

## BAB III

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 3.1. Sejarah Singkat Perusahaan

Best Property adalah perusahaan yang bergerak dibidang *Property* aktif mulai tahun 2016. Awal popularitasnya dikenal oleh masyarakat karena keberhasilan *Best Property* dalam membangun perumahan di sekitar wilayah Sumatera Utara dengan hasil yang memuaskan. Dari situlah masyarakat mulai tertarik dan percaya terhadap kualitas kerjanya serta kenyamanan rumah yang dibuat untuk dihuni.

Begitu pesatnya perkembangan dibidang *Property* yaitu rumah untuk dihuni Best Property mulai membangun beberapa perumahan baru di sekitar Kota Medan. Beberapa perumahan yang sedang digarapnya seperti *Acasia Shophouse* yang terletak di daerah Medan Helvetia, *Lavender Harmony* yang terletak di daerah medan Medan Sunggal, *Royal Townhouse* terletak di Medan Timur, dan *Natural Harmony* terletak di Medan Johor.

#### 3.2. Visi dan Misi Best Property

##### 3.2.1. Visi

Menjadi Developer perumahan yang mampu bersaing, bertumbuh kembang, unggul, terpercaya, dan terkemuka dengan kualitas terbaik untuk para customer dan membuat hunian impian masyarakat di Kota Medan.

##### 3.2.2. Misi

1. Membangun perumahan yang asri dan nyaman untuk dihuni juga letak strategis dan bisa menjadi investasi dimasa depan.

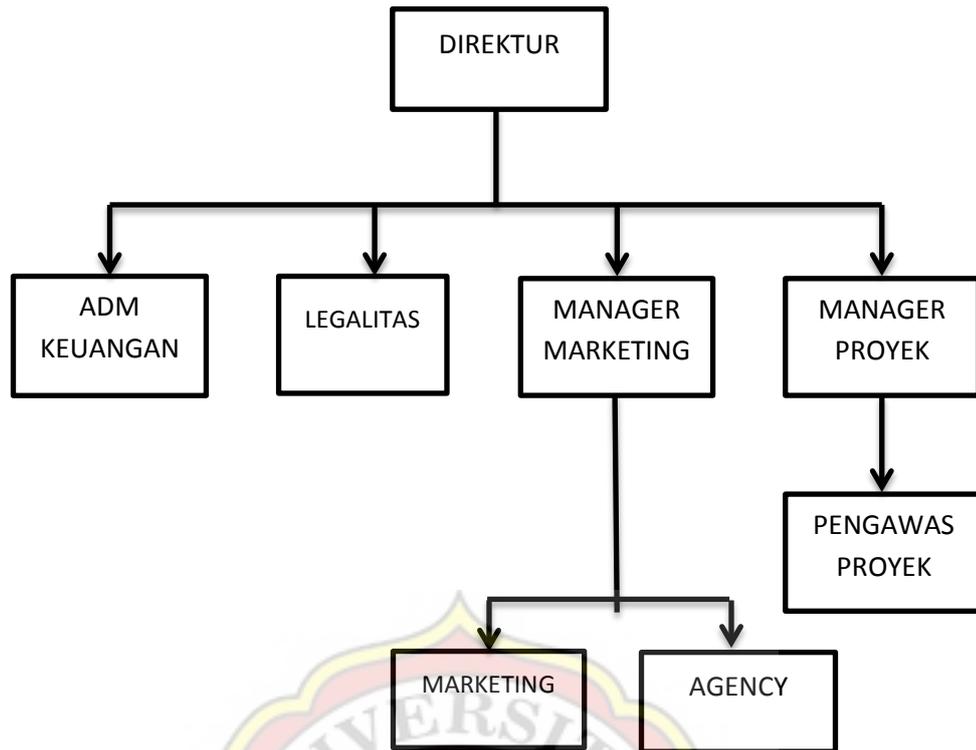
2. Memberikan pelayanan terbaik untuk seluruh customer yang menjadi nilai tambah kepada seluruh customer.
3. Menjadikan *Developer* perumahan nomor 1 (satu) di Kota Medan yang berkualitas.
4. Melaksanakan pembangunan dan pengelolaan *property* dan *realty* dengan tata kelola yang baik dan benar

### 3.3. Struktur Organisasi

Struktur organisasi pada dasarnya adalah hubungan-hubungan dari berbagai fungsi atau aktivitas di dalam suatu organisasi. Struktur organisasi dapat diartikan sebagai serangkaian hubungan diantara individu-individu di dalam suatu kelompok. Struktur digambarkan dalam suatu bagan/skema atau diagram yang memperlihatkan garis hubungan berdasarkan fungsi-fungsi di dalam perusahaan, arus tanggung jawab dan wewenang.

Dengan kata lain, bagan/struktur organisasi dapat membantu dalam menjelaskan wewenang dan tanggung jawab kepada perusahaan. Untuk mengantisipasi tujuan dan latar belakang dari perusahaan, maka *Best Property* seperti lazimnya perusahaan lain juga memiliki organisasi perusahaan yang dengan kemampuan organisasi perusahaan ini dapat mengantisipasi peluang-peluang untuk perkembangan perusahaan.

Melalui struktur organisasi pada perusahaan *Best Property* kita dapat peroleh gambaran umum kegiatan-kegiatan pelaksanaan sehari-hari pada perusahaan ini, dengan melihat gambar skema struktur organisasi berikut ini :



Gambar 3.1 Struktur Organisasi *Best Property*.

