

3. GAMBARAN UMUM PT. GUNUNG BATU UTAMA

3.1. Latar Belakang PT. Gunung Batu Utama

PT. Gunung Batu Utama merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang kontraktor dan *real estate* di Kabupaten Jember, yang beralamatkan di jalan Sentot Prawirodirjo XI/5, Jember. Perusahaan ini berdiri sejak tanggal 27 April 1974. Pada awal berdirinya perusahaan ini berbentuk CV dengan nama CV. Gunung Batu yang bergerak di bidang kontraktor dan leveransir. Baru pada tanggal 2 September 1982 mengadakan pengembangan usaha di bidang perumahan yang biasa disebut juga developer dengan bentuk perusahaan berubah menjadi Perseroan Terbatas (PT) dengan nama PT. Gunung Batu Utama.

Perumahan yang dikelola PT. Gunung Batu Utama selalu berwawasan lingkungan dan diperuntukan bagi berbagai lapisan masyarakat mulai Rumah Sangat Sederhana (RSH) sampai dengan Rumah Mewah dalam satu lingkungan perumahan. Hal ini diciptakan selain bertujuan untuk memperkecil tingkat kesenjangan sosial ekonomi dalam masyarakat, juga agar masyarakat kalangan menengah ke bawah dapat ikut menikmati tempat tinggal di kawasan elite (kalangan atas) sehingga dapat meningkatkan pula status sosialnya. Selain itu, PT. Gunung Batu Utama memiliki motto yang harus dijaga dan dilaksanakan sepenuhnya demi nama baik perusahaan dan memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat Jember yaitu menjaga citra perusahaan, mencari laba dan menyejahterakan karyawan (CITRA, LABA, KESEJAHTERAAN).

Keberadaan dan perkembangan PT. Gunung Batu Utama sampai dengan saat ini ditunjang dengan masuknya perusahaan ini dalam keanggotaan asosiasi, antara lain:

1. GAPENSI (Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional Indonesia) dengan nomor anggota 13/09/0003;
2. REI (Real Estate Indonesia) dengan nomor 6720/KP 13/12/DIN/X/1986, juga diperkuat oleh Izin Perdagangan pada tanggal 25 Oktober 1986 dari Kakanwil Departemen Perdagangan;

3. KADIN (Kamar Dagang Indonesia) dengan nomor 113/KET/KDI-II/XI/1987.

PT. Gunung Batu Utama dalam perjalanannya memperoleh berbagai penghargaan baik tingkat Daerah maupun tingkat Nasional, antara lain :

1. Juara I Taman Terbaik kategori taman Rumah Tempat Tinggal Madya Tk. I Jawa Timur tahun 1994
2. Juara II Lomba Taman Nasional III tahun 1995
3. Sahwali award tahun 1996
4. Sepuluh pengembang terbaik (MUSDA ke 8 DPD-REI JATIM) tahun 1999
5. Mendapat kehormatan sebagai pembicara dalam sosialisasi percepatan program GNPRS yang dilaksanakan oleh MENPERA pada tanggal 9 Desember 2005

Pada tanggal 23 Maret 1998, dua belas pengembang Jawa Timur yang berhasil menunjukkan kinerja terbaik selama tahun 1997/1998 mendapatkan penghargaan dari Menteri Perumahan Rakyat dan salah satunya adalah PT. Gunung Batu Utama. Tentunya ini akan menciptakan image yang baik bagi konsumen dan calon konsumen PT. Gunung Batu Utama dan merupakan keunggulan tersendiri bagi perusahaan karena tidak semua pengembang dapat memperoleh penghargaan tersebut.

Berhasil tidaknya suatu badan usaha dalam menjual produknya tergantung dari usaha-usaha yang dijalankan oleh perusahaan, khususnya oleh bagian pemasaran dan produksi, demikian juga dengan apa yang dilakukan oleh PT. Gunung Batu Utama untuk menghadapi situasi persaingan dalam dunia bisnis *real estate*.

