

## **BAB II**

### **KAJIAN TENTANG PERUSAHAAN**

#### **2.1 Deskripsi Umum Perusahaan**

Dalam kegiatan magang mandiri di program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM), penulis mendapat sebuah kesempatan untuk melakukan magang di CV. Adi Munandar & Associates yang bergerak di bidang konsultan arsitek. Menurut pasal 19 KUHD, CV atau persekutuan komanditer merupakan suatu perseroan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk satu orang atau beberapa orang persero yang secara tanggung-menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya pada satu pihak, dan satu orang atau lebih sebagai pemberi modal pada pihak yang lain. Beberapa kelebihan dari CV yang dapat disebutkan antara lain ialah manajemen yang lebih luas, struktur organisasi tidak terlalu rumit dan kemampuan untuk berkembangnya pun lebih besar.



**Gambar 2.1** Logo CV Adi Munandar & Associates  
Sumber: [www.adimunandar.com](http://www.adimunandar.com)

CV. Adi Munandar & Associates sendiri merupakan sebuah perusahaan konsultan yang menawarkan jasa ahli desain arsitektur dan struktur bangunan, perusahaan ini telah berdiri sejak tanggal 1 Oktober 2008 dan berdomisili di Surabaya. Nama perusahaan diambil dari nama pemilik serta pendiri perusahaan tersebut yakni Bapak Adi Munandar, S.T. yang lahir pada tanggal 26 September 1976 dan pernah menempuh pendidikan di Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UPN Veteran Jawa Timur.

Kantor CV. Adi Munandar & Associates berlokasi di Jl. Basuki Rachmat No, 16, Surabaya, namun tidak hanya itu, perusahaan ini juga memiliki sub divisi bernama Adi

Kontraktor dan juga cabang kantor yang terletak di Kota Sidoarjo, tepatnya di Jalan Citra Harmoni 1 No. 46. Objek pembangunan jasa kontraktor ini telah banyak tersebar di seluruh Indonesia dengan berbagai jenis proyek seperti rumah tinggal, kos eksklusif, hingga boutique hotel. CV. Adi Munandar & Associates menyediakan jasa arsitek untuk desain arsitektur dan karya-karya desainnya juga telah tersebar di berbagai kota di seluruh Indonesia, perusahaan ini memiliki slogan “Keunikan karakter Anda akan Nampak dalam karya arsitektur kami”. Adapun tujuan, visi, dan misi yang dijunjung tinggi diantaranya sebagai berikut:

- **Tujuan** CV. Adi Munandar & Associates:

1. Menjadi perusahaan pilihan utama di bidang jasa arsitek dan interior
2. Memberikan layanan terbaik dan hubungan kemitraan yang bermakna bagi perkembangan jasa arsitek dan interior

- **Visi** CV. Adi Munandar & Associates:

Menjadi perusahaan konsultan jasa arsitek dan interior terkemuka yang mempunyai reputasi dan keunggulan komperatif melalui potensi sumber daya manusia berdasarkan kesalehan spiritual, intelektual, dan sosial.

- **Misi** CV. Adi Munandar & Associates:

1. Mengembangkan karya arsitektur Indonesia yang berkualitas
2. Memberikan solusi terbaik dengan memegang kepercayaan atau komitmen dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan klien
3. Memberikan layanan yang profesional dan berkesinambungan sehingga tercipta *special feeling*
4. Memberdayakan pengetahuan, pengalaman, kreativitas, dan rasa nyaman dari anggota perusahaan untuk tujuan bisnis, pengabdian profesi, dan sosial



**ADI MUNANDAR & ASSOCIATES**

Architect - Interior Planning - Contractor

Jl. Basuki Rachmat 16 Surabaya. Gedung ICBC Lantai 5. Telp:085230308464

[www.adimunandar.com](http://www.adimunandar.com)

**Gambar 2.2** Banner CV Adi Munandar & Associates

Sumber: [www.adimunandar.com](http://www.adimunandar.com)

