



BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah singkat Perum Perumnas Regional IV Bandung

Badan usaha yang menyediakan perumahan rakyat di Indonesia telah dikenal sejak jaman penjajahan, tetapi pada saat itu pembangunan perumahan hanya diarahkan untuk pengadaan rumah pegawai negeri saja yang dilaksanakan oleh jawatan Gedung-gedung Negara pada saat itu belum ada kegiatan usaha pengadaan perumahan rakyat secara aktif.

Setelah Indonesia merdeka, keluarlah Kepres No.65 Tahun 1952 tanggal 25 April 1952 tentang pembentukan Jawatan Perumahan Rakyat dalam Lingkungan Kementrian Pekerja Umum dan Tenaga, kemudian dibentuk Badan Pembantu Perumahan, Yayasan Kas Pembangunan dan Pembentukan suatu Bank Pembangunan yang akan memberikan pinjaman pada Yayasan Kas Pembangunan. Yayasan Kas Pembangunan bertugas membangun rumah dengan harga lebih rendah dari harga pasar dan menyewa, menjual belikan kepada para penabung selama 20 Tahun.

Pada Tahun 1963 dibentuk Badan Perancang Perumahan (BPP) dan pada 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 Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN) yang berfungsi merumuskan garis-garis petunjuk pelaksanaan dibidang pembangunan dan pembinaan perumahan, untuk pembiayaannya Menteri Keuangan Menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai Bank Hipotik Perusahaan.

Program penyediaan perumahan rakyat melibatkan jual beli rumah dan tanah yang dapat ditopang oleh Badan Usaha Milik Negara. Sehingga keluarlah Peraturan Pemerintah No.20 Tahun 1974 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 1988 yaitu Pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional disingkat PERUMNAS dengan tugas dan wewenang untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan di daerah perkotaan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sampai menengah.

Perum Perumnas di Bandung semula dibentuk melalui perjanjian kerjasama dengan Direktorat Penyelidik Umum di Bandung. Perum Perumnas di Bandung makin lama makin berkembang dengan dilaksanakannya pembangunan perumahan di beberapa lokasi.

Berdasarkan perkembangan tersebut maka Perum Perumnas menerbitkan Surat Keputusan tentang pembentukan Kantor Cabang Bandung yang terpisah dari proyek Perum Perumnas yang masing-masing berdiri sendiri dengan tugas dan tanggung jawab sebagai unit pelaksanaan di Bandung sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Nomor : DIRUT/364/KPTS/19/80 tanggal 1 April 1980. Dengan semakin berkembang struktur organisasi dan semakin banyaknya beban

kerja yang dihadapi maka pelaksana pekerjaan harus dilaksanakan seefektif mungkin.

Seiring dengan makin pesatnya perusahaan yang bergerak dibidang perumahan maka pemerintah berdasarkan Peraturan No.12 Tahun 1988 pasal 5 ayat 1 dengan maksud untuk menyelenggarakan kemanfaatan berupa kegiatan-kegiatan produktif dibidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarana, serta melakukan pemupukan data. Adapun bidang usaha adalah dibidang pelaksanaan pembangunan. Pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarananya yang mampu mewujudkan lingkungan pemukiman sesuai dengan rencana pembangunan wilayah atau kota. Sampai saat ini Perum Perumnas memiliki 7 (tujuh) cabang diseluruh Indonesia yaitu:

Cabang I dengan kedudukan kantor cabang di Medan yang mempunyai wilayah kerja meliputi:

- a. Daerah Istimewa Aceh
- b. Daerah Tingkat I Sumatera Selatan
- c. Daerah Tingkat I Sumatera Barat
- d. Daerah Tingkat I Riau

Cabang II dengan kedudukan kantor cabang di Jakarta yang mempunyai wilayah kerja meliputi:

- a. Daerah Tingkat I Jambi
- b. Daerah Tingkat I Sumatera Selatan
- c. Daerah Tingkat I Bengkulu

