

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Jenis Usaha Perusahaan

PT Citra Argo Tirta adalah suatu perusahaan swasta nasional yang bergerak di bidang Properti Developer di kota Malang berdiri pada tanggal 4 April 2012. PT Citra Argo Tirta membangun perumahan pertamanya yaitu Greenland at Tidar yang berlokasi di Jalan Raya Candi Malang, Kelurahan Karangbesuki, Kecamatan Sukun. Di masyarakat sekitar Kota Malang memiliki anggapan bahwa perumahan Greenland merupakan perumahan elite di area tersebut. Diberi nama Greenland dikarenakan mengusung konsep yang bernuansa hijau, rindang, dan memiliki banyak pepohonan disekitarnya.



Gambar 2.1 Penampakan Gerbang Masuk Perumahan Greenland Tidar
Sumber : Dokumen Perusahaan



Gambar 2.2 Penampakan Kantor Marketing Greenland Tidar
Sumber : Dokumen Perusahaan



Gambar 2.3 Penampakan Atas Greenland Tidar
Sumber : Dokumen Perusahaan

2.2 Sejarah Perusahaan

Awal mula berdirinya perumahan Greenland at Tidar pada tanggal 1 Maret 2013. Perumahan ini merupakan salah satu perumahan pertama yang memiliki gerbang utama dengan vertical garden sepanjang 80m. Perumahan Greenland at Tidar dikembangkan di atas lahan seluas \pm 8 Ha yang terletak di lokasi strategis, hidup, dan berkembang. Konsep sebuah perumahan eksklusif yang terintegrasi, modern, dan epic menjadikan Greenland at Tidar sebagai hunian pilihan bagi masyarakat di Indonesia. Perumahan Greenland at Tidar memberikan fasilitas – fasilitas memadai dalam kompleks perumahannya, antara lain; *portal* otomatis, listrik PLN, jalan kompleks yang terbuat dari *paving block*, taman lingkungan, artesis, dan *security* perumahan. Produk pertama dari perumahan Greenland at Tidar adalah *Green West* yang dipasarkan pada tahun 2013; produk keduanya adalah *Green East, Main Road*, dan *The Icon* yang dipasarkan pada tahun 2014; sedangkan untuk produk ketiga adalah *The Peak* yang telah dipasarkan sejak bulan Mei 2015 hingga saat ini. Harga yang ditawarkan oleh perumahan Greenland at Tidar bervariasi, harga yang ditawarkan mulai dari 600 juta-an. Kantor pemasaran perumahan Greenland at Tidar juga terletak di Jalan Raya Candi VI C, Perumahan Greenland blok A no.1, Karangbesuki, Sukun, Malang City, East Java 65146 .



Gambar 2.4 Logo Perusahaan Greenland At Tidar
Sumber : Data Perusahaan

2.3 Operasional Perusahaan

2.3.1 Visi Perusahaan

Menjadi salah satu pengembang properti yang menjawab kebutuhan masyarakat akan hunian yang berkualitas dan terjangkau dengan selalu berinovasi, menyediakan pelayanan yang terbaik, serta dapat mensejahterakan para pekerja yang mengabdikan pada perusahaan.