## 2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

# STRUKTUR ORGANISASI CV. ADI MUNANDAR & ASSOCIATES



**Gambar 2.3.** Struktur organisasi CV Adi Munandar & Associates  
Sumber: Adi Munandar

- Owner and Founder

Owner atau pemilik 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

Kepala 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 atau 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-build drawing*
4. Memantau peyampaian pelaporan pembangunan kepada team leader
6. Melakukan konsolidasi laporan penanggung jawab kegiatan dan pengawas bangunan dalam setiap bulannya.
7. Memberikan saran penanganan apabila ada permasalahan, serta alternatif tindak lanjut penanganannya kepada penyelenggara kegiatan di lapangan
8. Memberikan dukungan teknis, manajemen kepada pengawas bangunan.
9. Melakukan dokumentasi foto-foto pelaksanaan

- Pelaksana

Pelaksana adalah suatu badan hukum atau penawar yang memiliki klasifikasi dan keahlian dalam pelaksanaan yang telah ditunjuk oleh pemilik atau pemimpin proyek / pemimpin bagian proyek dan menandatangani kontrak untuk melaksanakan pekerjaan Adapun tugas pelaksana adalah sebagai berikut :

1. Mempersiapkan fasilitas dan sarana demi kelancaran pekerjaan
2. Mempersiapkan bahan-bahan bangunan yang bermutu baik dan memenuhi persyaratan seperti yang tercantum dalam bestek

3. Melaksanakan semua pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya sesuai dengan Rencana Kerja dan syarat-syarat
4. Menyelesaikan dan menyerahkan pekerjaan tepat pada waktunya sesuai dengan surat perjanjian kontrak
5. Mengadakan pemeliharaan selama proyek tersebut masih dalam tanggung jawab pelaksana
6. Menyediakan tenaga kerja yang berpengalaman serta peralatan yang diperlukan pada saat pelaksanaan pekerjaan
7. Bertanggung jawab terhadap fisik bangunan selama masa pemeliharaan

- Mandor

Mandor adalah orang yang tugasnya memimpin beberapa tukang sekaligus mengawasi pekerjaan mereka. Mandor pada umumnya diberi tugas oleh kontraktor (pemborong)

Adapun tugas mandor adalah:

1. Menghitung kebutuhan tenaga kerja
2. Melakukan pembagian tugas
3. Membuat jadwal juga rencana kerja
4. Mengawasi kegiatan tukang bangunan
5. Menerapkan keselamatan kerja
6. Memberikan instruksi
7. Melaporkan hasil pekerjaan
8. Menagih bayaran
9. Persetujuan penggunaan bahan bangunan
10. Menentukan kebutuhan peralatan pembangunan

- Drafter

Drafter adalah seorang ahli gambar yang bertugas merencanakan dan Menyusun gambar teknis termasuk denah yang nantinya digunakan untuk proses konstruksi dan semua jenis pekerjaan manufaktur. Adapun tugas dan peran drafter adalah sebagai berikut:

1. Melakukan perencanaan dekorasi dalam ruangan (interior) seperti penerangan dan pemilihan motif wallpaper rumah sesuai dengan permintaan klien.
2. Memberi konsultasi bentuk dekorasi ruangan

- Melakukan kontrol pelaksanaan dekorasi dalam ruangan agar semua berjalan sesuai perencanaan sebelumnya.

### 2.3 Administrasi Perusahaan

CV adalah salah satu bentuk badan usaha populer selain Perseroan Terbatas (PT). Perseroan Komanditer atau CV merupakan suatu perusahaan yang didirikan oleh satu atau beberapa orang secara tanggung menanggung, bertanggung jawab secara seluruhnya atau secara solider dengan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang (*Geldshieter*) dan diatur dalam KUHD (Widjaya, 2007). Ketentuan hukum tentang CV sendiri sama dengan ketentuan hukum persekutuan firma, yaitu diatur tegas pada Pasal 16 sampai dengan Pasal 35 KUHD, sementara Pasal 19, 20 dan 21 adalah dasar pengaturan untuk CV. Berdasarkan pada beberapa sumber hukum, dapat diketahui beberapa karakteristik yang dimiliki oleh CV, yaitu:

**Tabel 2.1** Karakteristik CV

No.	Karakteristik	Penjelasan
1	Dasar hukum	Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
2	Bentuk badan usaha	Badan usaha tidak berbadan hukum
3	Struktur	Sekutu Komanditer (Persero Pasif) adalah pihak yang memasukkan modal untuk CV. Sekutu Komanditer tidak boleh menjadi pengurus, menjadi sekutu komplementer CV dan tidak boleh melakukan tindakan hukum untuk dan atas nama CV.
		Sekutu Komplementer (Persero Aktif) atau dikenal juga sebagai sekutu kerja/pengurus yaitu pihak yang mewakili untuk dan atas nama dan mengurus seluruh kepentingan CV.
4	Tanggung jawab	Tanggung jawab Sekutu Komanditer tidak melebihi modal yang dimasukkannya dalam CV.
		Sekutu Komplementer bertanggung jawab penuh secara pribadi.

5	Pendiri	Minimal 2 (dua) orang atau lebih dan Warga Negara Indonesia.
		Jika pendiri merupakan Pegawai Negeri Sipil (PNS) aktif harus ada izin dari atasan dari instansi tempat bekerja.
6	Nama	Pada umumnya tidak diatur dalam peraturan yang berlaku mengenai pemberian nama CV sehingga dapat menggunakan nama yang sama dengan perusahaan lain.
7	Modal	Pada umumnya tidak ada batasan mengenai minimum modal untuk CV, kecuali ditentukan untuk bidang usaha tertentu berdasarkan peraturan dan kebijakan yang berlaku.
8	Bukti setor modal	Kecuali ditentukan lain berdasarkan peraturan dan kebijakan yang berlaku, pada umumnya dalam pendaftaran CV pada Pengadilan Negeri setempat tidak diperlukan bukti setor modal.
9	Pengesahan	Akta Pendirian CV harus didaftarkan ke Pengadilan Negeri sesuai domisili CV tersebut.

Ketentuan hukum tentang CV sama dengan ketentuan hukum persekutuan firma, yaitu diatur secara tegas pada Pasal 19 sampai dengan Pasal 35 KUHD. Adapun yang membedakan pengaturan hukum CV dengan pengaturan hukum persekutuan firma adalah keberadaan pengaturan sekutu pelepas uang yang diatur dalam Pasal 19, 20 dan 21 KUHD (Kurniawan, 2019). Sementara itu, CV Adi Munandar & Associates pun merupakan sebuah CV yang diketahui tidak terlibat dengan asosiasi arsitek manapun.

#### 2.4 Lingkup Kerja Perusahaan

CV. Adi Munandar merupakan perusahaan yang bergerak di bidang konsultan arsitek dan kontraktor pembangunan. Perusahaan ini merupakan tim arsitek untuk desain arsitektur dan desain interior dengan tenaga ahli yang berasal dari desain arsitektur dan juga struktur bangunan. Layanan yang terdapat di biro ini, yaitu:

1. **Jasa Desain Arsitektur:** Layanan profesional jasa arsitek desain rumah tropis, private villa, boutique hotel, dan perkantoran modern. Perencanaan konsep arsitektur dan perancangan desain arsitektur yang disesuaikan dengan keinginan klien dan disesuaikan dengan budget pembangunan.

2. **Desain Interior & Produk:** Layanan jasa professional desain interior dan workshop pembuatan produk furniture dengan berbagai style dan bahan finishing.
3. **Jasa Kontraktor Rumah:** Jasa kontraktor Surabaya dengan hasil akhir bangunan yang memiliki kualitas material terbaik. Struktur bangunan kokoh dan kuat. Kontraktor dengan harga biaya pembangunan rumah yang terjangkau dan disesuaikan dengan budget klien. Hasil akhir bangunan memiliki tampilan arsitektur yang menarik dan berkarakter.

