

BAB III

TINJAUAN UMUM PERUSAHAAN

1. SEKILAS TENTANG PT SINAR GALAXI

PT Sinar Galaxi merupakan salah satu perusahaan yang terkenal di kota Surabaya. PT Sinar Galaxi ini didirikan oleh Alm. Bambang Wijaya pada tahun 1975. Bisnis perdana yang dikelolanya adalah dibidang properti yaitu pelaksanaan dan perencanaan pemborongan. Pada bidang properti ini PT Sinar Galaxi memulai dengan membangun kompleks perumahan di Kertajaya Indah, yang mana sekarang menjadi salah satu primadona perumahan eksklusif di kota Surabaya bagian Timur. Selain membangun produk-produk rumah eksklusif PT Sinar Galaxi pun membangun produk-produk rumah kelas menengah bawah yang terletak di kawasan Kutisari yaitu kompleks perumahan Kutisari Indah. Pembangunan dibidang perumahan Tipe Sederhana ini dilakukan sesuai dengan himbauan pemerintah, yang mana menghimbau para developer untuk berpartisipasi dalam pembangunan nasional melalui penyediaan perumahan rakyat dengan rasio 1:3:6 yaitu dengan membangun 1 rumah mewah, juga diikuti dengan membangun 3 rumah menengah dan 6 rumah Tipe Sederhana dan sangat sederhana. Selain membangun usaha dibidang perumahan, PT Sinar Galaxi

pun mulai melebarkan usaha ke bisnis properti lain, yaitu Mall dan Hotel.

Seiring dengan makin berkembangnya dunia usaha, maka PT Sinar Galaxi pun melakukan ekspansi ke bidang perdagangan umum, bidang industri dan bidang angkutan darat. Selain itu PT Sinar Galaxi pun bekerja sama dengan beberapa mitra usaha mereka membangun usaha-usaha lain diantaranya adalah Bank. Dengan semangat usaha yang terus maju PT Sinar Galaxi berupaya meningkatkan diri dalam usaha yang telah dibangunnya seiring dengan berkembangnya dunia usaha dalam kompetisi bisnis yang kian ketat ini.

2. GAMBARAN UMUM TENTANG PERUMAHAN KUTISARI INDAH

Kompleks perumahan Kutisari Indah terletak di kota Surabaya bagian Timur, tepatnya di kecamatan Tenggilis Mejoyo dan di kelurahan Kutisari. Perumahan ini dekat dengan kawasan industri yaitu Rungkut dan Brebek. Perumahan ini mulai dibangun pada tahun 1982. Pada periode tahun 1982/1983, yang mana merupakan awal tahun pembangunan perumahan ini, PT Sinar Galaxi memulai dengan membangun prasarana penunjang yaitu pembuatan jalan, pemasangan pipa PDAM dan pemasangan jaringan listrik.

Kompleks perumahan Kutisari Indah ini membangun rumah Tipe Sederhana dan rumah Tipe Menengah. Dengan perbandingan 70:30 yaitu 70% rumah Tipe Sederhana, 30% rumah Tipe Menengah. Adapun rumah-rumah di kompleks perumahan Kutisari Indah ini tersebar di 4 lokasi yaitu

Kutisari Indah Utara, Kutisari Indah Barat, Kutisari Indah Selatan dan Kutisari Indah Raya. Sedangkan untuk periode pembangunannya dilakukan dengan cara bertahap yaitu yang pertama kali dibangun adalah Kutisari Indah Utara dan Selatan, setelah beberapa lama lalu mulai membangun Kutisari Indah bagian Barat.

3. MARKETING MIX PERUMAHAN KUTISARI INDAH

Dalam bagian ini akan dijelaskan akan produk rumah yang dibangun di perumahan Kutisari Indah, sistem pembayaran, lokasi dan area lahan, juga sarana promosi yang dilakukan oleh PT Sinar Galaxi dalam menjual produk rumah di kawasan perumahan Kutisari.

3.1 PRODUK

Produk yang dijual oleh Sinar Galaxi di perumahan Kutisari Indah terdiri atas 2 produk yaitu:

- a. Rumah siap pakai.
- b. Lahan yang siap bangun.

Rumah siap pakai yang dibangun adalah meliputi Tipe Sederhana yaitu T36, T45, T49, T54, T60 dan Tipe menengah yaitu T70 ke atas. Adapun rumah dengan tipe-tipe tersebut diatas tersebar di 4 lokasi yaitu:

untuk Kutisari Utara yang terdiri atas 12 blok membangun Tipe Menengah sedang untuk Kutisari Selatan yang terdiri atas 13 blok membangun T49 sampai dengan T70. Untuk T36 sampai dengan T70 banyak dibangun di Kutisari Indah Barat

yang terdiri atas 19 blok sedangkan untuk Tipe Menengah yang cukup besar yaitu T100 keatas banyak dibangun di Kutisari Indah Raya.