- d. Daerah Tingkat I Lampung
- e. Daerah Tingkat I Kalimantan Barat

Cabang III dengan kedudukan di kantor cabang Jakarta yang mempunyai wilayah kerja meliputi:

- a. Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- b. Daerah Tingkat II Tangerang
- c. Daerah Tingkat II Bekasi

Cabang IV dengan kedudukan kantor cabang di Bandung yang mempunyai wilayah kerja meliputi:

- a. Daerah Tingkat I Jawa Barat

Cabang V dengan kedudukan kantor cabang di Semarang yang mempunyai wilayah kerja meliputi:

- a. Daerah Tingkat I Jawa Tengah
- b. Daerah Istimewa Yogyakarta

Cabang VI dengan kedudukan kantor cabang di Surabaya yang mempunyai wilayah kerja meliputi:

- a. Daerah Tingkat I Jawa Timur
- b. Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan
- c. Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah
- d. Daerah Tingkat I Kalimantan Timur
- e. Daerah Tingkat I Bali
- f. Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Barat
- g. Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur

Cabang VII dengan kedudukan kantor cabang di Ujung Pandang yang mempunyai wilayah kerja meliputi:

- a. Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan
- b. Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah
- c. Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara
- d. Daerah Tingkat I Sulawesi Utara
- e. Daerah Tingkat I Maluku
- f. Daerah Tingkat I Irian Jaya

2.2 Struktur Organisasi

Struktur organisasi merupakan landasan organisasi untuk menentukan pembagian tugas, tanggung jawab dan pelimpahan wewenang secara jelas sehingga koordinasi struktural dapat dilaksanakan dengan baik guna menunjang aktivitas perusahaan. Struktur organisasi Perum Perumnas Regional IV berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. DIRUT 78/KPTS/10/99, Tanggal 30 Juli 1999 terdiri dari :

- a. GM Regional dan Deputy GM Regional
- b. Manajer Bagian Perencanaan dan Pertanahan
- c. Manajer Bagian Produksi, pengelolaan dan Peremajaan Lingkungan
- d. Manajer Bagian Pemasaran
- e. Manajer Bagian Keuangan

Bagan struktur organisasi Perum Perumnas Regional IV Bandung dapat dilihat pada gambar berikut ini:

4. Menyelenggarakan kegiatan Perencanaan, yang meliputi analisa kelayakan lokasi, analisa pemanfaatan lahan, perencanaan kawasan (site plan), Buku Rencana Proyek (BRP), perencanaan teknis (detail engineering) dan analisa mengenai dampak lingkungan (amdal).
5. Mengusulkan hasil penyelenggaraan kegiatan perencanaan kepada GM Regional dan atau Deputy GM Regional untuk persetujuan tindak lanjut.
6. Mengadakan koordinasi teknis dan administrasi dengan Mnajer Perencanaan dan Manajer Pertanahan, serta Unit Kerja terkait untuk penyelenggaraan perencanaan.
7. Bersama Manajer Produksi dan Peremajaan Lingkungan, Manajer Pemasaran dan Manajer Keuangan membantu GM Regional dan Deputy Regional dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan kegiatan perusahaan.
8. Mengendalikan pelaksanaan kegiatan dalam lingkungan Bagian Perencanaan dan Pertanahan.
9. Menyelenggarakan kegiatan pengelolaan (penerbitan atau pelaporan, pendistribusian, penyimpanan, pemeliharaan dan peretensian) data dan informasi dalam lingkup bidang perencanaan dan pertanahan.

d. Tugas Pokok Bagian Produksi, Pengelolaan dan Peremajaan Lingkungan:

1. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran Bagian Produksi Pengelolaan dan Peremajaan Lingkungan yang merupakan bagian dari RKAP Kantor Regional.

2. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan dan penilaian kerja kepada para Asisten Manajer dalam lingkungan bagian P3L.
3. Mengelola sumber daya dan dana bagian untuk melaksanakan kegiatan.
4. Menyelenggarakan kegiatan produksi, pengelolaan dan peremajaan lingkungan meliputi aspek pematangan tanah, pembangunan sarana dan prasarana, pembangunan rumah dan lain-lain, baik dikerjakan melalui mitra kerja maupun swakelola.
5. Mengadakan koordinasi teknis dan administrasi dengan GM divisi Bina Teknik dan Manajer Perencanaan, Manajer Pertanahan dan Manajer pembangunan, bagian-bagian Kantor Regional serta Unit Kerja terkait sehubungan dengan penyelenggaraan P3L.
6. Mengendalikan pelaksanaan kegiatan dalam lingkup Bagian P3L
7. Bersama Manajer Perencanaan dan pertanahan, Manajer Pemasaran dan Manajer Keuangan membantu GM Regional dan Deputy Regional dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan kegiatan perusahaan.
8. Mengelenggarakan kegiatan pengelola (penerbitan atau pelaporan, pendistribusian, penyimpanan, pemeliharaan, dan peretensian) data dan informasi dalam lingkup Bagian P3L.

e. Tugas Pokok Bagian Pemasaran :

1. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran Bagian Pemasaran yang merupakan bagian dari Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) Kantor Regional.

2. Memberi penugasan, pengendalian, dan penilaian kerja kepada para asisten manajer dalam lingkungan bagian pemasaran.
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. Bersama Manajer Perencanaan dan Pertanahan, Manajer produksi Pengelolaan dan peremajaan Lingkungan, Manajer Keuangan membantu GM Regional dan Deputy Regional dalam melaksanakan tugas penyelenggaraan kegiatan perusahaan.
8. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup dan tanggung jawabnya.

f. Tugas Pokok Bagian Keuangan :

1. Menyusun sasaran, rencana kerja dan anggaran Bagian Keuangan yang merupakan bagian dari Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) Kantor Regional.
2. Memberikan penugasan, pengendalian, pembinaan dan penilaian kerja kepada para Asisten Manajer dalam Lingkungan Bagian Keuangan.
3. Mengelola sumber daya dan dana Bagian Keuangan untuk melaksanakan kegiatan Kantor Regional dan Cabang.
4. Melaksanakan kegiatan pengelolaan dana perusahaan, kegiatan akuntansi.

5. Melaksanakan pengendalian kegiatan pengelolaan keuangan di Kantor Regional, cabang dan kantor-kantor unit.
6. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang keuangan.

Bidang Lingkup Penunjang terdiri dari 5 bagian, yaitu :

- a. Subag PUKK
- b. Subag Program Usaha dana dan Informasi
- c. Subag Kepegawaian
- d. Subag Perlengkapan dan Kearsipan
- e. Subag Hukum

2.4 Aspek Kegiatan Perusahaan

Perum Perumnas dalam pembangunan perumahannya disesuaikan dengan program pemerintah, yaitu didasarkan pada target pembangunan yang berorientasi pada target yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam 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 keciptakarya, yaitu program pemerintah yang seluruhnya dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

Seperti telah diuraikan dimuka bahwa tujuan didirikannya perusahaan ini adalah mengadakan kegiatan-kegiatan produktif dibidang perumahan rakyat dengan jalan membangun rumah-rumah beserta lingkungan perumahan yang sehat dan yang sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.

Sasaran utamanya adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah, tetapi untuk menciptakan serta membina keserasian lingkungan pemukiman Perum Perumnas dapat dihuni untuk 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 dikuasai oleh Perum Perumnas yang berada di bawah penguasa dengan kewenangan yang diberikan oleh perusahaan.
- c. Mengelola tanah-tanah yang dikuasainya dengan kewenangan untuk :
 1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
 2. Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah tersebut berikut rumah/bangunannya atau memindahkannya (menjual) tanah yang sudah dimatangkan (dalam bentuk kapling berikut prasarana yang diperlukan) kepada pihak ketiga.
- d. Melakukan hubungan kerja dan hal-hal yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