Untuk klien yang berencana untuk menggunakan jasa dari CV. Adi Munandar & Associates, terdapat dua acara yang bisa dilakukan, antara lain:

1. Mendatangi kantor CV. Adi Munandar & Associates yang berlokasi di Jl. Basuki Rachmat No. 16, Surabaya atau di kantor cabang yang berlokasi di Citra Harmoni Lantai 1 No. 6, Sidoarjo pada jam kerja. Jam kerja kantor CV. Adi Munandar & Associates ialah Senin sampai Jumat dari pukul 09.00 hingga pukul 16.00.
2. Menghubungi contact person (CP) yang tertera di laman blog CV. Adi Munandar & Associates di <http://www.adimunandar.com/>

Sedangkan untuk prosedur pemesanan jasa desain arsitek CV. Adi Munandar & Associates dapat dilakukan dengan tahapan berikut:

1. Klien memberikan informasi mengenai ukuran lahan, kebutuhan ruang, dan budget yang disiapkan untuk pembangunan. Informasi dapat dikirim melalui e-mail atau WhatsApp.
2. Surat perjanjian jasa arsitek dan pembayaran *Down Payment* (DP) atau uang muka sebagai ikatan hubungan baik mengenai kerja sama antara arsitek dan klien. Meliputi pembayaran (*fee*) jasa arsitek, cara pembayaran jasa arsitek, dan kelengkapan gambar teknis yang akan diterima klien.
3. Perencanaan: 1) Analisa arsitektur terhadap lokasi lahan dan melakukan survei lokasi jika diperlukan; 2) Pembuatan konsep desain arsitektural dan program ruang. Hasil dari perancangan arsitektural akan meliputi: 1) Lay out keseluruhan; 2) Denah; 3) Tampak; 4) Potongan; dan 5) Gambar perspektif 3D fasad bangunan.
4. Pengiriman hasil desain: keseluruhan kelengkapan desain akan dikirimkan melalui jasa pengiriman Kantor Pos ke alamat klien yang tertera dan sesuai dengan kontrak kerja sama. Dan apabila paket telah diterima oleh klien maka perencanaan



desain objek proyek dianggap selesai. Tidak ada lagi permintaan revisi, kecuali memang ada kesalahan teknis yang berasal dari pihak perusahaan.

Berikut merupakan beberapa proyek yang telah dikerjakan oleh CV. Adi Munandar & Associates:

- **Proyek Rumah Tinggal**

Beberapa proyek pembangunan yang paling sering dilakukan oleh tim Bapak Adi ialah rumah tinggal dengan gaya arsitektur yang menyesuaikan pada selera klien. Seperti hasil desain untuk rumah di daerah Taman Sidorejo, Sidoarjo yang mengambil tema arsitektur klasik dengan menonjolkan kolom dan gewel klasik yang memiliki detail profil proporsional. Selain itu, ada pula proyek di kawasan Grahafamily Surabaya yang mengangkat gaya arsitektur klasik modern dengan menggunakan konsep rumah split level.



**Gambar 2.4** Rumah klasik area Taman Sidorejo  
Sumber: [www.adimunandar.com](http://www.adimunandar.com)



**Gambar 2.5** Rumah tinggal area Grahafamily Surabaya  
Sumber: [www.adimunandar.com](http://www.adimunandar.com)

- **Proyek Bangunan Komersial**

Proyek pembangunan lain yang juga dikerjakan oleh CV Adi Munandar & Associates ialah bangunan komersial seperti hotel dengan gaya arsitektur kontemporer dengan

sentuhan tradisional di Legian, Bali. Selain itu ada pula proyek Villa di Trawas yang mengubah tampilan rumah klasik menjadi tropis modern dengan perubahan pada detail kolom, melebarkan atap utama dan menambah unsur batu alam.



**Gambar 2.6** .Hotel kawasan Legian, Bali  
Sumber: [www.adimunandar.com](http://www.adimunandar.com)

- Proyek Bangunan Sosial

Terdapat pula proyek pembangunan dengan fungsi sebagai fasilitas peribadahan yaitu Masjid Citra Harmoni di Sidoarjo yang juga dikerjakan oleh Tim CV. Adi Munandar & Associates.



**Gambar 2.7** Masjid Citra Harmoni di Sidoarjo  
Sumber: [www.adimunandar.com](http://www.adimunandar.com)