

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **2.1 Sejarah Singkat Perum perumnas proyek Antapani**

PERUMNAS adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioneer dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Pada tahun 1983 sampai tahun 1991 Perumnas selain membangun rumah sederhana juga mulai merintis pembangunan rumah susun sederhana dengan tujuan mendukung program peremajaan perkotaan. Pada periode 1992 sampai tahun 1998 Perumnas membangun hampir 50% dari total pembangunan rumah nasional. Melonjaknya produksi perumahan ini didorong oleh program pemerintah untuk membangun 500.000 rumah sederhana dan rumah sangat sederhana.

Tahun 1999-2007 Periode pasca krisis dimana Perumnas mengalami restrukturisasi pinjaman perusahaan dan penurunan dalam capacity building akibat lemahnya daya beli masyarakat khususnya masyarakat menengah ke bawah

Tahun 2008 hingga 2009 Kinerja Perumnas naik hingga mencapai target RKAP 300% lebih tinggi dari pada tahun sebelumnya. Perumnas menjadi pelopor dan pemimpin pembangunan Rusuna 1.000 Tower Pada 2010 sampai 2015 Perumnas menuju National Housing & Urban Corporation dengan menjadi pelaku utama penyedia perumahan dan permukiman di Indonesia.

Sebagai BUMN pengembang dengan jangkauan usaha nasional, Perumnas mempunyai 7 Wilayah usaha Regional I sampai dengan VII dan Regional Rusunawa. Helvetia Medan, Iir Barat Palembang, Banyumanik Semarang, Tamalanrea Makasar, Dukuh Menanggal Surabaya, Antapani Bandung adalah contoh permukiman skala besar yang pembangunannya dirintis Perumnas. Kawasan Permukiman tersebut kini telah berkembang menjadi "Kota Baru" yang prospektif. Selain itu, Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi juga merupakan "Kota Baru" yang dirintis Perumnas dan kini berkembang pesat menjadi kawasan strategis yang berfungsi sebagai penyangga ibukota. Pemukiman skala besar Antapani Bandung atau sering disebut dengan proyek AntapaniApartment merupakan hunian berkonsep one stop living development yang terletak strategis di jantung kota Bandung memulai proyek nya pada tahun 2018.

### **2.1.1 Visi Perum Perumnas**

"Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia"

### **2.1.2 Misi Perum Perumnas**

Untuk mewujudkan visi tersebut di atas, ditetapkanlah misi Perum perumnas proyek Antapani yang menggambarkan kegiatan sesuai dengan tugas

dan fungsi Perum Perumnas Proyek Antapani. Adapun misi Perum perumnas proyek Antapani yang dimaksud adalah:

- Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan Pelanggan
- Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan Karyawan
- Memaksimalkan nilai bagi Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan lain
- Mengoptimalkan sinergi dengan Mitra Kerja, Pemerintah, BUMN dan Instansi lain
- Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan

### **2.1.3 Budaya Perumnas**

#### **1. Service Excellence**

- Mengutamakan kepentingan dan kepuasan pelanggan dalam menunjang perkembangan perusahaan.
- Bertindak proaktif dan dinamis untuk memberikan pelayanan terbaik kepada pelanggan.
- Tanggap dan peduli terhadap kebutuhan pelanggan.

#### **2. Passion**

- Selalu bersemangat tinggi untuk mencapai tujuan.
- Selalu berkeinginan kuat untuk mencapai tujuan.
- Bersikap optimis menghadapi tantangan.
- Antusias dalam pekerjaan.

### 3. Integrity

- Mengutamakan kepentingan korporasi dari kepentingan yang lain.
- Memiliki komitmen yang tinggi demi kemajuan perusahaan.
- Bermoral baik.
- Jujur dan bertanggung jawab terhadap setiap perkataan dan perbuatannya.

### 4. Innovative

- Selalu mengupayakan terobosan baru untuk mendapatkan peluang secara maksimal.
- Berpikir terbuka dan kreatif untuk melakukan perbaikan dan peningkatan.
- Secara kreatif mencari ide baru untuk meningkatkan produk, proses, dan pelayanan

### 5. Focus

- Konsisten dalam melaksanakan tugas sesuai dengan skala prioritas.
- Mengerjakan pekerjaannya secara cermat, konsisten, dan tuntas.

#### **2.1.4 Logo Perum Perumnas**

Logo merupakan bagian dari identitas perusahaan (corporate identity), sedangkan yang dimaksud dengan identitas perusahaan adalah suatu cara atau suatu hal yang memungkinkan perusahaan dapat dikenal dan dibedakan dari perusahaan lain.

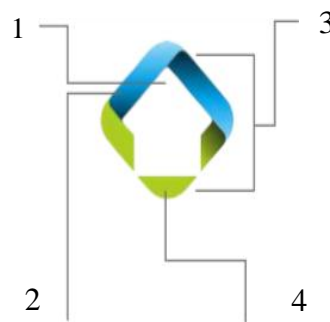
Perum Perumnas mempunyai logo yang dijadikannya sebagai identitas perusahaan dengan tujuan agar konsumen atau publik pada umumnya mudah

mengenal dan mengingat perusahaan. Adapun logo yang dimiliki Perum Perumnas yang telah lama digunakan.