1. Direksi

Tugas:

Melaksanakan pengurusan Perusahaan sesuai kepentingan dan tujuan Perusahaan dan bertindak selaku pimpinan dalam pengurusan tersebut. Direksi melakukan segala tindakan pengurusan maupun mengenai pemilikan kekayaan Perusahaan termasuk mengikat Perusahaan dengan pihak lain dan/atau pihak lain dengan Perusahaan, sesuai pembatasan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perusahaan. Secara hukum, Direksi mewakili Perusahaan baik di dalam maupun di luar pengadilan.

## 2. ADM Keuangan

Tugas :

Menyusun anggaran belanja, menentukan sumber biaya dan cara penggunaannya, serta membuat pembukuan tentang semua hal yang berkaitan dengan proses pembiayaan dan pengeluaran keuangan agar penggunaan biaya dapat efektif dan efisien. Berperan langsung terhadap permasalahan keuangan perusahaan, analisa operasional perusahaan seperti pembuatan laporan keuangan.

## 3. Legalitas

Tugas :

Dalam hal mengurus legalitas proyek, kerjaan pertama divisi legal adalah memastikan tanah yang akan dijadikan proyek tidak bermasalah atau tidak ada sengketa. Untuk memastikan tanah tidak sengketa, harus dilakukan pengecekan mulai di kantor lurah/desa, notaris atau kantor pertanahan. Setelah memastikan status tanah tidak sengketa langkah selanjutnya adalah mengurus pembelian lahan sampai terbitnya sertifikat induk (HGB) atas nama badan hukum perseroan terbatas (PT).

Kemudian setelah perijinan selesai dan siteplan sudah disahkan pekerjaannya dilanjutkan dengan memecah sertifikat menjadi sertifikat per-kavling sesuai dengan siteplan. Untuk mengurus perijinan proyek, langkah pertama yang harus dilakukan oleh divisi legal adalah menyusun proposal dan dokumen perijinan proyek sesuai dengan ketentuan undang-undang, peraturan daerah (Perda) dan peraturan-peraturan lain yang berlaku.

#### 4. Manager Marketing

Tugas:

Seorang manajer pemasaran tidak hanya melihat kepada masa sekarang tetapi juga masa depan. Begitu pula dengan rencana pemasaran yang akan dibuatnya. Seorang manajer pemasaran harus dapat melihat kesempatan/peluang pemasaran yang ada, merumuskannya menjadi sebuah program pemasaran dan menjalankannya. Tugas Manajer Pemasaran adalah sebagai berikut :

- a. Manajer pemasaran bertanggung-jawab terhadap manajemen bagian pemasaran
- b. Manajer pemasaran bertanggung-jawab terhadap perolehan hasil penjualan dan penggunaan dana promosi
- c. Manajer pemasaran sebagai koordinator manajer produk dan manajer penjualan
- d. Manajer pemasaran membina bagian pemasaran dan membimbing seluruh karyawan dibagian pemasaran
- e. Manajer pemasaran membuat laporan pemasaran kepada direksi

#### 5. Manager Proyek

Tugas:

Di dalam sebuah proyek, manajer proyek bertanggung jawab atas terlaksananya suatu proyek. Mereka bukanlah orang yang memiliki otoritas tertinggi dalam suatu proyek. Otoritas tertinggi dipegang oleh para manajer senior atau *champion*. *Champion* merupakan sponsor proyek atau

pemilik proyek. Tanggung jawab utama sebagai manajer proyek yang paling pokok ada 3 (tiga) hal, antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Merencanakan atau menjadwalkan proyek
  - b. Mengelola sumber daya.
  - c. Mengkomunikasikan proyek
6. Pengawas Proyek

Orang perseorangan yang diberi kuasa secara hukum untuk mengawasi/meliputi secara penuh atau terbatas, seluruh tahapan konstruksi sesuai dengan bestek. Pelaksanaan pekerjaan dan syarat-syarat teknik yang ada. Konsultan pengawas konstruksi berfungsi melaksanakan pengawasan pada tahap konstruksi. Konsultan pengawas konstruksi mulai bertugas sejak ditetapkan berdasarkan surat perintah kerja pengawasan sampai dengan penyerahan kedua pekerjaan oleh pemborong.

7. *Marketing*

Tugas :

Membuat data/listing properti yang dijualnya, membuat iklan melalui media promosi (brosur, iklan koran, spanduk, banner dll), melakukan proses prospekting dan presentasi di depan calon konsumen, mengantar calon konsumen kelokasi yang diinginkan, memastikan kerjasama dengan pihak notaris, memastikan kerjasama dengan pihak perbankan (bila berkaitan dengan KPR), memastikan terkumpulnya persyaratan konsumen (KTP suami istri, surat nikah) dan persyaratan KPR lainnya, mengecek bangunan, sertifikat, IMB, bukti lunas PBB dll, mengingatkan akan

kewajiban pajak masing-masing pihak, membantu kelancaran proses transaksi jual beli.

8. *Agency*

Tugas :

Seorang agen properti bisa bekerja secara independen ataupun bekerja di bawah naungan sebuah perusahaan agen properti. Karena pekerjaan utama seorang agen properti adalah memasarkan, maka keahlian yang sangat penting untuk dikuasai salah satunya yaitu kemampuan negosiasi yang hebat. Pada prosesnya, seorang agen properti akan membimbing dan membantu proses jual beli properti agar dapat terjual dengan harga dan persyaratan yang tepat.

