

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT PKL

A. Sejarah PT Mekanusa Cipta

PT Mekanusa Cipta merupakan anak perusahaan dari PT Duta Pertiwi, Tbk yang mengembangkan sayap usahanya dengan membangun perumahan real estate di Kawasan Cibubur yang bernama Perumahan Kota Wisata. Dalam arsip perusahaan, dapat diketahui bahwa PT Mekanusa Cipta didirikan berdasarkan akta No. 116 per tanggal 8 Agustus 1990 yang dibuat di hadapan notaris Benny Kristianti, SH di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. CJ-2131.HT.01.01 Tahun 1992 per tanggal 27 Maret 1992. Pendirian perusahaan ini diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.48 per tanggal 16 Juni 1992.

Dengan bergabung dalam naungan Sinarmas Land, PT Mekanusa Cipta merupakan bagian dari *Real Estate Division* dari PT Duta Pertiwi, Tbk yang menginduk pada PT Bumi Serpong Damai, Tbk. Perusahaan ini mengelola Perumahan Kota Wisata dengan pengembangan luas lahan tanah mencapai 685 Ha dari proyeksi pengembangan seluas 1.000 Ha. Perumahan Kota Wisata merupakan salah satu real estate yang cukup terkenal di wilayah JABODETABEK yang terletak di Desa Nagrak dan Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Sebagai pengembang Perumahan Kota Wisata, PT Mekanusa Cipta menghadirkan konsep yang berbeda dari pengembang *real estate* lainnya dengan membangun berbagai tipe rumah bergaya arsitektur dari berbagai belahan dunia. Tipe-tipe rumah yang dibangun antara lain Amerika, California, Paris, Kyoto, Marseilles, Beverley, Den Haag, Virginia, Somerset, Montreal, dan Toronto. Perumahan ini didukung oleh berbagai fasilitas olahraga yang tergabung dalam *Sport Club and Spa*. Selain membangun rumah *real estate*, PT Mekanusa Cipta juga membangun ruko komersil yang berkembang sebagai pusat bisnis yaitu Ruko Sentra Eropa, Ruko Concordia, dan Ruko Fresh Market. Tidak berhenti sampai di situ saja, PT Mekanusa Cipta juga membangun kawasan wisata yang bernama Kampung Wisata dan *Fantasy Island*.

Pembangunan dari rumah, kios, dan fasilitas lainnya diawasi dan diarahkan oleh *Construction Division* yang bekerja sama dengan beberapa kontraktor yang membangun rumah dan sarana pendukung lainnya. Divisi ini bekerja sama dengan *Marketing and Development Division* yang melakukan perencanaan strategis mulai dari penelitian pasar, desain, hingga dukungan penjualan rumah dan ruko. Pengelolaan perumahan dan fasilitas pendukung ini ditangani oleh *Estate Management Division* yang mengelola segala aktivitas terkait dengan administrasi, kepuasan pelanggan, keamanan, ketertiban, dan keindahan dari Perumahan Kota Wisata. Untuk menghimpun dan melaporkan aliran arus kas yang berasal dari aktivitas pembangunan dan pengelolaan Perumahan Kota Wisata, *Accounting and Tax Department* hadir

sebagai departemen yang menyusun laporan keuangan dengan mencatat, memeriksa penerimaan dan pengeluaran keuangan dari seluruh aktivitas bisnis, serta perpajakannya. Selain itu, departemen ini juga berperan dalam sistem pengendalian manajemen untuk mencapai efektivitas aktivitas bisnis perusahaan.

Dalam menjalankan aktivitas bisnisnya, PT Mekanusa Cipta berorientasi pada visi dan misi yang telah dicanangkan. Adapun visi dan misi yang ingin dicapai, adalah sebagai berikut:

1. Visi

“Menjadi unggul di pasar yang kompetitif dengan mengedepankan kepuasan pelanggan dan kualitas lingkungan”

