

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

1. Sejarah Singkat Perusahaan

CV. Redi Karya Mulia adalah sebuah perusahaan developer pembangunan perumahan yang beralamat di Jalan, Raya By Pass KM 11 Balai Baru Kecamatan Kuranji Kota Padang. Perusahaan ini mulai beroperasi sejak Februari 2011 yang didirikan oleh dua orang sekutu yaitu Bapak Nasril sebagai Direktur dan Bapak Deri Yadi sebagai Komisaris perusahaan yang selalu bersedia untuk menyediakan modal dalam kegiatan operasional perusahaan.

Pada awal pendiriannya perusahaan kontraktor yang sudah berbentuk perseroan. Karena memiliki kemampuan dan melihat peluang bagus, bapak Nasril memanfaatkan kemampuan yang dimiliki untuk mendirikan bisnis sendiri dibidang pembangunan perumahan. Namun pada awal pendirian pemilik mengalami kekurangan modal, dan akhirnya Bapak Nasril mengajak Bapak Deri Yadi dalam mendirikan perusahaan sebagai menyediakan modal yang dibutuhkan dalam kegiatan operasionalnya dengan perjanjian pembagian lama yang sama rata, pada akhirnya Bapak Nasril dan Bapak Deri Yadi damai mendirikan sebuah CV. Redi Karya Mulia. Nama perusahaannya dinamakan CV. Redi Karya Mulia yang diubah dari nama bapak Deri Yadi. Berikut data pendirian perusahaan:

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| Nama Perusahaan | : CV. Redi Karya Mulia |
| Bentuk perusahaan | : Developer dan Pengembang |
| Alamat Kantor Pemasaran | : Jl. Bypass Km II Balai Baru, Kuranji, Padang |
| Akte Oleh Notaris | : Hendra Idris, S.H |
| Nomor Akte Pendirian | : 2 (Dua) |
| Nomor Situ | : 1555/SITU/KP2T-VI/2011 |
| Nomor Siup | : 0952/03.07.3/ SIUP/VII/2011 |

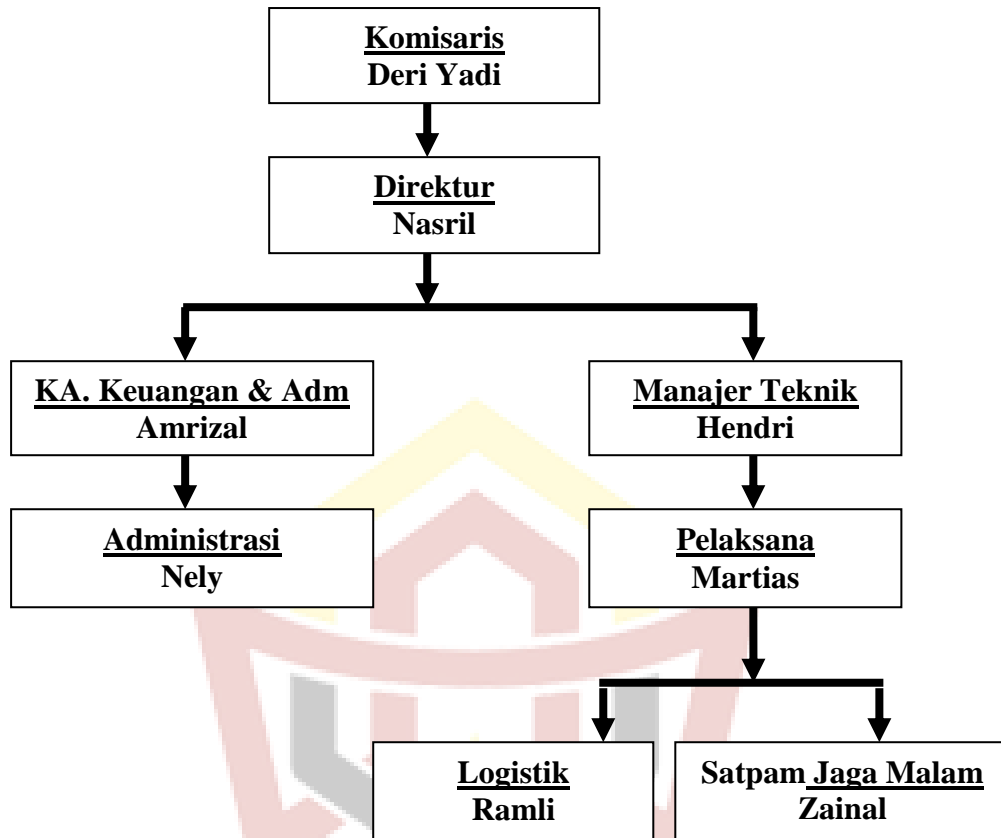
Sebelum mengelola perusahaan CV. Redi Karya Mulia bapak Nasril dengan bapak Deri Yadi sudah pernah sebelumnya bekerja di perusahaan lain yaitu:

