

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM PERUM PERUMNAS**

#### **A. Sejarah Perusahaan**

##### 1. Perkembangan Perusahaan

Perum Prumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam mengembangkan permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974. Perum Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai *pioneer* dalam penyediaan permukiman dan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

Selama berdiri kurang lebih 42 tahun, Perum Perumnas juga telah berhasil membangun hubungan baik dengan rekanan kerja, seperti PT Bakrie Pangripta Loka, PT Jakarta Propertindo Jakprodan PT Perkebunan Nusantara II (PT PN II) dalam membangun berbagai produk Perum Perumnas, yaitu perumahan, apartemen, hotel, rusunami, serta rusunawa dengan tujuan memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak.

Secara korporasi, Perumnas memiliki berbagai lini bisnis antara lain: Rumah tidak bersusun (*Landed House*), Rumah Susun (*Vertical Housing*), Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), Rumah Susun

Sederhana Milik, Kawasan Siap Bangun (Kasiba), serta kawasan peremajaan permukiman kumuh. Beberapa proyek strategis baru Perumnas yang telah di kembangkan antara lain: Proyek Grand Cilegon Karawang, Pesona Metropolitan – Bekasi, Parung Panjang – Bogor, Bandar Kemayoran – Jakarta, Center Point – Bekasi.

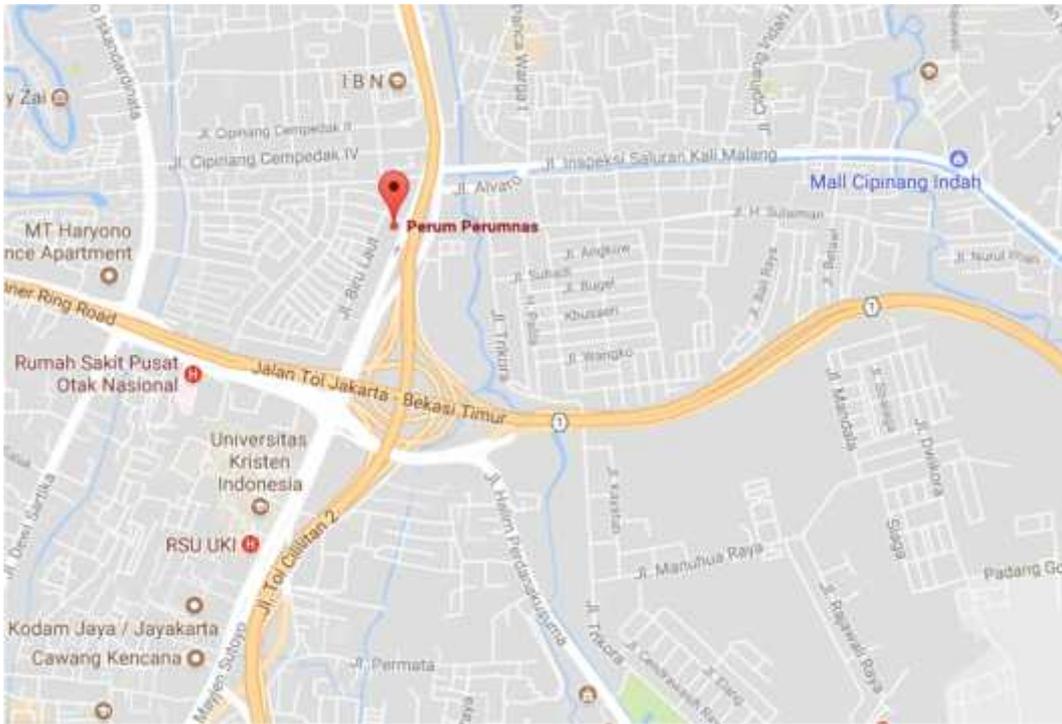
Perum Perumnas memiliki 1 Kantor Pusat, 8 Kantor Regional dan 51 Kantor Cabang. Perumnas belum tercatat di Bursa Efek Indonesia sehingga tidak ada pencatatan efek serta peringkat. Perum Perumnas memiliki entitas anak PT Propernas Griya Utama (97%), dan PT Propernas Nusa Dua (57%), serta entitas asosiasi PT Nusa Dua Bekala (1%).

Perum Perumnas Kantor Pusat berlokasi di Jl. D.I. Panjaitan Kav.11, Jakarta Timur, DKI Jakarta.