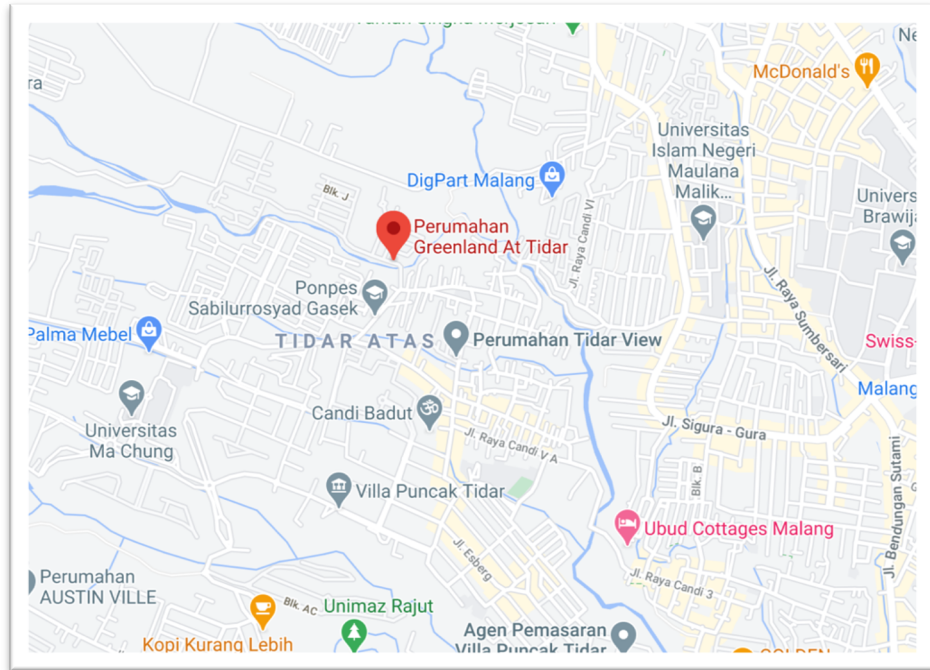
2.3.2 Misi Perusahaan

Menciptakan rumah hunian yang nyaman dengan desain yang unik dan selalu baru, serta sesuai dengan kebutuhan dan selera masyarakat.

- 1) Memberikan inovasi pada produk dan pelayanan yang selalu baru dan belum pernah ada sehingga menjadi trendsetter pada kelasnya dan memberikan kepuasan tersendiri bagi para pelanggan.
- 2) Selalu mengutamakan kualitas bahan serta proses pembangunan guna menciptakan suatu produk yang berkualitas tinggi.
- 3) Selalu mengikuti perkembangan pasar serta kondisi perekonomian guna menciptakan harga yang sesuai.
- 4) Menciptakan suatu kawasan hunian yang aman, nyaman, dan prestisius, dengan dilengkapi fasilitas kebutuhan sehari-hari yang lengkap.
- 5) Menjadi sahabat bagi para pelanggan dengan cara:
 - a. Mendengarkan keluhan pelanggan dan memberikan solusi yang terbaik.
 - b. Melayani kebutuhan pelanggan.
 - c. Memberikan arahan yang terbaik.
 - d. Menyediakan fasilitas yang dapat menyediakan segala informasi up-to date yang dibutuhkan pelanggan dengan akses yang mudah.
 - e. Menyediakan kemudahan akses berkomunikasi.
- 6) Memberikan jaminan nilai investasi dari masa ke masa.
- 7) Memberikan kesempatan pada para pekerja untuk mendapatkan fasilitas yang sesuai dengan prestasi kerja

2.4 Lokasi Perusahaan

Lokasi Perumahan Greenland berada di Jl. Raya Candi VI C Blk. A No.1, Karangbesuki, Sukun, Malang City, East Java 65146



Gambar 2.5 Denah Lokasi Perumahan Greenland
Sumber : Google Maps

2.5 Struktur Organisasi Perusahaan



Gambar 2.6 Struktur Organisasi perusahaan
Sumber : Data Perusahaan

2.6 Deskripsi Jabatan Organisasi PT.Citra Argo Tirta

Berikut adalah deskripsi pekerjaan setiap fungsi organisasi :

1. Direktur Utama

- a. Mengontrol berjalannya proyek secara keseluruhan
- b. Memberikan masukan dan saran kepada CEO
- c. Mengambil keputusan besar bagi proyek

2. *Chief Executive Officer* / CEO

- a. Melakukan evaluasi berjalannya proyek secara berkala
- b. Memberikan masukan dan saran kepada *Civil Manager*
- c. Mengambil keputusan besar bagi proyek
- d. Mengontrol berjalannya proyek secara keseluruhan
- e. Merencanakan, mengelola, dan mengeksekusi perencanaan strategi bisnis atau korporat baik untuk jangka waktu menengah maupun panjang dengan mengacu pada visi dan misi perusahaan

3. Sekretaris

- a. Menjamin kelancaran kegiatan perusahaan dan bertanggung jawab dalam aktivitas rutin.
- b. Acuan utama untuk membicarakan permasalahan terhadap pimpinan dalam meningkatkan tugas dan fungsi organisasi atau perusahaan.
- c. Membantu kelancaran kegiatan pimpinan terutama dalam hal administrasi.
- d. Memperlancar kegiatan di kantor seperti mengetik, komputer, kearsipan dan penggandaan dokumen yang diperlukan suatu perusahaan.
- e. Media penghubung antara atasan dan bawahan dalam perusahaan.
- f. Media perekam, penyimpan, pengingat kegiatan atasan dalam bentuk penyusunan jadwal kerja harian dalam perusahaan.

4. Infrastruktur dan Pengawasan Proyek

- a. Mengendalikan dan memastikan pelaksanaan proyek telah sesuai dengan perencanaan awal, biaya, mutu, tenggat waktu, serta standar keselamatan kerja yang telah ditentukan.

