



## BAB II

### GAMBARAN PERUSAHAAN

#### 2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Masalah pengadaan perumahan sebenarnya telah muncul sejak zaman penjajahan, namun belum ada kegiatan kearah usaha pengadaan perumahan rakyat secara aktif. Pembangunan perumahan pada saat itu diarahkan untuk pengadaan rumah pegawai negri saja yang dilaksanakan Jawatan gedung-gedung negara. Setelah kemerdekaan, keluarlah Kepres No. 65 tahun 1952 tanggal 25 April 1952 tentang pembentukan Jawatan Perumahan Rakyat dalam lingkungan kementerian pekerjaan umum dan tenaga kerja, kemudian dibentuk Badan Pembantu Perumahan, yayasan Kas Pembangunan pembentukan suatu Bank Pembangunan yang akan memberikan pinjaman pada yayasan Kas Pembangunan.

Pada tahun 1963 dibentuk Badan Perancang Perumahan (BPP), dan tahun 1972 diselenggarakan lokakarya nasional di Jakarta mengenai kebijaksanaan perumahan dan pembiayaan pembangunan. Hasil lokakarya tersebut antara lain perlunya pembentukan badan usaha yang dapat berwenang untuk mengadakan penyediaan dan pembangunan perumahan rakyat.

Dengan Kepres No. 35 tahun 1974 dibentuklah badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional (BKPN) yang berfungsi merumuskan garis-garis kebijaksanaan serta petunjuk pelaksanaan dibidang pengembangan dan pembinaan perumahan, untuk pembiayaannya maka mentri keuangan menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai Bank Hipotik perusahaan.

Program penyediaan perumahan rakyat melibatkan jual beli rumah dan tanah yang hanya ditopang Badan Usaha Negara. Sehingga keluarlah peraturan pemerintah No. 29 tahun 1974, kemudian diganti dengan peraturan pemerintah No. 12 tahun 1974 yaitu pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan disingkat PERUM PERUMNAS dengan tugas dan wewenang untuk melaksakan pembangunan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan di daerah perkotaan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sampai menengah.

PERUM PERUMNAS di Bandung semula dibentuk melalui kerja sama dengan direktorat departemen penyelidikan umum di Bandung. PERUM PERUMNAS di Bandung makin lama makin berkembang dengan dilaksanakannya pembangunan perumahan di berbagai lokasi.

Berdasarkan perkembangan tersebut maka PERUM PERUMNAS menerbitkan suatu keputusan tentang pembentukan kantor cabang Bandung yang terpisah dari proyek PERUM PERUMNAS Bandung yang masing-masing berdiri sendiri dengan tugas dan tanggung jawab sebagai unit pelaksana di Bandung. Sesuai dengan surat keputusan direksi nomor : DIRUT 364 / KPTS /1980 tanggal 1 April 1980. karena makin berkembangnya struktur organisasi dan semakin banyaknya beban kerja yang dihadapi maka pelaksanaan pekerjaan harus dilaksanakan seefisien dan seefektif mungkin.

Sampai saat ini PERUM PERUMNAS memiliki (7) regional di seluruh Indonesia :

1. Regional I dengan kedudukan kantor regional di Medan.
2. Regional II dengan kedudukan kantor regional di Jakarta.

3. Regional III dengan kedudukan kantor regional di Jakarta yang meliputi wilayah kerja : Daerah khusus Ibu kota Jakarta, daerah tingkat II Tanggerang, Bekasi, Bogor.
4. Regional IV dengan kedudukan kantor di Bandung yang mempunyai wilayah kerja meliputi daerah tingkat I Jawa barat, tidak termasuk daerah tingkat II Tanggerang, Bekasi, dan DKI.
5. Regional V dengan kedudukan kantor regional di Semarang.
6. Regional VI dengan kantor regional yang mempunyai wilayah kerja meliputi daerah tingkat I Jawa timur, Bali, NTB, NTT.
7. Regional VII dengan kedudukan kantor regional di makasar.

## 2.2 Struktur organisasi

PERUM PERUMNAS mempunyai struktur organisasi yang terdiri dari :

➤ GM regional membawahi Deputy GM regional.

➤ Deputi GM regional membawahi :

Bagian Operasional :

1. Bagian perencanaan dan pertanahan, terdiri dari :

- a. Sub bagian perencanaan
- b. Sub bagian pertanahan.

2. Bagian produksi dan P2L, terdiri dari :

- a. Sub bagian produksi
- b. Sub bagian P2L.

3. Bagian pemasaran, terdiri dari :

- a. Sub bagian pemasaran
- b. Sub bagian KSO dan HUMAS

4. Bagian keuangan, terdiri dari :

- a. Sub bagian dana
- b. Sub bagian akuntansi.