Sumber: laporan tahunan perum perumnas

**Gambar 2.1**  
**Logo Perum Perumnas**



Sumber: laporan tahunan Perum Perumnas

**Gambar 2.2**  
**Keterangan Logo Perum Perumnas**

Keterangan:

- a. Anak panah ke atas yang sekaligus menggambarkan ilusi bentuk rumah merefleksikan bahwa Perumnas adalah perusahaan pengembang perumahan dan permukiman terpercaya yang senantiasa berinovasi dan berfokus pada orientasi peningkatan prestasi
- b. Warna hijau menyiratkan atmosfer perumahan dan permukiman Perumnas yang menghadirkan kepedulian lingkungan, kenyamanan dan keindahan

- c. Dua bidang biru dan hijau membentuk diamond mengartikulasikan dinamika gerak dan semangat yang terintegrasi dalam monodualisme antara kepentingan nasional (government mission) dan kepentingan usaha (corporate business mission)
- d. Warna Biru menyiratkan profesionalisme manajemen modern Perumnas dalam rangka menghadapi era kompetisi di bidang pengembang perumahan dan permukiman.

## **perumnas**

Sumber: laporan tahunan Perum Perumnas

### **Gambar 2.3 keterangan bagian tulisan logo perum perumnas**

Keterangan:

- a. Huruf 'perumnas' menggunakan font humanis bold lowercase. Font humanis lowercase mencitrakan keramahan dan bold untuk mengekspresikan kekokohan brand
- b. Warna hitam menyiratkan ketegasan yang terpercaya Black color implies trustworthy firmness

## **2.2 Struktur organisasi Perum Perumnas Proyek Antapani**

Organisasi adalah suatu kumpulan orang-orang yang bekerja bersama-sama mencapai suatu tujuan, sedangkan struktur organisasi adalah susunan dari bentuk suatu organisasi yang terdiri dari bagian-bagian yang bertanggungjawab atas pekerjaan masing-masing sebagai usaha untuk mencapai tujuan bersama.

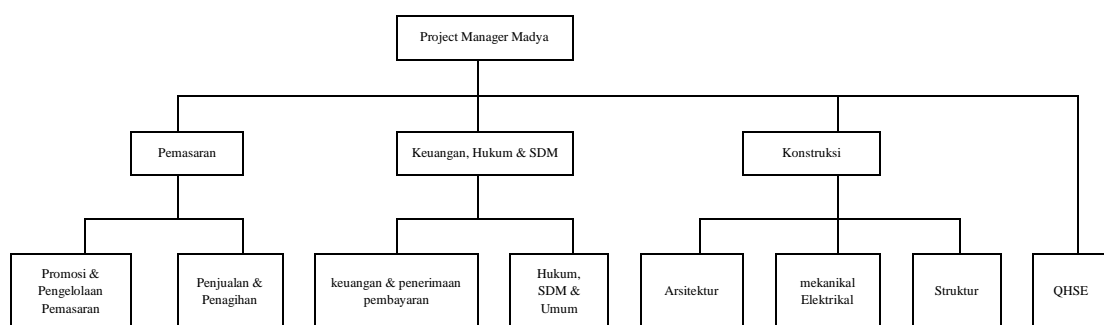
Menurut Hasibuan (2010:128) struktur organisasi adalah suatu gambar yang menggambarkan tipe organisasi, pendepatremenan organisasi kedudukan, dan

jenis wewenang pejabat, bidang dan hubungan pekerjaan, garis perintah dan tanggung jawab, rentang kendali dan sistem pimpinan organisasi.

Struktur organisasi menjelaskan bagaimana tugas kerja akan dibagi, dikelompokkan dan dikoordinasikan secara formal. Struktur organisasi menunjukkan kerangka dan susunan perwujudan pola tetap hubungan diantara fungsi, bagian atau posisi maupun orang-orang yang menunjukkan tugas, wewenang dan tanggung jawab yang berbeda-beda dalam suatu organisasi.

Oleh karena itu, keberadaan struktur organisasi dalam suatu lembaga sangat mutlak dibutuhkan untuk kelancaran organisasi di dalam melaksanakan aktifitasnya agar tertib, lancar, terorganisir dan sesuai dengan job description masing-masing bagian.

Struktur organisasi Perumnas pada tahun 2018 telah disahkan berdasarkan Keputusan Direksi Perum Perumnas Nomor: DIRUT/1563/KPTS/10/2018 tentang Penyempurnaan Surat Keputusan Direksi Nomor Dirut/0799/KPTS/10/2018 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional Tahun 2018



Sumber: Perum Perumnas Proyek Antapani

**Gambar 2.4**  
**Stuktur Organisasi Perum Perumnas Proyek Antapani**

## **2.3 Deskripsi jabatan**

### **2.3.1 *Project Manager Madya***

- a. Membantu general manager regional dalam melaksanakan kegiatan operasional di kantor regional.
- b. memimpin para manager bagian di Perum Perumnas Proyek Antapani.
- c. Mengelola sumber daya dan dana dalam lingkup Proyek Antapani untuk melaksanakan kegiatan usaha,
- d. Memberi keputusan perihal surat permintaan barang dari pegawai dan order pembelian barang.

