 2011
- c. TDP : Nomor 30.06.170.06349, 7 April 2011
- d. SIUP : No 0129/PM/W/BPPT/2011, Tangerang 5 April 2011
- e. NPWP : 31.290.527.2-416.000

2.1.3 PENGURUS PERUSAHAAN

PT. Elmindo Guna Cipta memiliki susunan pengurus tertinggi dari perusahaan tersebut, karena bentuk perusahaannya merupakan perseroan terbatas, sehingga kedudukan tertinggi dari perusahaan dipegang oleh Komisaris utama yaitu Kurnia Haryanto, selaku pemilik dan komisaris utama, diikuti dengan kedudukan tertinggi kedua yaitu Komisaris yang diduduki oleh Rudy Hartono, serta jabatan tertinggi ketiga yaitu Direktur yang diduduki oleh Agus Setiawan.

2.2 ASPEK TEKNIS PERUSAHAAN

2.2.1 KONDISI PROYEK

PT. Elmindo Guna Cipta membangun sebuah proyek properti yang salah satunya diberi nama perumahan Mega Lestari, perumahan Mega Lestari sendiri berlokasi di daerah Cibodas, desa Cibodas dan kecamatan juga termasuk Cibodas. Cibodas sendiri terletak di tengah kota Tangerang, propinsi Banten. Fasilitas-fasilitas umum yang didapat oleh para *pelanggan* yaitu dalam hanya menempuh jarak 500m terdapat pasar Malabar Perumnas yang menjual kebutuhan sehari-hari, sehingga mudah untuk membeli perlengkapan dan kebutuhan rumah, dan *pelanggan* tidak perlu cemas jika ingin mencari puskesmas karena tidak jauh dari perumahan Mega Lestari terdapat puskesmas umum dengan hanya menempuh jarak 300m, dan bagi umat Islami yang ingin ke tempat ibadah masjid hanya sejarak 100m dari perumahan Mega Lestari, serta terdapat juga rumah sakit AN-NISA dengan jarak tempuh 600m.

Prasarana yang disediakan didalam lingkungan perumahan Mega Lesatari yang dapat digunakan oleh pemilik rumah yaitu adanya jaringan air bersih dari Standar PDAM dan jaringan listrik penuh dari standar PLN. Rencananya rumah yang akan dibangun adalah sebanyak 164 unit yang dibagi dari beberapa tipe rumah, dari tipenya sendiri terdapat 4 (Empat) tipe rumah yang dapat dipilih. Tipe-Tipe rumah yang dimaksud adalah sebagai berikut ,serta dibangun juga mini market untuk lingkungan perumahan tersebut agar memudahkan para *pelanggan* untuk belanja kebutuhan:

- Rumah yang akan di bangun 164 Unit terdiri dari :
 - T. 36/70 : 25 Unit
 - T. 36/72 : 90 Unit
 - T.45/84 : 21 Unit
 - T.67/84 : 27 Unit
 - Mini Market : 1

2.2.2 LEGALITAS PROYEK

Dengan adanya aturan Undang-Undang yang mengharuskan sebuah proyek harus memiliki bukti penguasaan tanah yang harus dimiliki saat membangun proyek diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. PT. Elmindo Guna Cipta juga memiliki bukti penguasaan tanah dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8605/Cibodas.

2.2.3 MANAGEMENT PEMBANGUNAN

Management pembangunan PT. Elmindo Guna Cipta yang dilaksanakan oleh pengembangan dan terdapat sumber daya tenaga kerja mandor. Sumber bahan baku yang diperoleh dari *supplier* yang telah melakukan kerjasama dengan PT. Elmindo Guna Cipta. Mega Lestari menggunakan bahan baku sebagai spesifikasi teknis dengan bahan-bahan yang berkualitas sehingga membuat bangunan menjadi kokoh dan tidak mudah rusak. Spesifikasi teknis yang dimaksud untuk pembangunan Mega Lestari adalah sebagai berikut :

- Pondasi : Pasang Batu Kali
- Dinding : Batu Bata Merah, di Acid an di Cat
Luar Dalam
- Lantai : Keramik
- Rangka Atap : Baha Ringan
- Atap : Genteng Beton Flat
- Kusen : Alumunium
- Platfon : Gypsum
- Listrik : Standar PLN
- Air : Standar PDAM

2.2.4 Visi dan Misi dari PT.ELMINDO GUNA CIPTA

Visi : Menjadi perusahaan yang mampu menyediakan kebutuhan pangan bagi masyarakat luas.

