

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Deskripsi Perusahaan

PT Puri Alam Sentosa adalah perusahaan *developer* perumahan yang berpengalaman pada bidang *commercial real estate*. PT Puri Alam Sentosa berdiri sejak 22 September 1998 dan telah membangun beberapa proyek perumahan yakni Citra Buana Residence, Citra Buana Residence II, Royale Palem Hijau, Permata Buana, serta Griya Adipura. Kantor pusat PT Puri Alam Sentosa berada di Jl. Danliris No.98, Sawah, Tohudan, Kec. Colomadu, Kab. Karanganyar, Jawa Tengah 57174. Lokasi perumahan yang didirikan sangat strategis, dekat dengan pusat perbelanjaan, fasilitas pendidikan, dan kota Surakarta, sehingga cocok sebagai pilihan utama jika sedang mencari rumah yang nyaman di kota Surakarta.

PT Puri Alam Sentosa berkomitmen untuk tidak hanya membangun rumah berdasarkan kenyamanan, tetapi juga sesuai kebutuhan dan gaya hidup konsumen. Perumahan yang dibangun oleh PT Puri Alam Sentosa menghadirkan berbagai pilihan konsep, mulai dari modern hingga minimalis. Konsep perumahan terbaru ada di Citra Buana Residence II dengan desain *Korean Style*. *Korean Style* dipilih karena secara desain (*high ceiling* dan banyak menggunakan kaca) sesuai dengan iklim tropis di Indonesia agar rumah tidak terasa panas serta memaksimalkan pencahayaan alami. Estetika dari desain *Korean Style* juga menarik target audiens, baik generasi milenial maupun generasi Z. Harga yang ditawarkan mulai dari Rp805.000.000 untuk tipe satu lantai dan Rp1.200.000.000 untuk tipe dua lantai.

Selain itu, skema pembayaran yang ditawarkan kepada konsumen bersifat fleksibel dan mudah, sehingga banyak konsumen merasa tidak keberatan dalam tahap pelunasan. Pembayaran dapat dilakukan melalui 3 opsi, yakni *cash* keras, *cash* bertahap, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengalaman selama hampir 28 tahun, PT Puri Alam Sentosa sudah membuktikan komitmennya untuk memberikan hunian berkualitas dan menjadi salah satu *developer* terpercaya di kota Surakarta.

Pengembangan perusahaan ke depan tentu tidak lepas dari visi dan misi yang telah disusun. Visi dan misi melambangkan komitmen yang kuat dalam menjalankan operasional perusahaan. Berikut visi dan misi dari PT Puri Alam Sentosa:

VISI

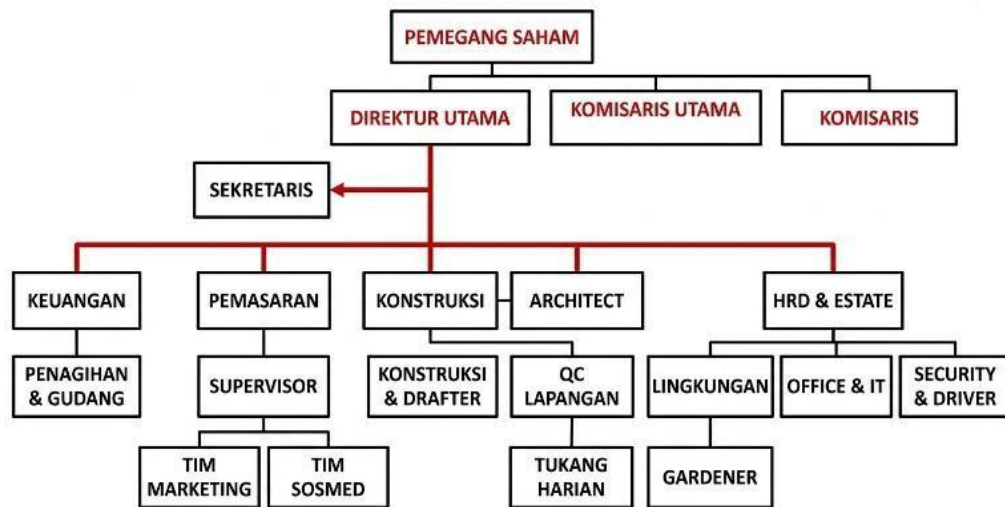
Menjadi pengembang perumahan terkemuka di Kota Solo yang menciptakan rumah nyaman, aman, dan sesuai dengan gaya hidup modern, serta memberikan pengalaman hunian yang berkesan bagi setiap keluarga.

