

BAB III

GAMBARAN UMUM PT KI.

A. Sejarah Perusahaan

PT. KI didirikan pada tanggal 11 Juni 1990. Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perusahaan ini didirikan ialah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan (kontraktor), pengangkutan, perdagangan, pengelolaan bangunan-bangunan, perindustrian, pertanian, perkebunan, perikanan, perbengkelan, jasa, percetakan, pembangunan perumahan (real estate) dan developer. Dalam perkembangan usahanya, Perusahaan memiliki, menjual dan mengelola pusat perbelanjaan "GMB" dan memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1995. Kantor Pusat Perseroan terletak di Wisma 77 Jakarta Barat. Perseroan juga memiliki Kantor Pengelola Gedung yang berkedudukan di "GMB", Jl. Jenderal Sudirman, Bekasi.

Awal mulanya PT. KI didirikan oleh 6 orang yang mempunyai hubungan keluarga yang memulai segalanya dari mula dan bermodalkan kebersamaan. Kegiatan utama perusahaan adalah sebagai pengembang / developer yang mencoba membangun suatu daerah komersil di daerah Bekasi. Seiring dengan berjalannya waktu perusahaan mulai tumbuh dan berkembang. Hingga pada tahun 2000, perusahaan menjadi perusahaan *go public*, dengan tujuan utama saat itu adalah untuk meningkatkan modal perusahaan.

Adapun susunan komposisi kepemilikan saham dan hubungan keluarga para pemilik saham dapat digambarkan sebagai berikut:

Tabel 3.1

Kepemilikan Saham PT. KI

No	Hubungan		% Saham Keluarga	% TOTAL KEPEMILIKAN
	Darah	Ipar		
1	istri	HdS	27	
2	EW	istri	17	
3	istri	HW	10	
4	istri	WY	25	
5	istri	HkS	10	
6	EJ	suami	11	
			100	35
7	MASYARAKAT			65
			TOTAL	100

Dari tabel 4.1 tersebut dapat diketahui pula komposisi rasio perbandingan saham publik dengan yang dimiliki oleh keluarga yaitu 65% : 35%.

Dengan semakin mantapnya kiprah perusahaan, maka semakin mantap pula kiprah pribadi bisnis per orang dari para pemegang saham, walaupun tidak seluruhnya. Beberapa pemegang saham telah menjadi pemain bisnis berskala nasional, sehingga tidaklah mengherankan bila kurang berkonsentrasi ataupun minim perhatiannya kepada perusahaan. Oleh karena itu pengelolaan perusahaan diserahkan kepada anggota keluarga yang nota bene lebih menekankan pada suatu hubungan berdasarkan kekerabatan, yang juga kebetulan sebagai pemegang saham. Namun di satu sisi, para pemegang saham menyadari akan situasi tersebut, sehingga berupaya untuk dapat menghadirkan profesional untuk dapat membantu di perusahaan.

Seiring berjalannya waktu, perusahaan sebagaimana perusahaan keluarga pada umumnya mengalami suatu masa di mana manajemen dan profesionalitas mengalami ujian dalam penerapannya bersinggungan dengan kepentingan keluarga. Bidang

Manajemen Sumber Daya Manusia juga tak luput dari persoalan yang dihadapi dalam perusahaan keluarga PT. KI. Hal inilah yang diteliti dalam penelitian ini.

B. Kegiatan Usaha

Pada mulanya kegiatan utama Perseroan bergerak di bidang pengembang kawasan komersial (ruko dan mal) di Kranji, Bekasi Jawa Barat, yang dikenal dengan nama "GMB". Pada tahun 1995, Perseroan mulai melaksanakan kegiatan pembangunan mal, ruko beserta sarana infrastrukturnya dan kegiatan komersial dimulai pada tahun 1995.

Awalnya GMB dibangun untuk memenuhi kebutuhan berbelanja warga Bekasi dan sekitarnya, GMB saat itu merupakan pusat perbelanjaan dengan tingkat okupansi yang cukup tinggi karena lokasi yang cukup strategis dan dikelilingi oleh banyak lingkungan perumahan yang sedang berkembang serta fasilitas lingkungan yang cukup menunjang antara lain dekat dengan stasiun kereta api Kranji dan dilewati oleh angkutan umum.