- b. Menjalankan serta mengembangkan sistem pengelolaan SDM, material, dan juga peralatan proyek
- c. Menjalin hubungan yang baik dengan pemilik proyek, lingkungan, serta instansi yang terkait dalam proses pelaksanaan proyek
- d. Melakukan pengawasan serta mengendalikan penerapan peraturan, tata tertib, serta prosedur yang digunakan selama pelaksanaan proyek.

5. Accounting dan Tax

- a. Bertugas dalam mengelola penerimaan dan pengeluaran kas kecil maupun kas besar, sesuai bagiannya masing masing
- b. Memastikan seluruh pengeluaran dan pemasukan kas sesuai antara keadaan real dan laporan pertanggung jawaban beserta perencanaannya.
- c. Bekerja sama dengan divisi umum dalam membuat laporan keuangan secara berkala

6. Legal dan Perijinan

- a. Mengurus dan bertanggung jawab atas segala urusan yang berkaitan dengan akta tanah, dan surat surat perjanjian perusahaan baik jual beli tanah, perumahan, dan properti.
- b. Menjalin kerjasama yang baik dengan notaris yang ditunjuk.

7. Sales Marketing Management

- a. Bertugas untuk memasarkan perumahan / kegiatan *prospecting* bersama kelompok atau individu dengan menggunakan berbagai strategi marketing yang ada.
- b. Mencapai target penjualan perusahaan dan pengembangan bisnis.
- c. Bekerjasama dengan agent yang lain untuk meningkatkan penjualan.
- d. Membuat data base seluruh *user* dalam sistem dan informasi yang dibutuhkan seperti harga, kode, tipe rumah, dan lain lain.
- e. Membuat *event* dengan tujuan branding dan meningkatkan penjualan.

8. *Real Estate Management*

- a. Melakukan kontrol pembangunan rumah dan infrastruktur perumahan
- b. Melakukan manajemen *estate* baik taman, kebersihan, lampu, listrik, dan lain-lain.

1. IT dan *Advertising*

- a. Memastikan bahwa komputer dan aplikasi yang dipakai terhubung ke jaringan dan bisa berkomunikasi sebagaimana mestinya
- b. Memastikan bahwa data-data yang dimiliki perusahaan yang tidak bisa dibaca dan diambil oleh orang tanpa ijin.
- c. Melakukan *update* secara berkala baik sistem operasi maupun sistem aplikasi yang dipakai perusahaan.
- d. Membuat konsep dan desain untuk iklan. brosur, *feeds Instagram*, dan lain lain.

2. Arsitek

- a. Menata letak bangunan yang memiliki keterikatan fungsi dalam sebuah *site* dan mendesain *site* tersebut.
- b. Mengolah bentuk luar dan tata ruang sebuah bangunan.
- c. Menentukan konsep *desain interior*.
- d. Menentukan jenis dan letak sistem struktur, instalasi listrik, instalasi pipa, dan jalur sirkulasi udara pada bangunan.
- e. Menghitung biaya konstruksi sebuah bangunan.
- f. Menentukan jenis dan material bangunan yang dibutuhkan.

2.7 Produk PT. Citra Argo Tirta

PT Citra Argo Tirta yang bergerak dibidang *property* mempunyai proyek perumahan Greenland at Tidar yang mempunyai berbagai macam produk rumah yang dapat menjadi pilihan user. Berikut adalah produk perumahan dari Greenland Tidar :

1. *Green West*



Gambar 2.7 Penampakan Produk Greenland *Green West*

Sumber : Pencarian di situs www.greenlandtidar.id

Pembangunan tahap pertama di Greenland ini berada di sebelah barat, dengan nama *Green West*. Memiliki beberapa tipe bangunan dan luas tanah yang berbeda-beda. Ada sekitar 110 unit rumah di *Green West* ini. Ada berbagai tipe rumah, mulai dengan luas tanah $75 m^2$ ada tipe rumah 39 dan tipe 41. Luas tanah $90 m^2$ ada tipe rumah 44, tipe 45, tipe 47, dan tipe 49. Luas tanah $105 m^2$ ada tipe rumah 52, tipe 54, tipe 58 dan tipe 60. Luas tanah $120 m^2$ ada tipe rumah 60, tipe 63, dan tipe 67. Dan yang terbesar di tahap pertama ini dengan luas tanah $150 m^2$ ada tipe rumah 70 dan tipe 74.