MISI

1. Membangun rumah dengan desain berkualitas tinggi, baik dari segi estetika maupun fungsionalitas, yang dapat memenuhi berbagai kebutuhan dan preferensi pelanggan.
2. Menciptakan lingkungan perumahan yang aman, hijau, dan nyaman, dengan memperhatikan aspek kenyamanan dan ketenangan bagi setiap penghuni.
3. Menyediakan berbagai fasilitas pendukung yang mendukung gaya hidup aktif dan sehat, seperti pusat rekreasi, lapangan olahraga, dan taman bermain anak.
4. Menjaga keamanan 24 jam dan memberikan manajemen perumahan yang profesional untuk memberikan rasa aman dan nyaman bagi seluruh penghuni.
5. Memberikan solusi hunian yang tidak hanya memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat untuk menciptakan kenangan berharga bagi keluarga.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi pada PT Puri Alam Sentosa berfungsi sebagai susunan yang menunjukkan pembagian tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang perlu dikerjakan. Struktur dirancang untuk memastikan bahwa setiap fungsi berjalan secara optimal dalam mencapai tujuan perusahaan.



Gambar 2.1 Bagan Struktur Organisasi Perusahaan
Sumber: Dokumentasi Perusahaan (2023)

1) Komisaris

Berperan untuk memberikan nasihat dan pertimbangan kepada direktur dalam setiap proses pengambilan keputusan yang berkaitan dengan perusahaan. Selain itu, komisaris juga berperan dalam melakukan pengawasan terhadap kinerja direktur agar operasional perusahaan tetap sesuai visi, misi, dan aturan yang berlaku. Komisaris perlu melakukan evaluasi berkala terhadap pelaksanaan strategi perusahaan guna memastikan bahwa perusahaan berjalan secara efektif dan efisien.

2) Direktur Utama

Bertanggung jawab dalam memimpin dan mengelola seluruh operasional perusahaan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Direktur juga mengatur pembagian tugas kepada setiap manajer divisi agar operasional berjalan secara terorganisir. Lalu, Direktur berperan dalam menyusun dan mengomunikasikan visi, misi, serta arah pengembangan perusahaan ke depan kepada seluruh karyawan.

3) Sekretaris

Bertugas dalam membantu kelancaran aktivitas administratif pimpinan perusahaan. Tugas utamanya meliputi pengelolaan agenda, jadwal direktur, dan mengatur berbagai kegiatan, seperti rapat atau pertemuan. Selain itu, sekretaris

juga menerima dan meneruskan berbagai bentuk komunikasi, seperti telepon, email, dan surat, baik dari dalam maupun luar perusahaan. Sekretaris dalam situasi tertentu dapat memberikan saran kepada direktur untuk mengambil keputusan yang tepat.

4) Keuangan

Bertanggung jawab dalam mengelola dan merencanakan arah finansial perusahaan ke depan agar sesuai dengan kebutuhan operasional. Divisi keuangan juga memastikan bahwa penggunaan dana perusahaan tidak keluar dari anggaran yang telah ditetapkan. Koordinasi perlu dilakukan dengan divisi lain agar perencanaan anggaran bisa tepat sasaran.

5) Pemasaran

Bertugas dalam merencanakan dan mengeksekusi strategi pemasaran untuk mencapai target penjualan perusahaan. Divisi ini juga aktif memimpin berbagai kegiatan promosi dan pemasaran produk. Selain itu, divisi pemasaran selalu melakukan riset pasar dan memahami kebutuhan konsumen agar perencanaan strategi dapat maksimal. Pemasaran terbagi menjadi dua yakni tim *marketing* lapangan dan tim sosial media. Tim *marketing* lapangan bertugas untuk mendampingi konsumen yang ingin melakukan survei lokasi ataupun sekadar bertanya mengenai produk. Sedangkan, tim sosial media bertugas untuk mengelola seluruh media sosial perusahaan, seperti Instagram, TikTok, YouTube, dan Facebook, serta memastikan bahwa konten berjalan optimal melalui fitur iklan, sehingga dapat mendongkrak penjualan melalui strategi digital yang matang. Tim sosial media juga melakukan pembuatan artikel SEO pada website perusahaan untuk mengoptimalkan pemasaran yang dilakukan. Tim sosial media turut merangkap fungsi *PR/Corporate Communication*, seperti memberikan jawaban saat ada komentar negatif yang muncul pada postingan media sosial perusahaan.

