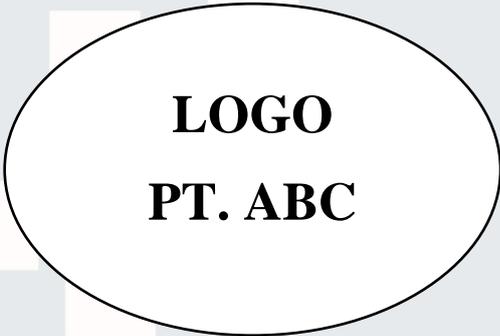


BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan



**LOGO
PT. ABC**

Gambar 2.1 Logo PT. ABC

PT. ABC berdiri pada tahun 1979 dengan nama PT. BJ, kemudian berganti nama menjadi PT. ABC pada tahun 1992. PT. ABC merupakan salah satu perusahaan pengembang yang sangat besar di Indonesia. Perusahaan ini melakukan pekerjaan atau aktivitas dalam skala besar dan kecil. Pengembangan skala besar mencakup pembangunan perkotaan atau kawasan, sedangkan pengembangan skala kecil mencakup pengembangan industri, perumahan, infrastruktur, dan fasilitas umum. PT. ABC tidak hanya berkonsentrasi pada pengembangan, akan tetapi juga menyediakan layanan penunjang melalui anak perusahaan dan pihak menanam modal bersama.

PT. ABC menangani proyek pertama mereka pada tahun 1979, yaitu pembangunan kawasan kota elit yang diberi nama kota “X” dan kawasan tersebut berkembang hingga pada tahun 2005 telah berhasil memiliki 9 sektor, lalu kini perusahaan telah fokus pada pembangunan serta perluasan di wilayah tersebut. Selain itu, kawasan kota elit tersebut pada akhirnya memiliki wilayah seluas 2.000 hektar yang menyediakan berbagai perumahan, tempat olahraga, kondominium, komersial, taman rekreasi, layanan kesehatan dan akses transportasi. Fasilitas-fasilitas memadai tersebut telah terhubung hingga berbagai daerah di Jabodetabek.

PT. ABC menekankan kualitas dan keberlanjutan untuk mendorong perusahaan mengembangkan produk baru. Salah satu inovasi terbesarnya adalah dengan mengadopsi konsep kota mandiri, di mana setiap pembangunan memiliki perumahan dan infrastruktur serta fasilitas pendukung. Metode ini memungkinkan orang untuk menjalani gaya hidup yang nyaman dan produktif tanpa bepergian jauh dari rumah. Selain itu, PT. ABC juga menekankan praktik ramah lingkungan melalui upaya penghijauan wilayah, pengelolaan limbah yang berkelanjutan, dan pemanfaatan energi terbarukan. PT. ABC telah berkembang pesat di luar Jakarta dan wilayah sekitarnya dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini karena didukung oleh strategi pengembangan yang kuat dan permintaan pasar yang kuat. Di tengah persaingan yang semakin ketat dan perubahan pasar, perusahaan terus mengubah dan memperbaiki strateginya. Perusahaan mengutamakan pengembangan berkelanjutan dan inovatif, menjaga semua proyeknya berkualitas tinggi, dan memasukkan teknologi terbaru ke dalam operasionalnya. Dalam jangka panjang, PT. ABC berharap dapat terus memainkan peran penting dalam membentuk masa depan industri properti Indonesia dengan memperluas portofolionya.

Unit Kondominium XYZ adalah sebuah hunian vertikal yang dikembangkan oleh PT. ABC dan terdiri dari beberapa *tower*. Pada tahun 2013, proyek ini dimulai dengan dibangunnya tower pertama dan saat ini Unit Kondominium XYZ telah terdiri dari 2 *tower*. *Tower A* yang merupakan *tower* pertama dibangun pada tahun 2013 dan telah terjual 100%. *Tower A* memiliki total 642 unit dengan 3 zona. Zona rendah terdiri dari 15 lantai, zona sedang terdiri dari 20 lantai, dan zona tinggi terdiri dari 25 lantai. Kemudian, *Tower B* yang merupakan *tower* kedua diluncurkan pada tahun 2015. *Tower B* memiliki total 620 unit yang setiap lantainya terdiri dari 31 unit dan terdapat sekitar 20 lantai. Setelah sukses dengan 2 *tower* sebelumnya, saat ini proyek *tower* ketiga pun akan mulai dibangun. Selain itu, Unit Kondominium XYZ merupakan kawasan pengembangan area mixed-use. Terletak di lokasi yang strategis membuat aksesibilitas dapat dengan mudah dicapai dan fasilitas-fasilitas pendukung kehidupan lainnya dapat dengan mudah didapatkan. Master Plan

untuk pengembangan Unit Kondominium XYZ sendiri adalah menciptakan hunian modern berupa superblok yang lengkap, yang tidak hanya memenuhi kebutuhan penghuni dan penyewa, tetapi juga dapat memberikan layanan kepada masyarakat sekitar tanpa memerlukan perjalanan jauh.