Tipe rumah yang ada di Kutisari Indah inipun memiliki disain yang berbeda-beda walaupun tipenya sama. Sedangkan untuk lahan siap bangun, banyak terdapat di Kutisari Indah Utara dan Kutisari Indah Raya. Lahan siap bangun yang dimaksud adalah berupa lahan matang (sudah diuruk) yang siap dibangun. Ukurannya pun berbeda-beda tergantung keinginan pembeli, tetapi biasanya luas lahannya cukup besar. Pembeli lahan siap bangun ini hanya membeli lahan saja dari PT Sinar Galaxi, untuk membangun dan mendesainnya pembeli dapat mengaturnya sendiri tetapi jika ingin dibangun dan didisain oleh PT Sinar Galaxi, perusahaan ini pun menerimanya.

3.2 HARGA

Harga jual rumah di perumahan Kutisari ini dirancang sesuai dengan kemampuan calon pembeli, dimana sebagian besar adalah rumah Tipe Sederhana, maka harga jual yang ditetapkan pun disesuaikan dengan kemampuan pembeli dari segmen tersebut. Adapun cara pembayarannya ada 2 cara yaitu:

- a. Tunai
- b. Kredit.

Jika kredit dapat menggunakan fasilitas BTN dan bank lain dengan sistem angsuran untuk jangka waktu 15 tahun.

Adapun suku bunga yang dipakai disesuaikan dengan suku bunga kredit kepemilikan rumah. Jika tidak ingin mencicil lewat bank, PT Sinar Galaxi pun mau menerima pembayaran kredit yang ditujukan kepadanya dengan jangka waktu 36 bulan. Besarnya uang muka ditetapkan 10-15% dan dapat diangsur.

3.3 AREA DAN LOKASI

Kompleks perumahan Kutisari Indah ini terletak di lahan seluas 57 hektar. Dan terletak di Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo. Adapun batas-batas yang melingkupi kompleks perumahan ini adalah sebelah Utara berbatasan dengan kawasan Tenggilis dan Jemursari, sebelah Barat berbatasan dengan kawasan Wonocolo, sebelah Timur berbatasan dengan kawasan industri Rungkut dan Brebek dan sebelah Selatan berbatasan dengan daerah sidoarjo. Kompleks perumahan Kutisari Indah ini merupakan kompleks perumahan yang jauh dari kebisingan dan juga memperhatikan penghijauan lingkungan. Jarak ke pusat kota kurang lebih ditempuh dalam waktu 20 menit. Didekat lokasi perumahan ini terdapat tempat perbelanjaan yaitu Sinar Supermaker dan juga terdapat tempat olah raga yaitu Margorejo Sport Centre sehingga mempermudah masyarakat kawasan Kutisari, Rungkut dan Jemursari untuk berbelanja dan berolah raga. Selain itu juga terdapat tempat rekreasi berupa tempat untuk memancing ikan di kawasan PT Sier industri. Sedang untuk sarana transportasi tersedia

juga angkutan umum ke lokasi perumahan Kutisari Indah sehingga jika ingin bepergian ke tempat lain lebih mudah untuk mencapainya.

3.4 PROMOSI

Dalam memperkenalkan perumahan Kutisari Indah, PT Sinar Galaxi memakai saluran promosi iklan yaitu dengan memasang iklan di koran Surabaya Post dan Jawa Post. Selain itu PT Sinar Galaxi membentuk suatu armada penjualan yang melakukan survei penjualan ke perusahaan-perusahaan untuk mencari calon pembeli yang sesuai dengan segmen perumahan yang mereka bangun. Armada penjualan yang dibentuk bertanggung jawab sepenuhnya atas penjualan rumah untuk tipe tertentu di perusahaan yang mereka tuju. Selain itu pada bulan promosi yang telah ditentukan oleh PT Sinar Galaxi, perusahaan ini memberikan potongan harga kepada calon pembeli mereka.

3.5 PELAYANAN

Pelayanan yang diberikan oleh PT Sinar Galaxi meliputi:

- Pelayanan purna jual yaitu dengan memberikan garansi atas produk rumah yang dibeli selama 3 bulan - 1 tahun, bila terjadi kerusakan maka pihak Sinar Galaxi akan mengganti tanpa biaya tambahan.
- Pelayanan dalam membantu mendesain rumah dan membangun lahan.

Selain marketing mix diatas, kompleks perumahan Kutisari Indah juga memiliki fasilitas umum dan sosial, berupa tempat pertokoan, tempat ibadah dan sesuai dengan rencana akan dibangun tempat olah raga.

4. STRUKTUR ORGANISASI

Bagan 3-1

Bagan Organisasi Kantor Cabang Kutisari Indah