REGIONAL I	REGIONAL II	REGIONAL III	REGIONAL IV
Daerah Istimewa Aceh, Sumatera Utara, Riau, Sumatera Barat.	Jambi, Bengkulu, Sumatera Selatan, Bangka Belitung, Lampung, Kalimantan Barat, Kalimantan Tengah.	DKI Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi, Depok.	Banten, Jawa Barat (di luar Bogor),
REGIONAL V	REGIONAL VI	REGIONAL VII	REGIONAL RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
Jawa Tengah, Daerah Istimewa Yogyakarta, Kalimantan Selatan, Kalimantan Timur.	Jawa Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, Nusa Tenggara Timur.	Sulawesi Selatan, Sulawesi Barat, Sulawesi Tengah, Sulawesi Tenggara, Sulawesi Utara, Maluku, Papua.	Batam, Padang, Pontianak, Cengkareng, Jakarta Koja, Pasar Jumat, Cirebon, Samarinda, Warugunung, Siwalankert, Makasar.

**Gambar II.1 : Wilayah Usaha Masing – Masing Regional**

Sumber : BUMN. Perumnas. Tentang Perusahaan, dari <http://bumn.go.id/perumnas/halaman/41/tentang-perusahaan.html>



**Gambar II.2 : Lokasi Perum Perumnas**  
**Sumber : Google Maps, lokasi kantor pusat Perumnas**

1. Visi, Misi dan Tata Nilai Perusahaan

A. Visi

Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia.

B. Misi

- 1) Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan pelanggan.
- 2) Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan karyawan.
- 3) Memaksimalkan nilai bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lain.

- 4) Mengoptimalkan sinergi dengan mitra kerja, pemerintah, BUMN dan instansi lain.
- 5) Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan.

### C. Tata Nilai

#### *Spirit for Perumnas*

##### 1) *Service Excellence*

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

##### 2) *Passion*

- a) Selalu bersemangat tinggi untuk mencapai tujuan.
- b) Selalu berkeinginan kuat untuk mencapai tujuan.
- c) Bersikap optimis menghadapi tantangan.
- d) Antusias dalam pekerjaan.

##### 3) *Integrity*

- a) Mengutamakan kepentingan korporasi dari kepentingan lain.
- b) Memiliki komitmen kuat untuk mencapai tujuan
- c) Bermoral
- d) Jujur dan bertanggung jawab terhadap setiap perkataan

4) *Innovative*

- a) Selalu mengupayakan terobosan baru untuk mendapatkan peluang secara maksimal.
- b) Berpikir terbuka dan kreatif untuk melakukan perbaikan / peningkatan.
- c) Secara kreatif mencari ide baru untuk meningkatkan produk, proses, dan pelayan.

5) *Focus*

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

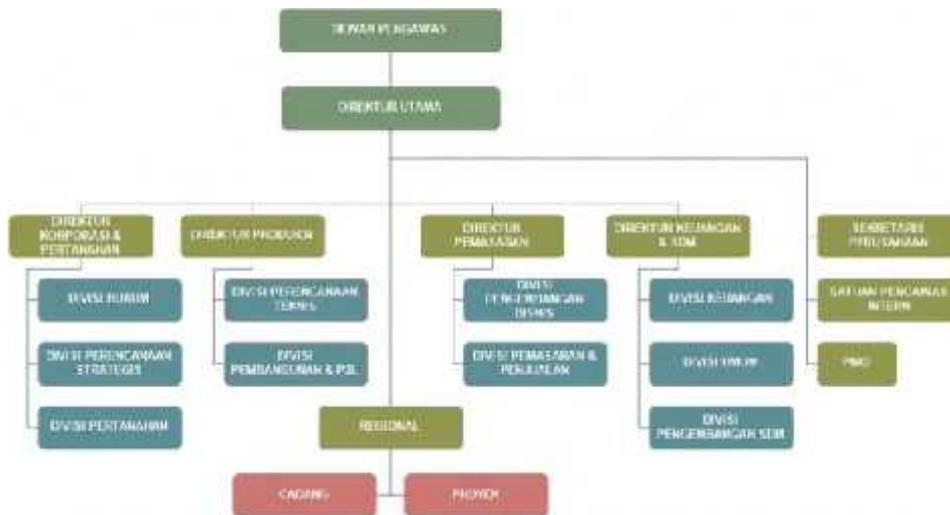
A. Kegiatan Umum Perusahaan

Indonesia sebagai pasar potensial karena memiliki pertumbuhan penduduk yang signifikan. Dimana permukiman dan perumahan adalah kebutuhan yang secara mutlak harus dipenuhi. Perum Perumnas memiliki dedikasi dan komitmen tinggi untuk dapat bersaing di era global bidang *property* sebagai bekal untuk menjadi pengembang permukiman dan perumahan rakyat terpercaya di Indonesia. Perum Perumnas mewujudkan dedikasinya tersebut dengan terus mengikuti perkembangan permintaan pasar, sehingga selalu mampu dan siap menyediakan permukiman dan perumahan yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen.