2.1.1 Visi Misi

Visi :

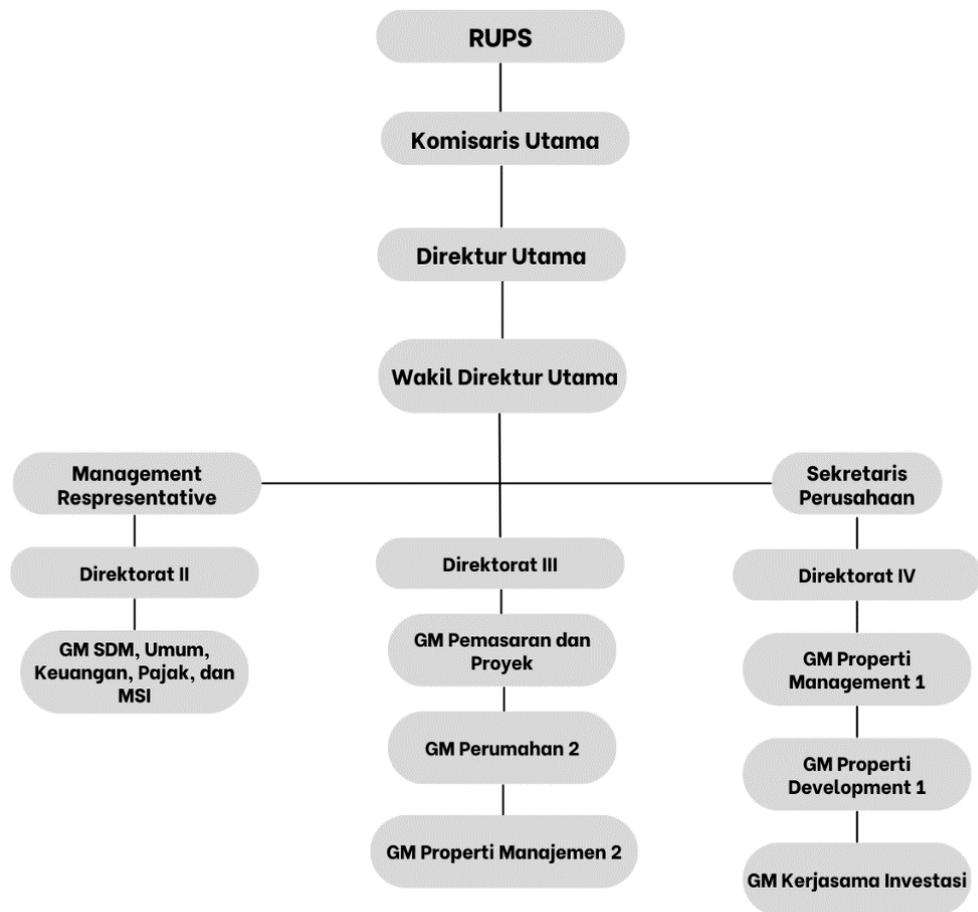
Menjadi salah satu pengembang dan manajemen properti terbaik di Indonesia.

Misi:

1. Mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata industri real estate dan properti yang ada di Indonesia.
2. Menyediakan produk dan layanan berkualitas tinggi untuk dapat memuaskan pelanggan.
3. Tidak hanya mengembangkan kawasan, namun juga mengembangkan sumber daya manusia yang berkualitas dan suasana kerja yang baik supaya dapat mencapai kinerja yang tinggi.
4. Mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya untuk kepentingan pelanggan, pemegang saham, dan juga karyawan.
5. Peduli terhadap aspek sosial dan lingkungan.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi adalah kerangka kerja formal di mana tugas-tugas pekerjaan dikelompokkan, dibagi, dan diorganisasikan (Jaelani, 2021). PT. ABC memiliki banyak divisi dan bagian, yang masing-masing memiliki tugas dan tanggung jawab untuk menjalankan operasinya dengan baik. Berikut gambaran struktur organisasi perusahaan.