- 1.1 PT. Kualitas Insan Amaliah, yang membuat perumahan Griya Insani Ambacang I yang berlokasi di Jl. Luak Ketok Kelurahan Pasar Ambacang, Kecamatan Kuranji dikelola sejak tahun 2008.
- 1.2 PT. KIA Gria Insani yang membuat Perumahan Gria Insani Ambacang II yang berlokasi di Jl. Durian Tarung nama perumahannya Gria Insani Ambacang dua.
- 1.3 PT. Beswa Jaya Bersama, Perumahan yang berlokasi di Kubang putih Kabupaten Agam berjalan sejak 2009.
- 1.4 PT. Samitra Jaya bersama, perumahan yang lokasinya di Jl. Tampak Durian Korong Gadang Kecamatan Kuranji dikelola sejak tahun 2010 (Amrizal, 29 Maret 2018)

Sejak tahun 2010 bapak Deri Yadi dengan bapak Nasril berhenti kerja dari PT tersebut, karena tidak ada proyek yang akan dibangun lagi, juga pemilik perusahaannya juga sudah meninggal dunia. Tidak lama kemudian bapak Nasril, Deri Yadi dengan bapak Amrizal membuat perusahaan baru, dengan membuat kesepakatan bahwa bapak Nasril sebagai pemimpin perusahaan, bapak Deri Yadi yang mengeluarkan modal, dan Bapak Nasril yang membuat ide-ide untuk mengembangkan perusahaan tersebut, karena bapak Amrizal lebih berpengalaman dalam bidang bisnis mengenai Developer. Dan akhirnya mereka sepakat dalam mendirikan perusahaan yang bernama CV. Redi Karya Mulia.

2. STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Perusahaan



Sumber: CV. Redi Karya Mulia, 02 April 2018

3. Tugas dan Wewenang Masing-Masing Bagian

Berikut tugas dan wewenang dari masing-masing bidang dalam perusahaan CV Redi Karya Mulia:

3.1 Komisaris

Selaku Komisaris CV. Redi Karya Mulia Bapak Deri Yadi berwenang untuk mengawasi dalam segala hal kegiatan operasional perusahaan terutama terhadap penggunaan modal yang diberikan kepada direktur.

3.2 Direktur

Bertanggung jawab untuk mengawasi kelancaran kegiatan perusahaan dan menetapkan kebijakan-kebijakan atau keputusan dalam menjalankan kegiatan operasional perusahaan. Dalam hal ini direktur

juga bertanggung jawab untuk mempersiapkan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) untuk setiap perumahan yang akan dibangun serta gambaran dasar atas rumah yang akan dipasarkan nantinya.

3.3 Kepala Keuangan dan Administrasi

Kepala Keuangan dan Administrasi bertanggung jawab untuk mengontrol kas masuk dan kas keluar harian yang dilaporkan setiap bulannya. Selain itu bagian ini juga bertanggung jawab untuk mengontrol penjualan terhadap rumah yang dibangun, serta bertugas mengurus yang berkaitan dengan perizinan tanah dan bangunan, pajak dan sertifikat kepemilikan.

3.4 Administrasi

Bagian Administrasi dipercayakan pada Nely yang bertugas untuk menangani pencatatan atas penerimaan kas yang berasal dari komisariss dan pelanggan serta mencatat pengeluaran-pengeluaran kas seperti pembelian bahan bangunan. Pembayaran gaji untuk karyawan dan pemborong serta pengeluaran lainnya yang dicatat ke dalam bentuk excel dengan format biasa tanpa jurnal yang mereka laporan kas masuk dan keluar serta membandingkan penerimaan dan pengeluaran kas sesungguhnya dengan yang sudah dianggarkan sebelumnya. Selain itu bagian ini juga merangkap bagian pemasaran yang mana bertanggung jawab untuk melayani pelanggan yang ingin membangun rumah.

