

BAB II

KAJIAN TENTANG PERUSAHAAN

2.1 Deskripsi Umum Perusahaan

PT. Ciputra Development Tbk merupakan perusahaan dibidang pengembangan properti perumahan dan komersial dalam jangka skala besar. Perusahaan ini didirikan pada tanggal 22 Oktober 1981 oleh Dr. (HC) Ir. Ciputra dengan kantornya berpusat di Jakarta, Indonesia. Perusahaan ini menerapkan konsep unik dan modern dalam desain bentuk bangunan arsitektur. Perusahaan ini memiliki visi, yaitu :

- Mengembangkan sebuah grup bisnis properti dengan penuh semangat yang unggul dan penuh inovasi.
 - Sehingga menciptakan nilai tambah dalam menyediakan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat dan memberikan kemakmuran serta kesejahteraan bagi parapemangku kepingin
- Sedangkan, untuk misinya adalah :
- Menjadi yang terdepan dalam bisnis properti dengan menjadi yang paling unggul, professional dan menguntungkan, sehingga menjadi pilihan pertama bagi para konsumen.
 - Menjadi tempat kerja yang paling menarik dan menantang bagi para karyawan.
 - Menjadi investasi yang paling menguntungkan bagi para pemegang saham.
 - Menjadi berkat yang nyata bagi masyarakat dan tanah air.

JO Ciputra Mentari Propertindo merupakan salah satu anak perusahaan dari PT. Ciputra Development Tbk. Perusahaan ini didirikan pada tahun 2018. JO Ciputra Mentari Propertindo merupakan perusahaan pengembang dalam *mixed-use*. Pengembangan superblock *mixed-use* meliputi *lifestyle mall* yang dilengkapi dengan supermarket, departemen store, retail, bioskop, *foodcourt* dan juga resto serta kafe. Serta pengembangan apartemen, office, hotel dan soho. JO Ciputra Mentari Propertindo adalah perusahaan yang menangani pembangunan apartemen Alessandro Vittorio. Perusahaan ini dalam proyek pembangunansebagai owner sekaligus pengawas lapangan.

PT adalah sebuah badan usaha yang didirikan berdasarkan aturan di Indonesia, yakni UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT). Syarat pendirian PT antara lain:



Gambar 2.1. Logo PT.
CiputraDevelopment TBK

Sumber :
Ciputradevelopment.com

Syarat umum:

1. Fc E-KTP pemegang saham
2. Fc KK penanggung jawab perusahaan
3. NPWP penanggung jawab perusahaan
4. Fc PBB (beserta bukti bayar 1 tahun terakhir)
5. IMB domisili PT yang dikeluarkan oleh RT atau RW setempat
6. Foto kantor dan

gedung

Syarat khusus:

1. Terdiri dari minimal 2 orang dan masing-masing memiliki kepemilikan saham
2. Rincian identitas perusahaan oleh akta notaris yang berupa: nama perusahaan, modal awal, jumlah saham, industri usaha, alamat, tujuan pendirian PT
3. Akta pendirian PT yang telah disahkan oleh KEMENKUMHAM Republik Indonesia
4. Penyetoran modal awal minimum 25% dari jumlah

modal

Prosedur dan tahapan pendirian PT:

1. Pengajuan nama dan pembayaran, melakukan pengajuan nama perusahaan dan jugapembayaran melalui sistem pelayanan <http://ahu.go.id>
2. Akta perusahaan, mendapat akta perusahaan yang memuat identitas perusahaan secara jelas, termasuk modal awal perusahaan dan disahkan oleh KEMENKUMHAM.
3. Pengajuan izin pendirian badan hukum, melakukan pengajuan izin pendirian badan hukum dan juga melakukan pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP).
4. Pengajuan SIUP dan NIB, SIUP saat ini dikeluarkan oleh sistem Online Single Submission (OSS) dan TDP telah dialihfungsikan dengan NIB yang berfungsi sebagai nomor pengenal.
5. Pendaftaran PT, melakukan pendaftaran di Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi (Kemenakertrans) atau Dinas Ketenagakerjaan.
6. Pengajuan BPJS Ketenagakerjaan, melakukan pengajuan bpjs secara online.
7. NPWP dan VAT Collector Number NPPK, mendapat Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan VAT Collector Number NPPK (Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak).