Bagian Non Operasional :

1. Sub bagian PUKK

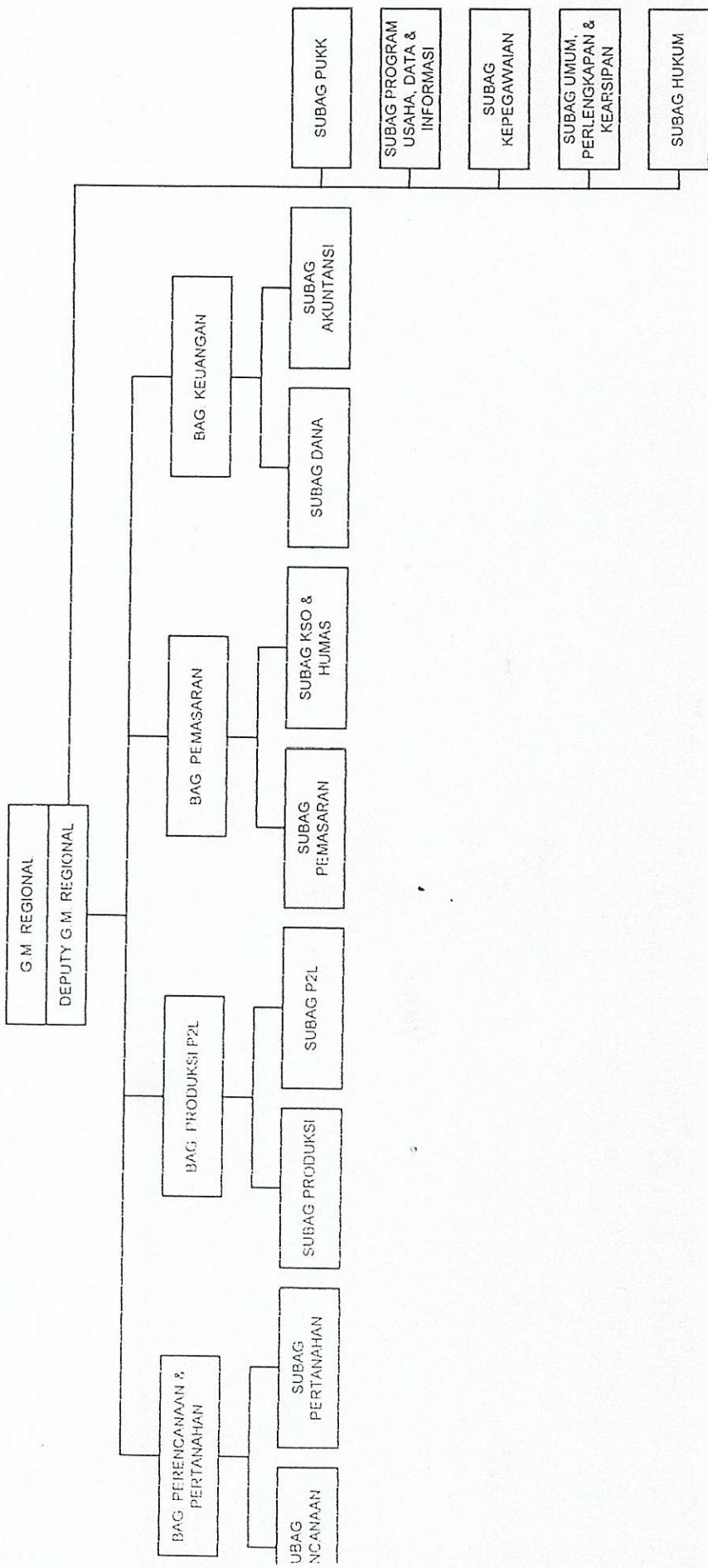
2. Sub bagian Program usaha, data dan informasi

3. Sub bagian Kepegawaian

4. Sub bagian umum, perlengkapan dan kearsipan

5. Sub bagian Hukum

## BAGAN SUSUNAN ORGANISASI PERUMNAS REGIONAL





### **2.3 Deskripsi jabatan**

➤ **Tugas pokok GM regional :**

1. Bersama dengan dengan deputi regional, memimpin para manager bagian di kantor Regional, manager cabang, dan manager unit.
2. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan, dan penilaian kerja kepada para manager bagian di kantor regional dan manager cabang.
3. Mengelola sumber daya dan dana dalam lingkup kantor regional untuk melaksanakan kegiatan usaha.
4. Mengadakan koordinasi teknis dan administratif dengan GM defisi dan para GM regional lain yang terkait dalam melaksanakan kegiatan di kantor regional.
5. Memimpin dan mengendalikan pelaksanann kegiatan usaha kantor regional, kantor cabang, kantor unit pengelola Kasiba, kantor unit pengelola Rusun, kantor UPKB meliputi kegiatan : Pertanahan, Perencanaan, Pembangunaan dan peremajaan lingkungan, Pemasaran, Administrasi, keuangan, SDM, Hukum, dan PUUKK.
6. Melaksanakan koordinasi dengan instansi dan institusi terkait untuk mencapai sasaran kegiatan usaha.