3.2. Kegiatan dan Platform Usaha PT. Gunung Batu Utama

PT. Gunung Batu Utama bergerak pada dua bidang usaha yaitu:

1. Bidang Perumahan

Yaitu menciptakan dan menjual produk perumahan ke konsumen. Perumahan-perumahan yang dikelola oleh PT. Gunung Batu Utama antara lain:

- a. Perumahan Bukit Permai, Jln. Pajajaran dengan luas \pm 22 ha
- b. Perumahan Bumi Kaliwates, Jln. Nusantara dengan luas \pm 22 ha
- c. Perumahan Gunung Batu Permai, Jln. Madura dengan luas \pm 23 ha

- d. Perumahan Bumi Mangli Permai, Jln. Udang Windu dengan luas ± 24 ha
- e. Perumahan Pondok Gede Permai, Jln. Basuki Rahmat dengan luas ± 10 ha
- f. Perumahan Bumi Wirolegi Permai, Jln. MT Haryono dengan luas ± 3 ha
- g. Perumahan Pondok Pancoran Mas, Jln. Raya Bondowoso dengan luas ± 5 ha

Pada 7 lokasi perumahan tersebut telah dibangun rumah dengan berbagai tipe mulai T21 sampai dengan T502 sebanyak 3534 unit dalam luas areal ± 109 hektar. Selain perumahan tersebut PT. Gunung Batu Utama juga telah membangun pertokoan dan perkantoran di dua lokasi :

- a. Pertokoan dan perkantoran Bukit Permai, Jln. Pajajaran, Jember.
- b. Pertokoan dan perkantoran Bumi Kaliwates Centre, Jln. Gajahmada, Jember.

Pada tahun 2007, PT. Gunung Batu Utama merencanakan untuk membuka perumahan baru di dua lokasi yaitu :

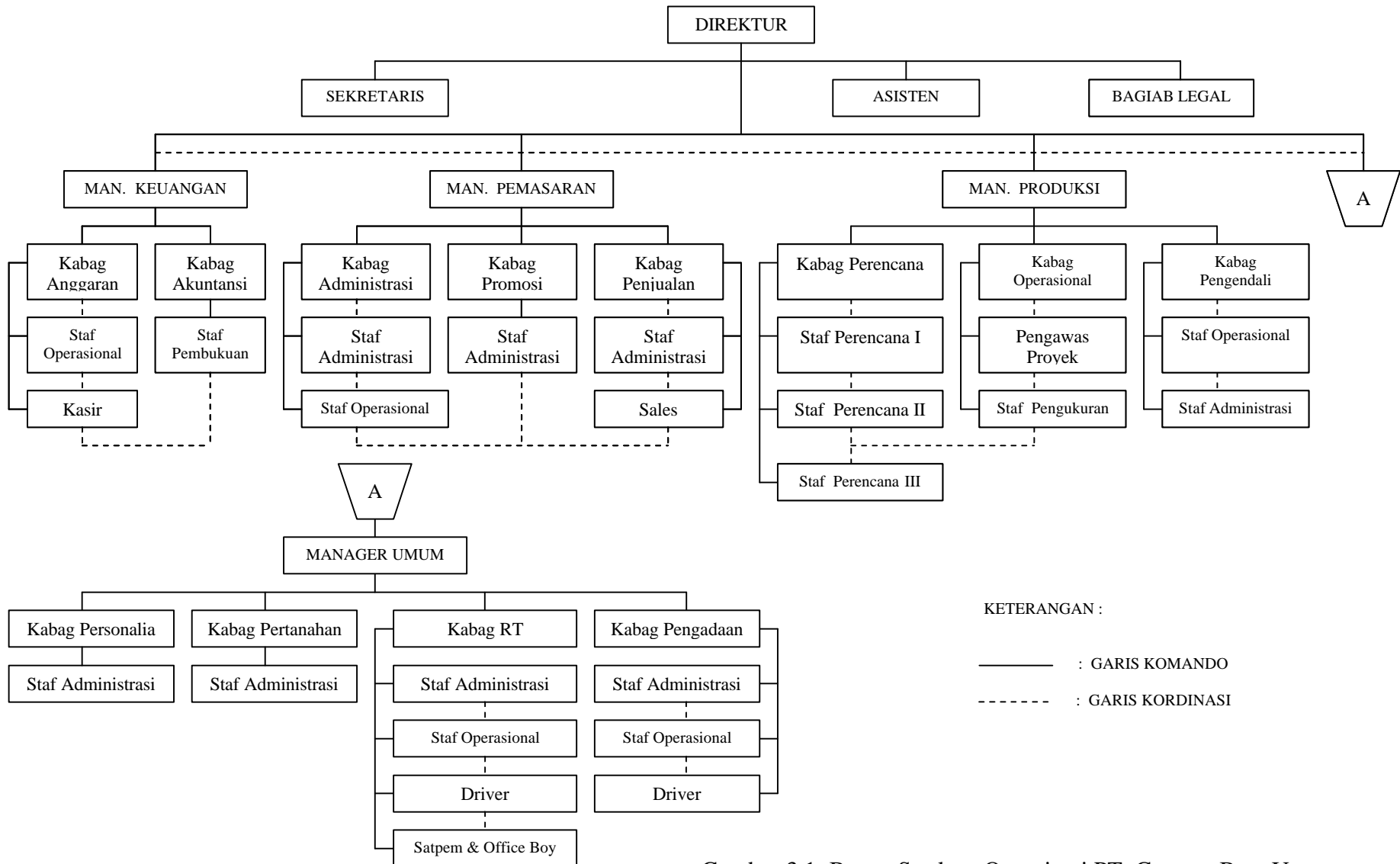
- a. Perumahan Bumi Tegal Besar seluas ± 15 ha.
- b. Perumahan Argo Puro Villa estate di Jln. Gajahmada dengan luas ± 80 ha (semacam Kota Satelit Baru).