Misi :

1. Menyediakan rumah dari berbagai tipe sesuai kebutuhan konsumen, sehingga dapat memenuhi rumah idaman dan sesuai dengan kebutuhan dan impiannya.
2. Menjaga kualitas dan kuantitas perumahan yang dibangun, sehingga memberikan kepuasan kepada konsumen
3. Memberikan dampak positif kepada lingkungan sekitar, baik dalam bentuk penyediaan kesempatan kerja, memperbaiki sarana dan prasarana yang ada disekitar lingkungan perumahan.

2.2.5 Gambar perumahan Mega Lestari Residence

Seiring dengan berjalannya waktu, dari tahun 2011 sampai 2013 terdapat 3 (Tiga) tipe jenis rumah yang telah dibangun yaitu: (1) Alexandrite; (2) Ruby; dan (3) Sappire. 3 tipe perumahan tersebut telah dipasarkan dan sudah banyak perumahan yang telah terjual. Berikut contoh gambar 3 tipe yang telah dibangun:

1. Alexandrite



Gambar 2.4 *Cluster Alexandrite*

2. Ruby



Gambar 2.5 *Cluster Ruby*

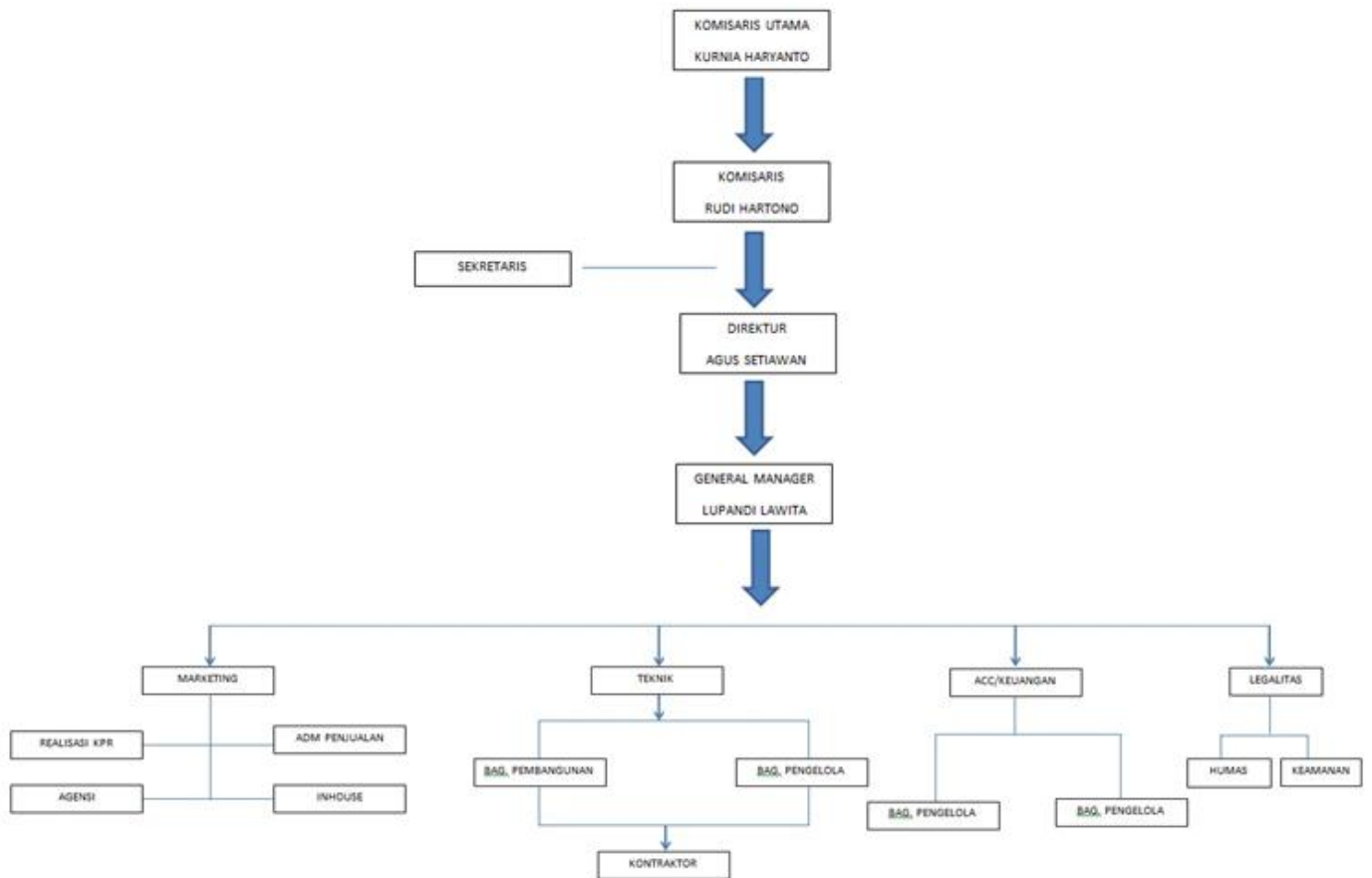
3 Sappire



Gambar 2.6 Cluster Sappire

2.2.6 Struktur Organisasi PT. Elmino Guna Cipta

Struktur organisasi perusahaan PT. Elmino Guna Cipta dikepalai oleh Komisaris utama dan dibantu oleh komisaris yang memiliki satu sekretaris untuk mengurus dan menyusun surat-surat penting perusahaan, dan jika Komisaris utama dan komisaris berhalangan, pekerjaannya dibantu oleh Direktur. General Manager mengepalai seluruh bagian dari proses pembangunan perusahaan yaitu Marketing, Teknik, Keuangan dan Legalitas. Masing-masing bagian memiliki tanggung jawab yang berbeda.



Gambar 2.7 Struktur Organisasi PT. Elmindo Guna Cipta

U M M N

2.2.7 Uraian Pekerjaan

Tugas dan wewenang serta tanggung jawab yang dikerjakan oleh *staff* dalam masing-masing department sebagai berikut :

1. KOMISARIS UTAMA: KURNIA HARYANTO

Komisaris utama merupakan pangkat tertinggi dari sebuah perusahaan dan bertugas untuk mengambil semua keputusan demi kelangsungan dan kelancaran perusahaan, serta menandatangani surat-surat penting untuk melakukan kontrak.