Kebijakan Pemerintah untuk mengembangkan Bekasi sebagai daerah industri sekaligus sebagai daerah pendukung DKI Jakarta mendorong pertumbuhan jumlah penduduk di daerah tersebut yang setiap tahun semakin besar sehingga semakin banyak properti komersial berkembang dengan pesat seperti mal-mal berskala besar dan pertokoan di daerah Bekasi yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di Bekasi dan sekitarnya. Sebagai upaya meningkatkan daya saing terhadap kompetitor, Perseroan melakukan usaha perbaikan dan melakukan berbagai inovasi. Diakhir tahun 2005 Perseroan telah memulai pembangunan jembatan penghubung void disetiap lantai dan menambah unit eskalator, selain itu merenovasi total lantai tiga dengan membuat kios-kios dan counter-counter baru. Namun daya saing GMB tetap menurun di tengah meningkatnya persaingan di antara semakin banyaknya pusat perbelanjaan di Bekasi.

Sehingga Manajemen Perseroan melakukan perubahan strategi usaha dari usaha penyewaan pertokoan untuk segmen ritel menjadi usaha bidang properti yang ditujukan untuk segmen korporasi berupa perkantoran dan segmen ekonomi menengah

ke atas berupa perhotelan, apartemen, pusat perbelanjaan berskala besar dan superblok yang akan memberikan pertumbuhan pendapatan yang jauh lebih baik kepada Perseroan maupun kepada para pemegang saham Perseroan.

C. Visi dan Misi Perusahaan

Sebagai suatu perusahaan, PT. KI telah membuat visi dan misi perusahaan. Adapun Visi dan Misi perusahaan tersebut adalah sebagai berikut:

VISI:

menjadi group perusahaan properti terdepan yang handal dan terpercaya melalui inovasi strategis, pengembangan lokasi dan jasa manajemen properti terbaik

MISI:

- Menciptakan, mengembangkan, membangun dan mengelola properti dan fasilitas yang berkualitas dan tersegmentasi untuk meraih pertumbuhan usaha dan profit yang berkelanjutan.
- Mendukung Program aktivitas lingkungan dan sosial pemerintah dengan melaksanakan kegiatan sebagai perwujudan tanggung jawab sosial kepada masyarakat.
- Meningkatkan nilai perusahaan untuk para *Stakeholder*.

D. Budaya Perusahaan

PT. KI telah merumuskan budaya perusahaan yang terdiri dari nilai-nilai kekeluargaan dan pedoman perilaku (*behaviour*). Semua permasalahan yang timbul selalu dibicarakan dengan semua anggota keluarga, sehingga nuansa *Family Oriented* begitu menonjol dalam perseroan. Sebagaimana unsur paternalistik di Indonesia pada umumnya, maka perilaku karyawan pun tak luput dari paternalistik pattern dimana semua dominan ketergantungan pimpinan.

Kondisi ini tidaklah mengherankan bila setiap persoalan yang dihadapi penuh dengan pertimbangan aspek kekeluargaan yang terkadang menimbulkan suatu permasalahan sendiri akibat dari biasanya suatu sudut penanganan permasalahan tersebut.