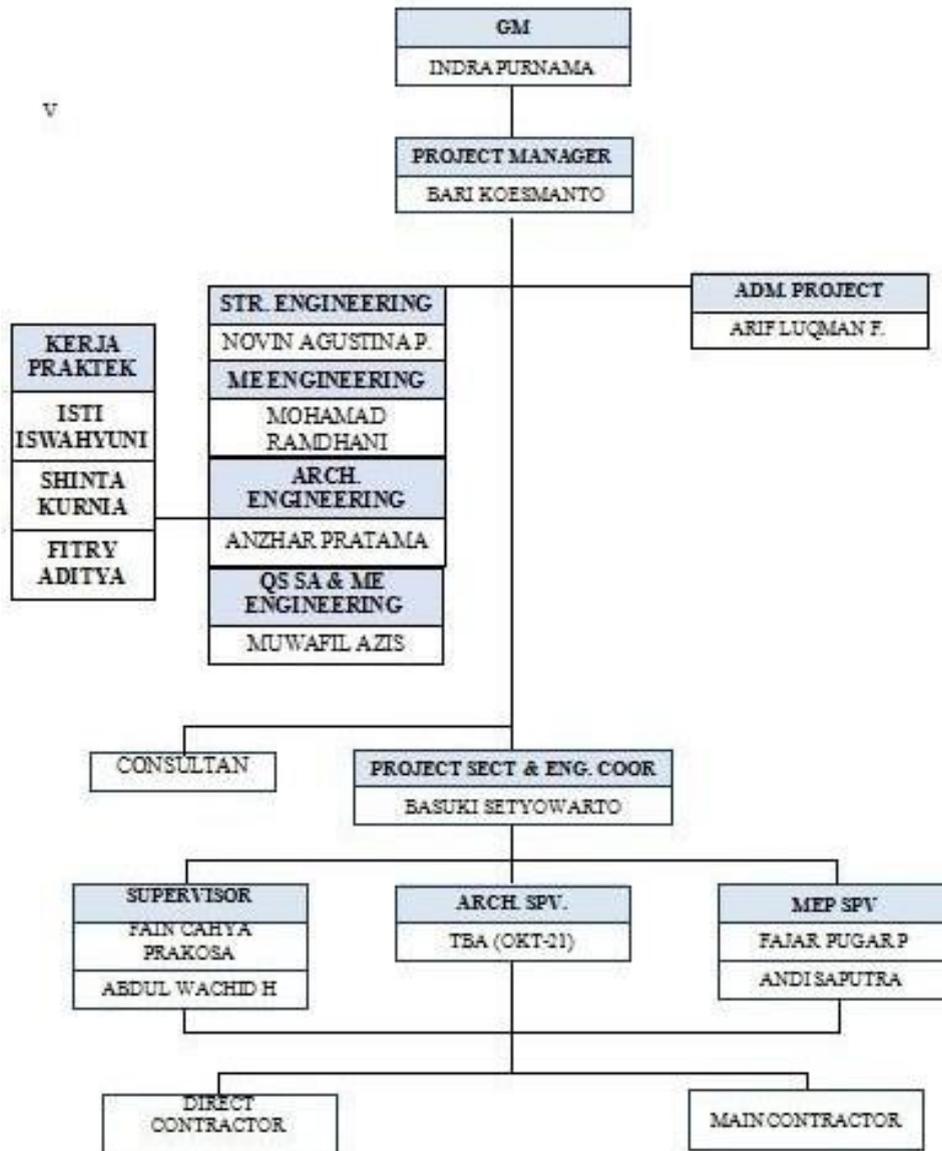
Kelebihan dari PT:

1. Tanggung jawab yang terbatas dari para pemegang saham terhadap utang-utang perusahaan.
2. Kelangsungan perusahaan sebagai badan hukum lebih terjamin sebab tidak tergantung pada beberapa pemilik.
3. Mudah untuk memindahkan hak milik dengan menjual saham kepada orang lain.
4. Mudah memperoleh tambahan modal untuk memperluas usaha.
5. Manajemen dan spesialisnya memungkinkan pengelolaan sumber-sumber modal secara efisien.