Konsumen dari Perum Perumnas sendiri adalah rakyat menengah kebawah yang mana jumlahnya mencapai kisaran angka 28,01 juta jiwa. Mereka memiliki penghasilan yang rendah, tetapi sebagai warga Negara Indonesia berhak mendapatkan permukiman atau perumahan yang layak huni. Hal ini diatur dalam Pasal 28 H UUD 1945 Oleh karena itu, pemerintah membuat beberapa perusahaan BUMN sector konstruksi untuk mengatasi masalah ini, yaitu PT Adhi Karya Persero Tbk., PT Wijaya Karya (Persero) Tbk., PT Waskita Karya (Persero) Tbk., dan PT Pengembangan Perumahan (Persero) Tbk.

Meskipun perusahaan menghasilkan produk, sumber daya manusia yang berkualitas berperan utama dalam proses produksi yang baik. Hal ini dikarenakan perusahaan dalam kegiatan operasionalnya berjalan sesuai dengan *SOP (Standard Operasional Procedure)* baik dari segi peralatan dan perlengkapan operasional maupun dari segi tahapan prosedur beroperasi.

Ketersediaan sumber daya manusia yang berkualitas juga harus didukung dengan pendidikan dan latihan, agar perusahaan memiliki kemampuan dan pengetahuan yang mampu bersaing. Fasilitas serta peralatan dan perlengkapan operasional yang memadai juga dibutuhkan untuk menunjang kinerja sumber daya manusia sebagai kebutuhan untuk pengembangan. Selain itu, Perum Perumnas juga melihat pentingnya menjaga integritas dan etika untuk mendapatkan dan meningkatkan kepercayaan yang diberikan oleh pelanggan.



**Gambar II. 3 : Struktur Organisasi  
Sumber : PSDM Perum Perumnas**

Struktur organisasi merupakan salah satu kerangka yang menggambarkan hubungan di antara bidang-bidang kerja maupun orang-orang yang mempunyai kedudukan, wewenang, dan tanggung jawab dari bidang kerja yang dipimpinnya dalam suatu sistem kerjasama.

Struktur organisasi diperlukan dalam suatu perusahaan agar tidak menimbulkan penyimpangan wewenang dan tanggung jawab dalam menjalankan tujuan perusahaan. Demikian pula halnya dengan Perum Perumnas, dalam pelaksanaannya secara formal diatur oleh organisasi manajemen yang jelas sehingga akan membantu organisasi tersebut dalam mencapai tujuannya.

Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN) membawahi semua BUMN termasuk Perum Perumnas. Perum Perumnas merupakan salah satu BUMN yang masih berbentuk Perum. Perum adalah jenis BUMN modal sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah. Dalam kegiatannya, Perum mencari laba disamping melayani

kepentingan masyarakat. Struktur Organisasi Perum Perumnas dipimpin oleh Direktur Utama. Lalu, Direktur Utama secara langsung membawahi Dewan Pengawas, Sekretaris Perusahaan dan Direksi. Direksi sebagai pelaku utama bisnis Perum Perumnas, terdiri dari empat direktorat, yaitu:

1. Direksi Korporasi dan Pertanahan
2. Direksi Produksi
3. Direksi Pemasaran
4. Direksi Keuangan dan SDM

#### *Job Description*

1. Direktur Utama :
  - 1) Bertanggung jawab dalam memimpin dan menjalankan perusahaan.
  - 2) Bertanggung jawab atas kerugian yang dihadapi perusahaan termasuk keuntungan perusahaan.
  - 3) Merencanakan serta mengembangkan sumber-sumber pendapatan dan pembelanjaan kekayaan perusahaan.
  - 4) Bertindak sebagai perwakilan perusahaan dalam hubungannya dengan dunia luar perusahaan.
2. Dewan Pengawas :
  - 1) Memberikan pendapat dan saran kepada Menteri melalui Direktur Jenderal mengenai rancangan rencana kerja dan anggaran perusahaan, serta perubahan/tambahannya, laporan-laporan lainnya dari Direksi.

- 2) Mengawasi pelaksanaan rencana dan anggaran perusahaan serta menyampaikan hasil penilaiannya kepada Menteri dengan tembusan kepada Direksi dan Direktur Jenderal.
- 3) Mengikuti perkembangan kegiatan perusahaan. Jika menunjukkan gejala kemunduran, segera melaporkannya kepada Menteri dengan tembusan kepada Direktur Jenderal, dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh.
- 4) Memberikan pendapat dan saran kepada Menteri dengan tembusan kepada Direktur Jenderal dan kepada Direksi mengenai setiap masalah lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan perusahaan.