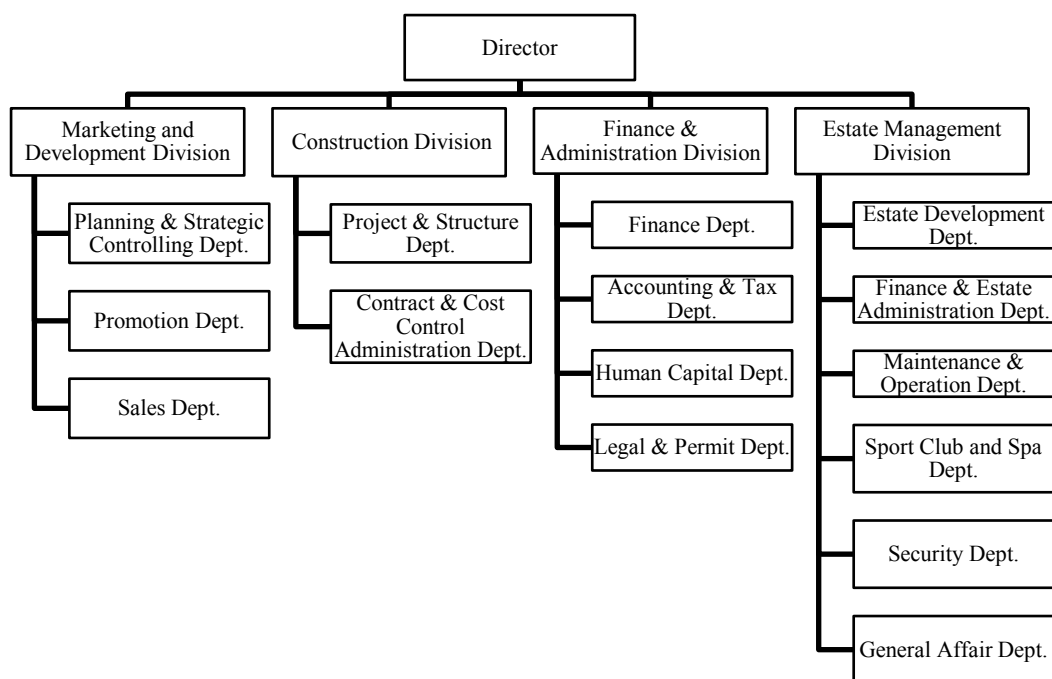
2. Misi

- a. Membangun hunian untuk perkembangan kualitas hidup dan aktivitas ekonomi.
- b. Meningkatkan kepercayaan dan nilai tambah bagi pemangku kepentingan.
- c. Meningkatkan pelayanan pelanggan melalui kemajuan teknologi dan informasi.

B. Struktur Organisasi PT Mekanusa Cipta

1. Struktur Organisasi PT Mekanusa Cipta

Dalam menjalankan kegiatan operasional perusahaan, PT Mekanusa Cipta membentuk struktur organisasi divisional yang membagi organisasi berdasarkan tugas dan wewenang yang dimiliki oleh masing-masing divisi. Adapun struktur organisasi yang dimiliki oleh PT Mekanusa Cipta dapat digambarkan pada gambar berikut ini,



Gambar II.1 Struktur Organisasi PT Mekanusa Cipta

Sumber: Data diolah oleh praktikan

Pada struktur organisasi PT Mekanusa Cipta, puncak tanggung jawab dijabat oleh *Director* yaitu Bapak Tio Budi. Sebagai *top management*, *Director* menentukan kebijakan mengenai permasalahan internal maupun eksternal manajemen perusahaan dan melakukan pengendalian pada sistem pengendalian manajemen dari tahap perencanaan, koordinasi, pengawasan, hingga tahap evaluasi.

Director membawahi langsung empat divisi yaitu *Marketing and Development Division*, *Construction Division*, *Finance and Administration Division*, dan *Estate Management Division*. Setiap divisi dipimpin oleh seorang *Manager* yang disebut *Division Head*. *Division Head* memegang tugas dan wewenang sesuai dengan divisi yang dipimpin seperti:

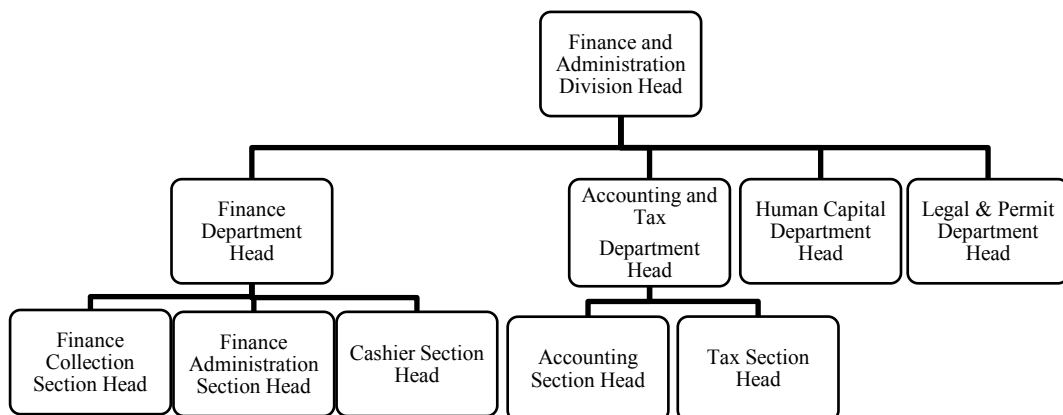
- a. *Division Head of Marketing and Development Division* bertugas untuk melakukan riset pasar, menghasilkan strategi perencanaan, merancang desain dan tipe perumahan, merencanakan rencana penjualan dan strategi pemasaran, serta mengawasi aktivitas bisnis terkait pemasaran dan penjualan.
- b. *Division Head of Construction Division* bertugas mengarahkan dan mengawasi pelaksanaan pembangunan rumah, kavling, ruko, maupun fasilitas pendukung serta memenuhi target perusahaan untuk menyelesaikan pembangunan yang dilaksanakan oleh pihak kontraktor.
- c. *Division Head of Finance and Administration Division* bertugas mengelola dan mengendalikan keuangan perusahaan, memeriksa kinerja realisasi anggaran, serta merencanakan strategi untuk mencapai sasaran proyek.
- d. *Division Head of Estate Management Division* bertugas mengelola, mengarahkan, dan mengawasi ruang lingkup *estate management*.

Division Head membawahi langsung beberapa departemen yang mendukung aktivitas di setiap divisi. Departemen ini berada di masing-

masing divisi dengan dipimpin oleh seorang *Department Head* yang dibantu oleh *Section Head*

2. Struktur Organisasi *Finance and Administration Division*

Finance and Administration Division merupakan salah satu divisi yang ada di PT Mekanusa Cipta. Tugas dan wewenang dalam divisi *Finance Administration* direpresentasikan melalui tugas dan wewenang setiap *Department Head* yang berada di bawah divisi ini. Divisi ini membawahi empat departemen yaitu *Finance Department*, *Accounting and Tax Department*, *Human and Capital Department*, dan *Legal and Permit Department*. Untuk *Finance and Administration Division Head* dijabat oleh Ibu Vonny Angkow. Sebagai gambaran singkat, struktur organisasi dalam *Finance and Administration Division* dapat terlihat pada gambar berikut ini.



Gambar II.2 Struktur Organisasi *Finance and Administration Division*

Sumber: Data diolah oleh praktikan

Finance Department Head yang dipimpin oleh Ibu Farida Widjaja membawahi tiga kepala seksi yaitu *Finance Collection Section Head*,

Finance Administration Section Head, dan *Cashier Section Head*. *Section Head* pada departemen ini membantu dan mendukung *Finance Department Head* dengan melakukan penghitungan piutang, mengawasi penagihan secara tepat waktu sesuai tempo pembayaran kepemilikan rumah dan jasa pengelolaan, mengurus dokumen transaksi konsumen, melakukan perhitungan realisasi anggaran dan belanja, serta mengelola pengeluaran dan pemasukan terkait aktivitas bisnis.

Accounting and Tax Department Head secara umum berkaitan dengan pencatatan transaksi keuangan, perpajakan, dan pengendalian sistem manajemen. Departemen ini dipimpin oleh Bapak Rusdhi Darmawan. Dalam menjalankan tugasnya, *Accounting and Tax Department Head* dibantu oleh *Section Head* bagian akuntansi dan perpajakan.

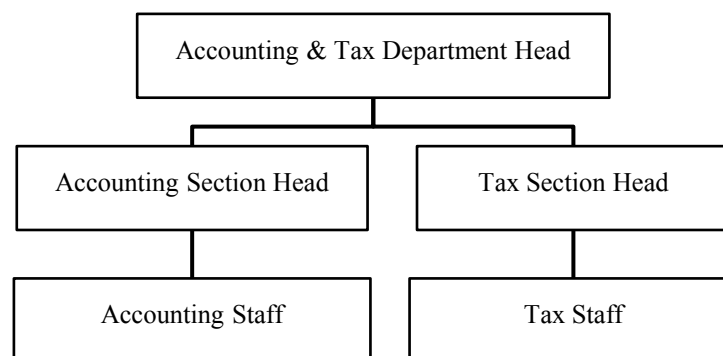
Human Capital Department Head dijabat oleh Bapak Merdeka Gultom yang bertanggung jawab dalam pengelolaan sumber daya manusia, pembinaan hubungan kerja antar karyawan, dan pengawasan serta penilaian kinerja karyawan. Departemen ini melakukan tugas terkait sumber daya manusia mulai dari tahap menyeleksi, mengkoordinasi, mengawasi, hingga menilai kelayakan promosi dan kinerja.