Kekurangan dari PT:

1. PT merupakan subyek pajak tersendiri. Jadi tidak hanya perusahaan yang terkenapajak namun dividen atau laba bersih yang dibagikan kepada para pemegang saham dikenakan pajak lagi sebagai pajak pendapatan.
2. Pendiannya lebih sulit dari bentuk kepemilikan usaha lainnya.
3. Biaya pembentukannya relatif tinggi.
4. Manajemen dan spesialisnya memungkinkan pengelolaan sumber-sumber modal secara efisien.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan



Gambar 2.2. Kerangka Struktur Organisasi Perusahaan JO Ciputra Mentari Propertindo

Sumber: Data Perusahaan

Tugas dan tanggung jawab dari masing-masing jabatan yang ada dalam struktur organisasi proyek di atas adalah sebagai berikut :

- Owner and Founder Owner atau pemilik

Owner lebih fokus kepada sang pemilik perusahaan atau yang berinvestasi di perusahaan. Owner dapat berupa perorangan atau kelompok. Intinya, owner merupakan siapapun yang menjalankan atau berinvestasi di perusahaan, bisa juga disebut sebagai pendiri yang memiliki saham di perusahaan.

Founder atau pendiri merupakan orang pertama yang mempunyai dan memberikan ide terkait wirausaha bersama rekan lainnya yang biasa disebut co-founders. Founder ini mengacu kepada orang pertama yang memulai atau menemukan ide bisnis.

- Kepala Bidang Arsitektur dan Kontraktor

Kepada divisi pada bidang arsitektur dan kontraktor bertanggung jawab atas hasil pekerjaan terkait dengan bidangnya.

Tugas utama dari Kepala bidang ini adalah bertanggung jawab dalam perencanaan dan perancangan. Adapun uraian tugasnya sebagai berikut:

1. Mengadakan koordinasi dalam pelaksanaan perencanaan
2. Bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan perencanaan
3. Mengkoordinasi usulan – usulan dalam perencanaan dan memberikan alternatif terbaik
4. Mengadakan pertemuan berkala dengan pemilik proyek dalam hal yang menyangkut teknis maupun administrasi
5. Menghadiri rapat – rapat / pertemuan rutin dalam hal pengawasan berkala.

- Pengawas

Lingkup tugas Pengawas adalah memberikan layanan keahlian kepada pemberi tugas dan tim pengelola teknis dalam melaksanakan tugas-tugas koordinasi dan pengendalian seluruh kegiatan teknis pembangunan tahap pelaksanaan konstruksi dan masa pemeliharaan, baik yang menyangkut aspek manajemen maupun teknologi. Adapun kegiatan pengawas adalah sebagai berikut:

1. Memberikan bantuan pengawasan kepada para KPA dan PPK
2. Melakukan koordinasi dan komunikasi dengan penyelenggaraan program Pembangunan Proyek pekerjaan pengawasan

3. Bersama-sama kontraktor Membantu proyek menyiapkan *soft drawing* dan *as-built drawing*
4. Memantau penyampaian pelaporan pembangunan kepada team leader
5. Melakukan konsolidasi laporan penanggung jawab kegiatan dan pengawas bangunan dalam setiap bulannya.
6. Memberikan saran penanganan apabila ada permasalahan, serta alternatif tindak lanjut penanganan kepada penyelenggara kegiatan di lapangan.
7. Memberikan dukungan teknis, manajemen kepada pengawas bangunan.
8. Melakukan dokumentasi foto-foto pelaksana

- Administrasi

Tugas administrator proyek adalah: a) Menyusun laporan yang masuk berkaitan dengan pelaksanaan proyek. b) Menyusun serta mengelola manajemen.