Gambar 2.2 Struktur Organisasi PT. ABC

Sumber: (Website Perusahaan)

1) RUPS

Berdasarkan UU Nomor 40 Tahun 2007, yang membahas tentang Perseroan Terbatas, Rapat Umum Pemegang Saham adalah organ atau bagian dari Perseroan yang memiliki otoritas yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris kecuali dalam batas-batas yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan anggaran dasar.

2) Komisaris Utama

Komisaris merupakan individu atau sekelompok orang yang dipilih oleh pemegang saham untuk memimpin dan mengarahkan Direksi perusahaan

(Amaliyah & Herwiyanti, 2019). Berikut tugas dan tanggung jawab Komisaris Utama di perusahaan, antara lain:

- a) Menerapkan berbagai kebijakan dan tujuan yang luas dari perusahaan yang dipimpinnya.
- b) Memiliki hak untuk mendukung, memilih, mengangkat bahkan memberikan penilaian pada kinerja direksi perusahaan yang dipimpinnya.
- c) Memastikan kecukupan sumber keuangan pada perusahaan.
- d) Melakukan pengesahan pada anggaran tahunan.
- e) Bertanggung jawab atas kinerja perusahaan kepada para pemilik saham.
- f) Bertanggung jawab bila ada kerugian yang dialami perusahaan, jika lalai dalam menjalankan tugas dan fungsinya.

3) **Direktur dan Wakil Direktur Utama**

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menyatakan bahwa direktur adalah individu yang ditunjuk dan dipilih sesuai dengan anggaran dasar atau ketentuan yang berlaku untuk mengelola dan mengelola perusahaan. Sedangkan, wakil direktur adalah individu atau seseorang yang membantu direksi dalam menjalankan tugas.

Berikut adalah tugas Direktur dan Wakil Direktur Utama, antara lain:

- a) Memimpin dan bertanggung jawab dalam menjalankan perusahaan
- b) Menentukan, merumuskan, dan memutuskan sebuah kebijakan dalam perusahaan
- c) Merencanakan, mengembangkan, dan mengelola berbagai sumber pendapatan dan pembelanjaan kekayaan milik perusahaan.
- d) Menyusun dan menetapkan berbagai strategi sehingga bisa mencapai visi dan misi perusahaan.
- e) Mengkoordinasikan dan mengawasi semua kegiatan di perusahaan
- f) Mengangkat dan memberhentikan karyawan perusahaan

- g) Menjadi perwakilan perusahaan dalam hubungan perusahaan dengan pihak luar.

4) **Sekretaris**

Sekretaris adalah seorang pegawai yang ditugaskan untuk membantu direktur kantor dalam menyelesaikan tugas-tugas khusus direktur atau kepala kantor (Ardyawin et al., 2020). Berikut beberapa tugas umum yang dilakukan oleh seorang sekretaris:

- a) Menunjang kegiatan administrative seperti pengelolaan dan pengarsipan surat, data, serta dokumen lainnya.
- b) Menyampaikan informasi yang berkaitan dengan tugas, fungsi, dan tanggung jawab kepada pimpinan.
- c) Mengatur aktivitas perusahaan, mulai dari administrasi hingga human relations.
- d) Menyiapkan agenda rapat dan dokumen yang diperlukan.
- e) Menjadi perantara pihak-pihak yang ingin berhubungan dengan pimpinan.
- f) Menjadi mediator pimpinan dengan bawahan.