2. KOMISARIS: RUDI HARTONO

Komisaris bertugas untuk membantu tugas komisaris utama, menandatangani surat-surat untuk menggantikan komisaris utama jika komisaris utama berhalangan dan sudah mendapat izin.

3. DIREKTUR : AGUS SETIAWAN

Direktur utama bertugas untuk membantu tugas komisaris utama dan komisaris, menggantikan tugas komisaris utama dan komisaris jika berhalangan, serta memonitor tugas-tugas seluruh kepala bagian.

4. GENERAL MANAGER : LUPANDI LAWITA

General Manager bertugas untuk memonitor kelangsungan kegiatan dari bagiannya sehingga semua kegiatan berjalan lancar dan tidak terjadi kesalahan, serta mengatur bagaimana agar target yang telah ditentukan dapat dipenuhi.

5. **MARKETING MANAGER : ANDRY LEADER**

Marketing bertugas untuk mencari cara bagaimana cara promosi produk agar produk dapat terjual dengan baik dan perusahaan mendapat keuntungan dari hasil penjualan.

6. **TEKNIK MANAGER : KASTU**

Teknik bertugas untuk mengatur proses pembangunan dan pengelolaan properti yang telah di bangun sehingga sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan.

7. **MANAGER KEUANGAN : IMELDA KODA**

Keuangan bertugas untuk mengatur alur dari pemasukan dan pengeluaran keuangan perusahaan sesuai dengan kebutuhannya dan mencegah terjadinya kerugian untuk perusahaan.

8. **ACCOUNTING MANAGER : SURYA JAYA SUTJIPTO**

Accounting bertugas untuk mencatat semua transaksi yang dilakukan dalam penjualan dan pengeluaran, pencatatan biasa dilakukan kedalam jurnal dan pembukuan secara akuntansi.

9. **LEGALITAS MANAGER : WAHYU**

Legalitas bertugas untuk mengatur dan mengurus segala surat-surat tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan properti maupun jika properti hendak dijual kepada *pelanggan*.