2. Bidang Kontraktor

Pengalaman kerja PT. Gunung Batu Utama di bidang kontraktor antara lain:

- a. Pembuatan dan peningkatan jalan
- b. Pembuatan jembatan
- c. Pembangunan gedung-gedung pemerintahan
- d. Pembangunan Stadion Notohadinegoro di Pemkab Jember
- e. Pembangunan kawasan industri (kerjasama dengan PT. SIER (Persero))

3.3. Struktur Organisasi PT. Gunung Batu Utama



Gambar 3.1. Bagan Struktur Organisasi PT. Gunung Batu Utama

Job description masing-masing bagian sebagai berikut :

1. Direktur
 - a. Membuat dan menentukan kebijaksanaan di dalam penjualan dan menyelenggarakan perusahaan.
 - b. Mendelegasikan wewenang dan tanggung jawab kepada bawahan.
2. Sekretaris
 - a. Mengatur pengarsipan surat keluar masuk, peraturan-peraturan, dan perjanjian-perjanjian.
 - b. Membuat laporan atas tugas-tugas yang diembannya secara periodik (bulanan, triwulanan, semesteran, tahunan).
 - c. Mengarsipkan dokumen sesuai dengan tugasnya.
3. Asisten
 - a. Mempelajari dan menganalisa data laporan-laporan atau surat-surat dari divisi dan pihak ketiga.
 - b. Memberikan laporan dan usulan serta solusi atas hasil analisa data laporan-laporan atau surat-surat dari divisi dan pihak ketiga.
 - c. Mencatat dan membantu menyelesaikan program kerja Direksi.
 - d. Mengikuti dan mempersiapkan materi rapat intern maupun ekstern untuk Direksi.
 - e. Koordinasi kerja dengan Sekretaris dalam melaksanakan program kerja Direksi.
4. Bagian Legal
 - a. Menginventarisasi serta mempelajari perjanjian-perjanjian yang telah dilaksanakan oleh perusahaan, terutama jadwal serta permasalahannya antara lain :
 - Perjanjian dengan Konsumen, Sewa Menyewa Rumah, dan lain-lain.
 - Perjanjian Jual Beli Aset Tanah Perusahaan, dan Perjanjian Kerjasama.
 - b. Membuat standarisasi klausul perjanjian-perjanjian diantaranya : kerjasama, kesepakatan kerja, MOU, surat keputusan dan ketentuan perusahaan.