### 3. Direksi Korporasi dan Pertanahan

- a) Pemilihan lokasi dan pembebasan tanah dengan pertimbangan kelayakan serta kendala-kendala yang terjadi.
- b) Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pertanahan terkait sertifikat- sertifikat tanah

#### 1) Divisi Hukum

Divisi yang bertugas untuk mengurus persoalan tentang hukum, pasal dan aturan. Divisi hukum bertugas untuk pengecekan surat-surat kelengkapan tanah dan lain sebagainya, bebas dari sengketa dan lain lain. Apabila diharuskan melakukan pembebasan lahan maka divisi hukum bertugas untuk mengurus pembebasan lahan menggunakan pasal berapa berdasarkan aturan Undang-Undang. Divisi hukum bertugas untuk mengurus segala

urusan hukum perum perumnas, apabila mengalami masalah hukum maka divisi hukum bertugas untuk menyelesaikannya.

## 2) Divisi Perencanaan Strategis

Divisi yang bertugas merencanakan pembangunan rumah yang strategis yang disesuaikan dengan postur tanah dan lain sebagainya di wilayah yang akan direncanakan pembangunan agar tidak mengecewakan pembeli rumah dan menjadi wilayah yang strategis.

## 3) Divisi Pertanahan

Divisi yang bertugas untuk mengurus segala urusan pertanahan dalam proyek pembangunan. Apabila tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat tanah dan membutuhkan notaris, maka yang akan mengurus divisi pertanahan. Divisi pertanahan menentukan postur tanah di proyek tersebut agar dapat disesuaikan.

## 4. Direksi Produksi

Data – data yang diperlukan sebagai data awal produksi, proses perhitungan dan penyusunan Buku Rencana Kelayakan Bisnis (BRKB), proses pembangunan yang sesuai dengan desain awal dan perhitungan yang terdapat pada BRKB serta pelaksanaan yang sesuai jadwal.

### 1) Divisi Perencanaan Teknis

Divisi yang bertugas untuk menentukan alat-alat yang akan digunakan dalam pembangunan proyek tersebut. divisi ini menentukan segala keperluan yang dibutuhkan dalam proyek yang disesuaikan dengan kondisi wilayah proyek tersebut.

## 2) Divisi Pembangunan dan P2L

Divisi yang bertugas menentukan bahan baku yang dibutuhkan dalam pembangunan seperti cat, semen, batu bata, batako, dan lain sebagainya.

## 5. Direksi Pemasaran

Fungsi, tugas pokok dan strategi perusahaan dalam memasarkan dan menjual produk yang efektif, cara dalam menghadapi hambatan – hambatan dalam proses menjual, proses KPR perusahaan.

### 1) Divisi Pengembangan Bisnis

Divisi yang bertugas untuk menentukan strategis apa yang baik untuk perusahaan agar bisnis perusahaan terus berkembang dan peminat dari penjualan itu meningkat.

### 2) Divisi Pemasaran dan Penjualan

Divisi yang bertugas untuk mengurus penjualan dari perumahan tersebut, divisi ini menentukan harga jual setelah diketahui harga pokok penjualan dan keuntungan yang ingin didapatkan. Divisi ini juga yang akan menentukan pemasaran dan cara promosi yang dilakukan perusahaan agar menarik minat para pembeli.

## 6. Direksi Keuangan dan SDM

Bertanggung jawab terhadap proses keuangan, system pelaporan keuangan, urutan kerja permohonan modal kerja setiap unit, mengkoordinir dan mengawasi pekerjaan para pegawai khusus dan staf pendukung.

1) Divisi Keuangan

Divisi yang bertugas untuk mengurus penjualan dari perumahan tersebut, divisi ini menentukan harga jual setelah diketahui harga pokok penjualan dan keuntungan yang ingin didapatkan. Divisi ini juga yang akan menentukan pemasaran dan cara promosi yang dilakukan perusahaan agar menarik minat para pembeli.

2) Divisi Umum

Divisi yang bertugas mengurus segala urusan rumah tangga perusahaan. Keperluan kantor setiap regional seperti permohonan perbaikan, izin dinas, permintaan fasilitas dan lain sebagainya diajukan kepada divisi umum. Acara seperti buka bersama kantor pusat dan lain sebagainya merupakan tanggungjawab dan tugas dari divisi umum.

3) Divisi Pengembangan SDM

Divisi yang bertugas untuk pengelolaan Sumber Daya Manusia Perum Perumnas dimulai dari Rekrutment SDM, Penilaian kompetensi karyawan, dan mengoptimisasi pendayagunaan SDM yang ada