Legal and Permit Department Head bertanggung jawab atas legalisasi surat menyurat dalam aktivitas perusahaan, membuat surat perjanjian dengan pihak yang bekerja sama, mengurus surat dan perizinan perusahaan dalam menjalankan operasional menurut hukum yang berlaku. Jabatan ini dipegang

oleh Ibu Desak Putu yang dibantu langsung oleh staf yang ahli dalam bidang hukum dan administrasi.

3. Struktur Organisasi *Accounting and Tax Department*

Departemen *Accounting and Tax* merupakan departemen yang berada di bawah Divisi *Finance and Administration*. Departemen ini bertanggung jawab atas aktivitas yang terkait proses akuntansi dan perpajakan perusahaan. *Accounting and Tax Department* dikepalai oleh Bapak Rusdhi Darmawan. Dalam melakukan tugasnya, *Department Head* dibantu oleh *Section Head* yaitu Ibu Chelsea Ridwan yang merangkap sebagai *Accounting Section Head* dan *Tax Section Head*. Sebagai penanggung jawab *Accounting Staff* adalah Ibu Fuji Arianti dan Bapak Thomas, sedangkan yang bertanggung jawab atas *Tax Staff* adalah Ibu Doemas Swastika. Untuk memperjelas setiap bagian yang terlibat pada departemen ini, berikut ini adalah struktur organisasi Departemen *Accounting and Tax*.



Gambar II.3 Struktur Organisasi *Accounting and Tax Department*

Sumber: Data diolah oleh praktikan

Berikut ini merupakan uraian singkat tanggung jawab masing-masing bagian dalam *Accounting and Tax Department*.

- a. ***Department Head*** bertugas membantu *Division Head* dalam penyediaan informasi akuntansi yang berfungsi untuk pengawasan, pengendalian, dan penilaian realisasi anggaran baik pengeluaran maupun penerimaan perusahaan dari proyek Joint Venture dan Non Joint Venture.
- b. ***Section Head*** bertugas membantu *Department Head* dalam mengawasi staf *Accounting* dan *Tax*, mengolah data akuntansi yang diperoleh dari *Accounting* dan *Tax*, menyusun anggaran tahunan, serta mengawasi bagaimana pengelolaan pencatatan akuntansi terkait operasional perusahaan.
- c. ***Accounting Staff*** bertugas dalam mengolah data penerimaan dan pengeluaran masing-masing bagian lainnya dalam melaksanakan aktivitas operasional menjadi data akuntansi yang dipertanggungjawabkan kepada *Section Head*.
- d. ***Tax Staff*** bertugas dalam melakukan penghitungan kewajiban perpajakan dan melaporkan kewajiban perpajakan sesuai peraturan yang berlaku.

C. Kegiatan Umum Perusahaan

PT Mekanusa Cipta memiliki maksud dan tujuan serta kegiatan usaha di bidang pembangunan dan pengelolaan real estate. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, PT Mekanusa Cipta melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

1. Mendirikan dan menjalankan perusahaan dan usaha-usaha di bidang pembangunan perumahan, pertokoan, pusat niaga beserta fasilitas pendukungnya.
2. Mendirikan dan menjalankan perusahaan dalam usaha menjual, menyewakan bangunan-bangunan, ruangan kantor, ruangan pertokoan beserta fasilitas pendukungnya.
3. Mendirikan dan menjalankan perusahaan dan usaha di bidang yang berhubungan dengan perencanaan, pembuatan, pengembangan serta pemeliharaan sarana perumahan, sarana olahraga dan hiburan beserta fasilitas pendukungnya.
4. Mendirikan dan menjalankan usaha dengan melakukan pekerjaan perencanaan dan pelaksanaan dari pembuatan jalan, jembatan, bangunan, perairan, pengukuran, penggalian dan penimbunan tanah, pemasangan instalasi listrik, air minum, telekomunikasi, termasuk pemeliharaan dan perawatan bangunan beserta fasilitas pendukungnya.
5. Memperoleh tanah-tanah untuk dimatangkan untuk bangunan (baik dengan cara pembelian hak tanah, menyewa, ataupun dengan cara lain), serta mengalihkan hak atas tanah-tanah yang sudah dimatangkan kepada pihak lain dengan atau tanpa bangunan (dengan cara penjualan atau penyewaan) atau memberi hak kepada pihak lain untuk memakai tanah-tanah yang sudah dimatangkan.