2. *Green East*



Gambar 2.8 Penampakan Produk Greenland *Green East*

Sumber : Pencarian di situs www.greenlandtidar.id

Green East adalah tahap kedua pembangunan di Greenland. Ada sekitar 80 unit rumah di *cluster* ini. Di *green east* tersebut menawarkan beberapa pilihan tipe rumah. Dengan luas tanah 105 m^2 ada beberapa tipe rumah, yaitu tipe 43, tipe 54, dan tipe 60. Luas tanah 105 m^2 berada di blok D. Di blok C juga memiliki beberapa tipe rumah dengan luas tanah 120 m^2 yaitu tipe 68, tipe 75, dan tipe 80. Sedangkan di blok B dengan luas tanah 144 m^2 memiliki beberapa tipe rumah, yaitu tipe 78, tipe 80 dan tipe 105. Fasilitas yang didapatkan user dari pembelian rumah di *green east* sudah termasuk sertifikat a/n pembeli, PLN, air bersih, IMB, PPN tanah dan bangunan, pagar keliling, dan taman depan.

3. Mainroad



Gambar 2.9 Penampakan Produk Greenland *Mainroad*
Sumber : Pencarian di situs www.greenlandtidar.id

Pembangunan di tahap kedua ini juga termasuk *mainroad*, yaitu pembangunan yang berada di jalan utama. Ada beberapa pilihan tipe rumah di *mainroad*. Ada luas tanah 165 m^2 memiliki beberapa tipe, yaitu tipe 135, tipe 150, dan tipe 178. Dan kedua luas tanah 174 m^2 dengan *signature edition* ada dua tipe rumah, yaitu tipe 80 dan tipe 150. Di bagian *mainroad* semua pembangunan rumah dua lantai. Khusus untuk pembangunan di *mainroad* design bisa menyesuaikan permintaan *user* atau mengikuti *design* bangunan dari perusahaan.

4. *The Icons*



Gambar 2.10 Penampakan Produk Greenland *The Icon*
Sumber : Pencarian di situs www.greenlandtidar.id

Pembangunan *the icons* adalah pembangunan rumah yang terletak di jalan utama. Berada di blok A, dengan luas bangunan 194 dan luas tanah 348 m^2 . Untuk bangunan di blok A ini *design* bisa menyesuaikan dengan keinginan *user* (konsumen). Selain itu ada juga dengan luas tanah 355 m^2 dengan luas bangunan 202. Sedangkan luas tanah 312 m^2 luas bangunannya 186. Dan yang paling besar dengan luas tanah 473 m^2 dan luas bangunannya 214. Untuk semua pembelian unit di Greenland at Tidar ini sudah mendapatkan fasilitas sertifikat atas nama pembeli, PLN, air bersih, IMB, PPN tanah dan bangunan, pagar keliling, dan taman depan. Untuk proses KPR sendiri, Greenald sudah memiliki kerjasama dengan beberapa bank, yaitu BCA, Mandiri, BII, BTN, dll. Proses pembangunan setiap rumah juga berbeda-beda. Untuk rumah dengan satu lantai bias memakan waktu antara 8 sampai 12 bulan, sedangkan untuk proses pembangunan rumah dua lantai antara 12 sampai 18 bulan.

5. *The Peak*



Gambar 2.11 Penampakan Produk Greenland *The Peak*
Sumber : Pencarian di situs www.greenlandtidar.id

The Peak adalah tahap ketiga pembangunan di Greenland. Ada sekitar 63 unit rumah di cluster ini. Di *the peak* tersebut menawarkan beberapa pilihan tipe rumah. Dengan luas tanah 72-90 bisa memilih tipe bangunan 42 dan 49 di blok Q dan R luas tanah 112 m^2 menggunakan tipe rumah 56, 60, 65, 69. Di blok P dengan luas tanah 128-136 m^2 bisa menggunakan tipe bangunan 75 dan 85. Dan beberapa rumah pojok yang bisa *free* desain sesuai dengan keinginan *user*. Di tahap 3 ini mempunyai standar penggunaan bahan bangunan dinding kamar mandi keramik Ex Roman, kusen dari aluminium *profil powder coating* hitam, meja dapur terbuat dari *granite pure black* rangka atap galvalum, penutup atap genteng *flat* keramik, penutup plafon gypsum 9mm+ *list*, lantai R. utama / kamar tidur *granite tile* 60x60 cm lantai kamar mandi keramik Ex Roman, lantai teras keramik motif kayu, lantai *carport concrete grass*, air *water treatment* dan listrik PLN 1300 WATT.