2.3 Administrasi Perusahaan

Tabel 2.1. Data Pegawai Perusahaan

No.	Nama	Jabatan dalam Perkerjaan	Pengalaman Kerja (Tahun)	Sertifikat Kompeten Kerja
1.	Bari Koesmanto	Project Manager	15	-
2.	Arif Luqman F.	Administrasi Project	5,5	-
3.	Novin Agustina P.	Struktur Engineering	3	Ahli Muda Pengawas Gedung
4.	Mohamad Ramdhani	ME Engineering	17	-
5.	Anzhar Pratama	Architecture Engineering	11	-
6.	Muwafil Azis	QS SA & ME Engineering	11	-
7.	Basuki Setyowarto	Project Sect & Eng. Coor	19	-
8.	Fain Cahya Prakoso	Supervisor	14	-
9.	Abdul Wachid H.	Supervisor	18	-
10.	Fajar Pugar P.	MEP SPV	16	-
11.	Andi Saputra	MEP SPV	14	-

Sumber: Wawancara Penulis, 2021

2.4 Lingkup Kerja Perusahaan

JO Ciputra Mentari Propertindo bergerak dibidang developer. Developer adalah sebuah instansi perusahaan atau perorangan yang bertugas untuk membuat perumahan. Developer memiliki tugas untuk melakukan segala aktivitas pembangunan perumahan. Mulai dari pembelian tanah, pembangunan, hingga pemasaran proyek tersebut ke publik. Menurut Peraturan Pemerintah Dalam Negeri pada pasal 5 ayat satu, nomor 5 tahun 1974, Developer atau Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan sebuah perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan berbagai jenis perumahan dan dalam kuantitas atau jumlah yang besar. Pembangunan perumahan tersebut dilakukan pada sebuah kesatuan lingkungan atau pemukiman yang difasilitasi dengan beragam prasarana lingkungan serta fasilitas sosial untuk keperluan masyarakat penghuninya.

JO Ciputra Mentari Propertindo sebagai pemilik proyek (Owner) menentukan lokasi *site* setelah disetujui membuat desain proyek dengan menunjuk perusahaan konsultan arsitek, yaitu PT. Megatika Graha Lestari International. Untuk konsultan struktur, yaitu PT. Seismotech Prima Konsultan. Dan untuk konsultan MEP, yaitu PT. Metakom Chandra Pranata. Setelah hasil desain rancangan selesai, pihak owner menghitung RAB dengan menunjuk konsultan Quantity Surveyor (QS), yaitu CV. Stima Graha Integra.

Portofolio Perusahaan:

Nama Proyek : Superblock Mixed-Use Citraland AlessandroVittorio
Lokasi : Jl. Menganti Karanganyar No. 32, Surabaya Jenis
Bangunan :

1. Apartemen



Gambar 2.3. Apartemen AlesaandroVittorio
Sumber: Data Perusahaan

Apartemen Alessandro Vittorio adalah bangunan apartemen tower pertama dari kawasan

pengembangan mixed-use Citraland Vittorio Surabaya. Apartemen Alessandro Vittorio merupakan apartemen yang menjadi satu lif estyle mall, sehingga memiliki akses langsung yang nyaman dan mudah menuju tempat belanja, kuliner, hiburan maupun untuk *social living*. Bangunan apartemen dan SOHO dengan total mencapai 800 unit. Apartemen inimenawarkan 3 tipe ukuran yaitu studio, 1 bedroom, 2 bedroom

1. Hotel dan Office



Gambar 2.4. Hotel dan Office
CitralandVittorio

Sumber: Data Perusahaan

2. Mal



Gambar 2.5. Mal Citraland Vittorio
Sumber: Data Perusahaan