E.Struktur Organisasi dan Sumber Daya Manusia

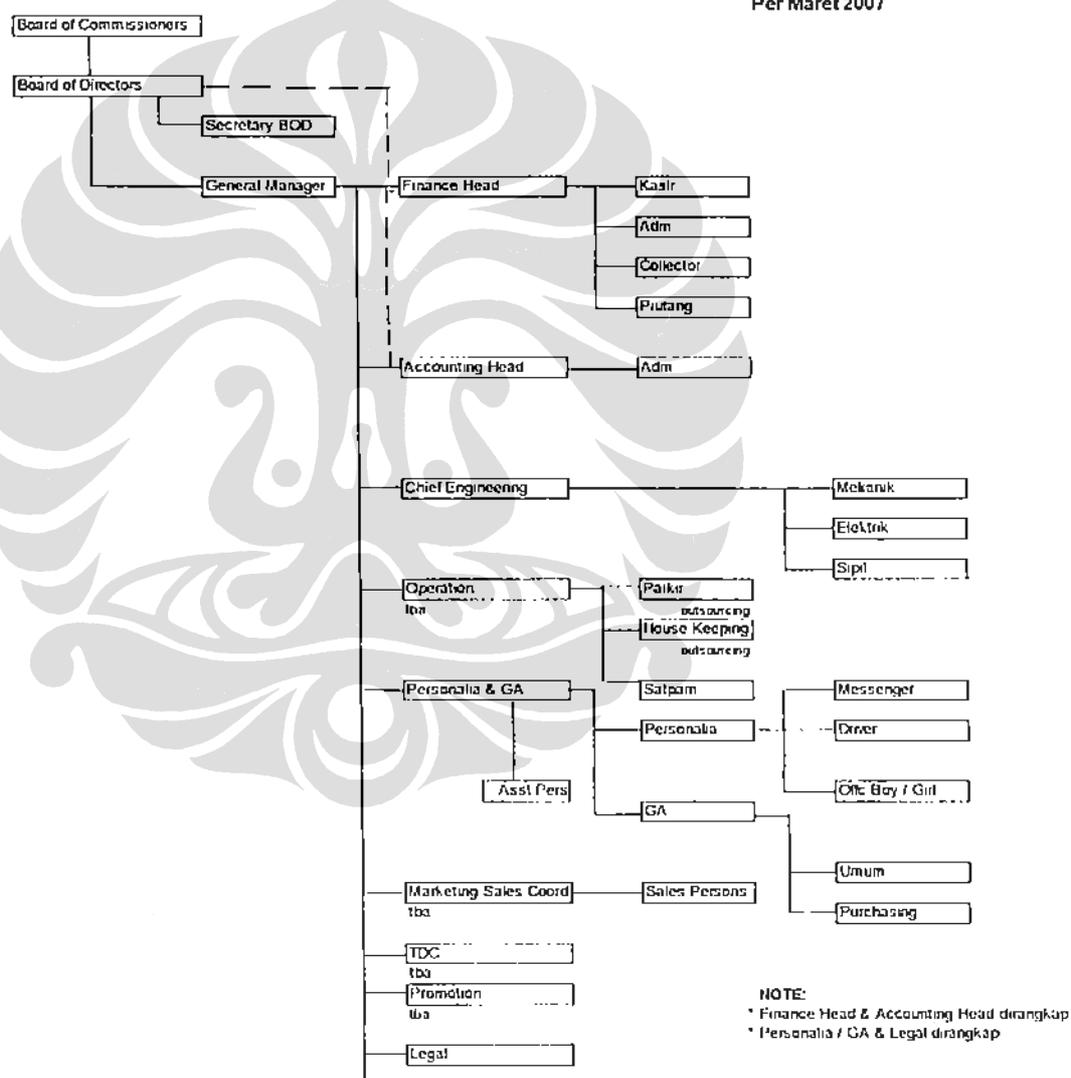
Struktur Organisasi PT. KI disusun berdasarkan kebutuhan Organisasi untuk dapat mencapai tujuan perusahaan dan menjalankan operasional secara efektif tepat sasaran. Namun dalam perjalanannya beberapa pos yang telah dirancang tidak terisi yang disebabkan oleh beberapa alasan.

Adapun struktur organisasi PT. KI adalah sebagai berikut:

Gambar 3.1 Struktur Organisasi

Struktur Organisasi PT. KI - GMB

Per Maret 2007



sumber: HRD PT. KI

F. Fokus Bisnis Produk dan Jasa

PT. KI memfokuskan pelayanan kepada segmen industri properti yang secara besar dibagi atas 2 (dua) jenis kategori, yaitu:

1. Produk

Produk yang dihasilkan adalah Ruko dan Kios di dalam Pusat Perbelanjaan yang dijual secara satuan unit non Hunian.

2. Jasa

Jasa yang diberikan adalah jasa pengelolaan gedung yang terdiri dari pelayanan sewa ruang beserta perawatan maintenance-nya.

G. Tantangan ke Depan PT. KI

Sebagaimana dengan dunia usaha pada umumnya, Perseroan tidak terlepas dari beberapa risiko usaha yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal yang dapat menurunkan pendapatan Perseroan, seperti antara lain:

1. Risiko investasi
2. Risiko persaingan usaha
3. Risiko perekonomian
4. Risiko berkurangnya lahan
5. Risiko jasa manajemen properti
6. Risiko jasa pengembangan dan pengelolaan properti
7. Risiko perubahan kondisi sosial politik
8. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Valuta Asing dan tingkat suku bunga
9. Risiko Gugatan Hukum
10. Risiko gugatan oleh masyarakat dan atau sanksi oleh pemerintah