➤ **Tugas pokok Deputy GM regional :**

1. Bersama dengan GM regional memimpin para manager bagian di kantor regional, manager cabang, manager pengelola kasiba, manager unit pengelola rusun dan manager UPKB untuk menyusun sasaran , rencana kerja dan anggaran kantor regional yang merupakan bagian dari RKAP .

2. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan dan penilaian kerja kepada para asisten manager.
3. Membantu GM Regional dalam melaksanakan kegiatan operasional di kantor regional, cabang dan unit.
4. Memimpin penyelenggaraan kegiatan kantor regional, khususnya dalam hal :
  - 4.1 Penyusunan, pelaksanaan dan pengendalian rencana kerja dan anggaran kantor regional.
  - 4.2 Pengelolaan data dan informasi kantor regional, kantor cabang dan kantor unit.
  - 4.3 Pengelolaan urusan umum, perlengkapan kearsipan serta hukum di kantor regional, kantor cabang dan kantor unit.
  - 4.4 Pengelolaan pegawai kantor regional, kantor cabang, dan kantor unit.
  - 4.5 Pengelola PUKK.
5. Mewakili GM regional dalam melaksanakan tugas-tugas nya bila GM Regional berhalangan.
6. Memimpin penyelenggaraan pengelolaan (penerbitan atau pelaporan, pendistribusian, penyimpanan, pemeliharaan dan perentensi) data dan imformasi di kantor regional.

➤ **Tugas Pokok Manager Pemasaran :**

1. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran bagian pemasaran yang merupakan bagian dari rencana kerja dan anggaran perusahaan (RKPA) kantor regional.
2. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan, dan penilaian kerja.
3. Mengelola sumber daya dan dana bagian pemasaran .
4. Melaksanakan penyusunan riset pasar, strategi pemasaran, program kehumasan dan promosi.
5. Membina dan mengendalikan kegiatan pemasaran dan promosi kantor cabang dan kantor – kantor unit.
6. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang pemasaran.
7. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung – jawabnya

➤ **Tugas Pokok Asisten manager sub Bagian Pemasaran ::**

1. Melaksanakan riset pasar, strategi pemasaran ( termasuk cara promosi dan strategi harga)
2. Membina dan mengendalikan pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh kantor cabang,maupun oleh kantor-kantor unit.
3. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan pemasaran .
4. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
5. Bersama asisten manager KSO dan humas membantu manager pemasaran dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan produksi dan peremajaan lingkungan.

➤ **Tugas Pokok Asisten Manager sub bagian kerja sama operasi dan humas:**

1. Melaksanakan penyelenggaraan kerja sama operasi, penjualan kapling tanah matang dan strategi pemasarannya (termasuk cara promosi dan strategi harga) dan bagi hasilnya.
2. Melaksanakan monitoring dan pengendalian kerja sama operasi.
3. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi KSO.
4. Melaksanakan kegiatan kehumasan.
5. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.
6. Bersama asisten manager pemasaran membantu manager pemasaran dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan produksi pengelolaan dan peremajaan lingkungan.

#### **2.4 Aspek kegiatan Perusahaan**

PERUM PERUMNAS dalam pembangunan perumahannya disesuaikan dengan program pemerintah,yakni didasarkan pada target pembangunan yang berorientasi pada target yang telah ditetapkan oleh pemerintah pada hal program pembangunan rumah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat .perum perumnas diwajibkan untuk melaksanakan program tersebut dan harus mempertimbangkan secara ekonomis. Program pemerintah tersebut diantaranya adalah program keciptakaryaan, yaitu program pemerintah yang seluruhnya dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

Seperti telah diuraikan dimuka bahwa tujuan didirikannya perusahaan ini adalah mengadakan kegiatan – kegiatan produktif di bidang perumahan rakyat

dengan jalan membangun rumah-rumah beserta lingkungan yang sehat dan yang sesuai dengan kebijakan pemerintah.

Sasaran utamanya adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah yaitu dengan cara pemberianan KPR BTN. namun demi menciptakan serta membina keserasian lingkungan pemukiman Perum Perumas dapat dihuni berbagai tingkat golongan masyarakat.Oleh sebab itu Perum Perumnas menempuh kebijaksanaan sebagai berikut :

- a. Melaksanakan kebijakan pembangunan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan yang telah direncanakan dan ditetapkan oleh perusahaan.
- b. Melaksanakan pembangunan di atas tanah di kuasai oleh Perum Perumnas yang berada dibawah penguasa dengan wewenang yang diberikan oleh perusahaan.
- c. Melakukan hubungan kerja dan hal-hal yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.
- d. Mengelola tanah tanah yan dikuasainya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dan menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah tersebut berikut rumah/bangunannya atau memindahkannya (menjual) tah yang sudah di matangkan (dalam bentuk kapling berikut prasarana yang diperlukan) kepada pihak ketiga.