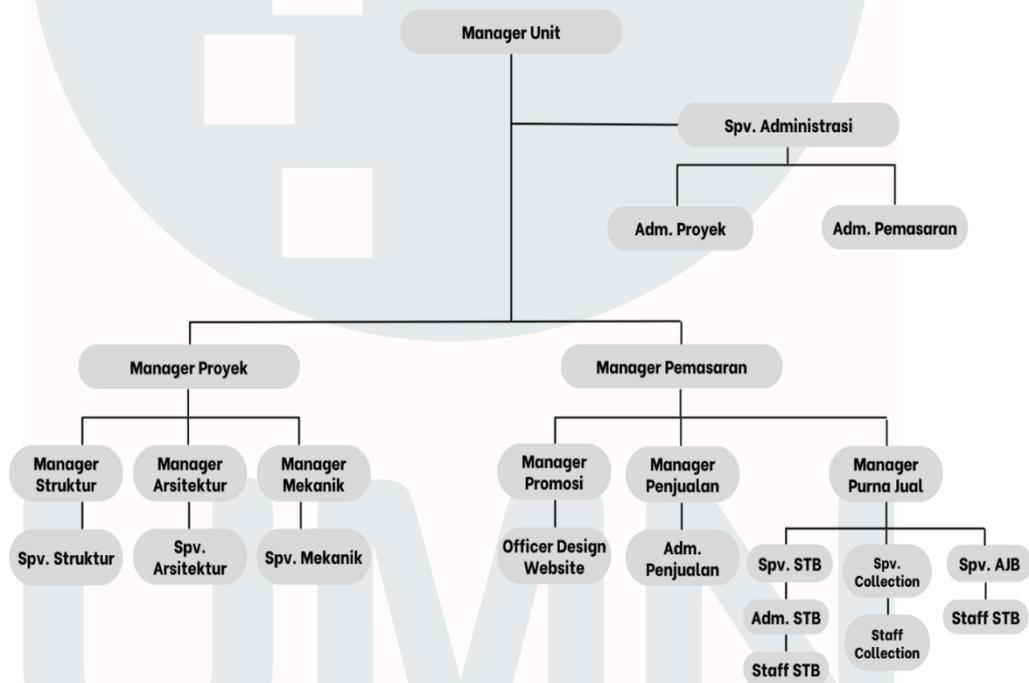
5) **General Manager**

General manager adalah individu yang bertanggung jawab atas semua aspek suatu perusahaan. Berikut adalah tugas dan tanggung jawab secara umum sebagai seorang general manager di perusahaan:

- a) Merencanakan semua aspek kegiatan dalam menjalankan fungsi-fungsi di perusahaan
- b) Menetapkan kebijakan perusahaan baik jangka panjang maupun jangka pendek.
- c) Memastikan efisiensi tiap unit perusahaan.
- d) Mengkoordinasikan pekerjaan semua departemen.
- e) Mengkoordinir dan mengawasi seluruh aktivitas yang dilaksanakan oleh perusahaan.

- f) Membimbing karyawan dan menjelaskan tugas-tugas secara jelas.
- g) Membantu peraturan intern pada perusahaan yang tidak bertentangan dengan kebijakan perusahaan.

Dengan memiliki banyak unit usaha, perusahaan membutuhkan struktur organisasi. Hal ini penting dikarenakan peran struktur organisasi di dalam perusahaan menjadi sebuah fondasi utama dalam mencapai kesuksesan. Selain itu, dengan adanya struktur organisasi dapat membantu mengatur hubungan antarunit kerja dan mengatur tugas serta wewenang secara lebih efisien. Berikut gambaran struktur organisasi pada Unit Kondominium XYZ:



Gambar 2.3 Struktur Organisasi Unit Kondominium XYZ

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

Pemimpin tertinggi di Unit Kondominium XYZ dipimpin oleh seorang Manajer Unit yang bertanggung jawab atas pengelolaan keseluruhan proyek. Kemudian di bawah manajer unit terdapat beberapa staff administrasi dan manajer pada setiap departemen. Pada departemen proyek, didalamnya mencakup manajer proyek, manajer struktur, manajer arsitektur, manajer mechanical electrical plumbing (MEP) serta supervisor dari masing-masing manajer. Selanjutnya pada departemen pemasaran, didalamnya mencakup manajer pemasaran, manajer promosi yang dibantu oleh officer desain website, manajer penjualan yang dibantu oleh administrasi dan staff penjualan, serta manajer purna jual yang dibantu oleh supervisor serah terima bangunan (STB), collection, AJB, serta para staff dari masing-masing supervisor. Selama praktik kerja magang berlangsung, penulis ditempatkan pada divisi marketing.

Divisi marketing terdiri dari beberapa departemen dan masing-masing departemen memiliki tugas dan tanggung jawabnya masing-masing. Berikut tugas dan tanggung jawab masing-masing departemen:

1) Promosi

Secara umum, tugas dan tanggung jawab departemen promosi adalah merencanakan aktivitas promosi dan memastikan bahwa aktivitas tersebut dijalankan dengan efektif dan efisien, membuat perencanaan strategis yang sesuai dengan kebutuhan pasar serta memastikan bahwa pelaksanaan perencanaan tersebut dapat meningkatkan jumlah pesanan.

2) Penjualan

Secara umum, tugas dan tanggung jawab departemen penjualan adalah merencanakan target penjualan, mencari konsumen atau pembeli dan merekap informasi tentang hasil penjualan.

3) Purna Jual

Secara umum, tugas dan tanggung jawab departemen purna jual adalah sebagai perantara dalam serah terima unit kepada konsumen dan pemberian sertifikat kepada konsumen.