6) Konstruksi

Bertanggung jawab dalam mengelola dan mengawasi seluruh proses pembangunan proyek perusahaan. Tugas utamanya meliputi perencanaan, pengorganisasian, dan pengendalian kegiatan konstruksi agar proyek dapat

berjalan sesuai *timeline* serta anggaran yang telah ditentukan sebelumnya.

7) Arsitek

Berperan dalam merancang dan mengawasi desain proyek perusahaan. Divisi ini perlu memastikan bahwa setiap desain bangunan sesuai konsep, fungsi, dan standar yang telah ditetapkan. Selain itu, divisi arsitektur juga mengawasi seluruh kegiatan proyek dari proses perencanaan hingga bangunan selesai dibangun.

8) HRD dan *Estate*

Bertanggung jawab dalam mengelola sumber daya manusia perusahaan. Tugas utamanya meliputi menjaga efektivitas komunikasi internal perusahaan, menyeleksi calon karyawan, dan memberikan pelatihan kepada karyawan baru. Hal tersebut dikerjakan agar seluruh karyawan dapat bekerja secara optimal guna mendukung operasional perusahaan lewat kontribusi nyata.

2.3 Portofolio Perusahaan

Pada industri properti, pengembang merupakan pihak yang membangun sekaligus mengembangkan rumah dalam sebuah perumahan atau cluster. Kota berkembang, seperti Surakarta dapat menjadi salah satu pilihan menarik saat ingin membeli rumah dengan ketenangan dan kenyamanan. PT Puri Alam Sentosa adalah *developer* terpercaya yang berlokasi di kota Surakarta dan telah berdiri sejak tahun 1998 dengan pengalaman selama 28 tahun. PT Puri Alam Sentosa memiliki beberapa proyek perumahan di kawasan Colomadu. Beberapa proyek yang ditawarkan kepada konsumen, antara lain:

1) Citra Buana Residence

Cluster yang menawarkan konsep hunian modern minimalis dengan kesan seperti tinggal di apartemen. Setiap rumah dibangun untuk memenuhi kebutuhan dan gaya hidup konsumen. Namun, Citra Buana Residence tetap mengutamakan desain yang fungsional. Citra Buana Residence hadir dengan fasilitas yang cukup lengkap yaitu *one gate system*, *security* 24 jam, CCTV di seluruh area cluster, *playground*, *communal lounge*, drainase air hujan, dan taman. Akses ke lokasi juga mudah, sehingga cluster ini memiliki keunggulan ekstra.



Gambar 2.2 Citra Buana Residence

2) Citra Buana Residence II

Cluster pertama di kota Surakarta yang berdiri di lahan seluas 1.3 Ha dan mengusung konsep hunian *Korean Style*, mulai dari tampak luar hingga tampak dalam. Konsep tersebut memadukan antara estetika ala Korea Selatan dengan lingkungan yang mendukung kenyamanan hidup konsumen. Citra Buana Residence II hadir dengan area terbuka hijau yang cukup luas, sehingga penghuni cluster dapat menikmati udara segar setiap hari untuk sekadar bersantai ataupun berolahraga ringan.



Gambar 2.3 Citra Buana Residence II

3) Royale Palem Hijau

Cluster yang menggabungkan konsep privat berdesain arsitektur modern minimalis dengan ramah lingkungan. Royale Palem Hijau hadir secara eksklusif hanya 18 unit rumah yang membuat cluster terkesan damai. Antar warga cluster juga terhubung melalui aplikasi *mobile*, sehingga menambah kesan modern. Keamanan juga unggul dengan CCTV, *security*, dan *automatic gate system* yang terintegrasi.



Gambar 2.4 Royale Palem Hijau

4) Permata Buana Residence

Perumahan mewah di kota Surakarta yang memberikan kebebasan kepada konsumen untuk mendesain rumah sesuai keinginan pribadi. Permata Buana hadir dengan berbagai fasilitas umum yaitu tempat ibadah, area olahraga, dan keamanan 24 jam. Permata Buana telah diserahkan penuh kepada warga perumahan untuk dikelola, tetapi masih terdapat beberapa kavling yang tersedia untuk dijual.



Gambar 2.5 Permata Buana Residence

5) Griya Adipura

Perumahan eksklusif dengan legalitas dan jaminan bebas banjir, menawarkan kebebasan dalam mendesain rumah. Lokasi Griya Adipura juga sangat strategis dengan akses ke pusat kota hanya sekitar 5-10 menit. Kenyamanan melalui keamanan 24 jam turut menjadi prioritas PT Puri Alam Sentosa.



Gambar 2.6 Griya Adipura