5. Manager Pemasaran
 - a. Membuat program kerja dan anggaran divisi secara periodik.
 - b. Menjalankan lobi dengan instansi luar yang terkait (bank, notaris, dan lain-lain).
 - c. Secara periodik mendeteksi kondisi pasar dan kegiatan pesaing yang ada dan yang akan ada.
 - d. Membuat laporan periodik bulanan dan tahunan untuk Direksi.
6. Manager Produksi
 - a. Mengelola atau memanager kegiatan dalam aspek perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian.
 - b. Melaporkan seluruh kegiatan divisi secara periodik.
7. Kabag Administrasi Pemasaran
 - a. Mendeteksi hasil penjualan (negosiasi, ikatan, order pembangunan).
 - b. Mendeteksi pembuatan kontrak perjanjian dengan konsumen.
 - c. Mendeteksi rencana wawancara sampai dengan realisasi.
 - d. Membuat Akte Jual Beli dan mendata sertifikat.
8. Kabag Promosi
 - a. Menyiapkan semua kebutuhan promosi untuk menunjang program pengenalan produk.
 - b. Mengkoordinasikan program-program pameran yang berkaitan dengan produk perumahan.
9. Kabag Penjualan
 - a. Menentukan sasaran pasar yang dituju.
 - b. Menganalisa kondisi pesaing dan strategi teknik menjual.
 - c. Mendeteksi hasil penjualan dan mengevaluasi hasil prospek sales.
10. Sales
 - a. Membuat dan menyusun rencana prospek (kunjungan).
 - b. Mencari calon konsumen atau melaksanakan kunjungan sesuai dengan rencana.
 - c. Memberikan keterangan kepada calon konsumen sehingga tercipta penjualan.
 - d. Sebagai mediator antara perusahaan dan konsumen.

3.4. Visi dan Misi PT. Gunung Batu Utama

PT. Gunung Batu Utama memiliki visi untuk menempatkan diri sebagai perusahaan yang dapat tumbuh dan berkembang dengan citra yang baik dalam bidang properti.

Adapun misinya adalah :

1. Menciptakan perumahan yang heterogen untuk memenuhi kebutuhan papan bagi seluruh lapisan masyarakat yang berwawasan lingkungan sehingga fasilitas-fasilitas yang ada dapat dinikmati bersama.
2. Membantu masyarakat dalam kemudahan untuk memiliki rumah.
3. Mendukung program pemerintah dalam pengadaan papan.
4. Menjalin kerjasama antar instansi terkait dengan baik.
5. Mengadakan perluasan usaha sesuai dengan rencana pengembangan kota.
6. Memperhatikan mutu dan kualitas hasil produk serta meningkatkan servis pelayanan kepada pembeli.

3.5. Keterkaitan Fakta diatas dengan Studi Kasus

PT. Gunung Batu Utama melanjutkan kegiatan perusahaan dengan terus mengembangkan perumahan yang dibangun. Jika pengembangan pembangunan perumahan ini tidak didukung oleh nilai jual yang sesuai dengan pasar yang dituju atau nilai jual yang ada tidak direspon positif oleh konsumen, maka dapat menghambat pengembangan usaha PT. Gunung Batu Utama.

Oleh karenanya, diperlukan solusi yang tepat khususnya dalam menambah nilai jual sehingga perumahan yang dikembangkan oleh PT. Gunung Batu Utama bisa cepat terjual. Setiap terjadi hambatan dalam penjualan sangat merugikan perusahaan karena PT. Gunung Batu Utama harus menanggung beban tetap berupa biaya umum perusahaan, misalnya gaji karyawan, listrik, telepon, air, transportasi, dan sebagainya.

Selain itu, tingkat perputaran produksi (pembangunan rumah) yang lambat dapat menyebabkan perusahaan mengalami kesulitan dalam hal likuiditas (memenuhi semua kewajiban keuangan jangka pendek) karena kas perusahaan mulai menipis seiring dengan tingkat penjualan yang menurun. Di samping itu juga menimbulkan beban bunga yang lebih tinggi.