### **2.3.2 *Bagian Keuangan, Hukum dan SDM***

1. Keuangan & Penerimaan Pembayaran
  - a. Menerima pembayaran dari konsumen dan mencatat dalam sebuah system terintegrasi
  - b. Monitoring rekening Koran, rekening operasional dan escrow
  - c. Membuat laporan arus kas dan laba rugi.
  - d. Membuat ajuan pembiayaan kantor.
2. Hukum, SDM, & Umum
  - a. Mengelola kebutuhan kantor untuk pegawai
  - b. Mengelola tagihan listrik, air dan internet
  - c. Mengelola pemakaian kendaraan dinas operasional
  - d. Melakukan pengadaan / pembelian barang inventaris
  - e. Mengelola SDM organik proyek
  - f. Mengelola karyawan kontrak dan outsource



g. Melakukan pengajuan biaya personalia dan umum ke kantor pusat.

### **2.3.3 Bagian Konstruksi**

1. Membuat buku rencana kelayakan proyek
2. Mengawasi metode kerja kontraktor
3. Memonitoring proses perijinan
4. Mengatur kegiatan operasional pelaksanaan proyek

### **2.3.4 Bagian Pemasaran**

1. Promosi & Pengelolaan Pemasaran
  - a. Merencanakan kegiatan pemasaran proyek baik online atau offline
  - b. Mengelola Sales baik inhouse maupun eksternal untuk mencapai target perusahaan
  - c. Melakukan evaluasi terhadap kinerja sales
2. Penjualan dan Penagihan.
  - a. Menetapkan target penjualan dan proyeksi penjualan
  - b. Melakukan penagihan kepada konsumen sesuai dengan jadwal pembayaran
  - c. Memastikan penerimaan perusahaan tiap bulan.

## **2.4 Aspek Kegiatan Perusahaan**

### **2.4.1 Aspek Keuangan**

Dana yang diperoleh Perum Perumnas Proyek Antapani berasal dari penerimaan kas atas penjualan tunai, penerimaan kas atas piutang, dan penerimaan yang berasal dari kantor pusat yang diberikan untuk membiayai

seluruh kegiatan operasional sebagai penunjang terselenggaranya kegiatan operasional di Perum Perumnas Proyek Antapani.

Untuk pendapatan yang berasal dari penjualan, seperti penjualan tunai maupun piutang diserahkan terlebih dahulu pada bagian keuangan lalu diproses ke bagian pusat. Jadi bagian keuangan tidak mempunyai kewenangan terhadap pendapatan tersebut sebelum mengajukan rencana kegiatan.

Keuangan di Perum Perumnas Proyek Antapani, yakni berfungsi mengatur arus keuangan di tempat, namun tidak memiliki kewenangan karena keuangan sudah di centralize di Pusat.

#### **2.4.2 Aspek Pemasaran**

Perum Perumnas Proyek Antapani merupakan proyek rumah susun atau *Apartemen* skala besar untuk masyarakat menengah kebawah yang memiliki banyak fasilitas mumpuni. Yang bertanggung jawab atas bidang pemasaran adalah Bagian pemasaran.

Kegiatan Pemasaran dilakukan oleh bagian promosi dan pengelolaan pemasaran mempunyai tugas Merencanakan kegiatan pemasaran proyek baik online atau offline, Mengelola Sales baik inhouse maupun eksternal untuk mencapai target perusahaan, Melakukan evaluasi terhadap kinerja sales. Cara pemasarannya adalah seperti melakukan Pameran, Road Show, Internet Tool dan melalui kerjasama dengan pihak instansi pemerintah maupun swasta.

#### **2.4.3 Aspek Produksi dan Operasi**

Sebagai penyedia perumahan dan pemukiman bagi masyarakat menengah ke bawah Antaloca Apartment merupakan hunian berkonsep one stop living

development yang terletak strategis di jantung kota Bandung. Terintegrasi dengan fasilitas transportasi LRT Bandung Raya, terminal Antapani Bandung, stasiun kereta api kiaracondong, sejumlah pusat perbelanjaan, rumah sakit, sekolah & lembaga pendidikan, serta Pintu Tol Buah batu.

Menempel dengan icon kota Bandung, 3 menit ke gedung sate, 3 menit ke kiarapark, 3 menit ke trans studio, 5 menit ke ITB, 5 menit ke tol buah batu, 5 menit ke RS Hermina, 5 menit ke asia afrika, 10 menit ke unpad, 15 menit ke lembang. Menciptakan kualitas hidup seimbang dan investasi yang bernilai berlipat. Dengan design bangunan yang sesuai gaya hidup urban serta dilengkapi dengan fasilitas lengkap memudahkan penghuni dalam konektivitas, aktivitas & hiburan.