Bertugas mengatur pelaksanaan dan mengawasi pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan sesuai dengan perjanjian dengan pemborong.

3.5 Logistik

Bertugas untuk mempersiapkan semua kebutuhan material bangunan yang akan digunakan dalam pembangunan oleh pemborong.

3.6 Satpam Jaga Malam

Untuk mengamankan bahan material maupun rumah yang sedang dibangun dilapangan pada mala harinya maka perusahaan mengutus

seorang satpam jaga malam yang bertugas mengamankan kondisi proyek di malam hari.

4. Kegiatan Dan Operasional Perusahaan

CV. Redi Karya Mulia beraktivitas dibidang pengembang dan pembangunan perumahan dan memasarkan langsung perumahan yang telah dibangun tersebut. Kegiatan operasional perusahaan ini berawal dari pembelian tanah yang digunakan sebagai lahan pembangunan perumahan , proses perolehan tanah hingga pembuatan sertifikatnya juga dibutuhkan waktu lama. Dalam pembuatan sertifikat ini ada beberapa prosedur yang harus dilalui seperti adanya Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama sertifikat yang kepengurusannya diserahkan ke notaris. Setelah sertifikat sudah atas nama perusahaan selanjutnya akan dibuatkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk, kemudian setelah itu IMB dan sertifikat akan dipecah berdasarkan kavling yang telah diukur oleh pejabat berwenang atau Dinas Tata Ruang. Jika ada pelanggan yang ingin membangun rumah, setelah melalui beberapa tahap dan membayar *booking fee*, *DP* serta menandatangani perjanjian, maka pembangunan rumah bias dimulai. Akan tetapi perusahaan memiliki kebijakan untuk pembelian rumah bias dengan Kas Bertahap atau dengan system Kredit Pembelian Rumah (KPR).

CV. Redi Karya Mulia bekerja sama dengan pemborong untuk melakukan pembangunan perumahan dengan mengikat perjanjian dan jangka waktu penyelesaian. Pengupahan untuk pemborong, biasanya diambil pada akhir minggu berdasarkan rekap absen kerja tukang. Bahan material pembangunan dan bahan lainnya dipesan oleh direktur ke toko bangunan langganan perusahaan , dibeli secara kredit dan biasanya akan dibayar pada tiap bulannya. Setelah rumah yang dipesan oleh pelanggan sudah hampir selesai baik itu secara tunai maupun KPR, sudah biasa dilakukan pengurusan untuk balik nama sertifikat dan menandatangani AJB serta serah terima rumah. Untuk sistem KPR ada beberapa tahap

untuk bias mengajukan KPR ke Bank mulai dari melengkapi persyaratan administrasi, survey lapangan oleh pihak Bank, kemudian jika disetujui oleh bank maka pengurusan balik nama sertifikat, menandatangani AJB dan serah terima rumah sudah bisa dilakukan melalui notaries.

CV. Redi Karya Mulia sudah melakukan pengembangan dan pembangunan yang sudah terdapat pada 3 (tiga) daerah yang berbeda di sekitar daerah Padang dengan unit pembangunan yang berbeda, sebagai berikut:

4.1 Pengembangan dan pembangunan perumahan Karya Mulia sebanyak 22 unit pada tahun 2011 yang berada di Taratak Paneh Korong Gadang Kecamatan Kuranji Kota Padang.

4.2 Pengembangan dan pembangunan Karya Mulia Residence sebanyak 31 unit pada tahun 2013 yang terletak di Kelok Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang.

Sedangkan pengembangan yang sedang berlangsung terdapat di daerah lain yaitu:

4.1 Pengembangan dan pembangunan Pila Tarok Residence sebanyak 12 unit pada tahun 2014 yang terletak di daerah Durian Taruang Pilla Tarok Kelurahan Pasar Ambacang Kecamatan Kuranji Kota Padang.

4.2 pengembangan dan pembangunan Karya Mulia Residence ke 1V sebanyak 7 unit yang terletak di Kelurahan Pasar Ambacang Kecamatan Kuranji Kota Padang.

Dalam pembangunan perumahan CV. Redi Karya Mulia juga menerangkan spesifikasi teknis bangunan untuk setiap ukuran, namun pada pembangunan yang Karya Mulia Residence mempunyai spesifikasi.

Berikut ini adalah spesifikasi rumah yang akan dibangun:

Tabel spesifikasi rumah

| No | | Bahan Rumah |
|-----|---------------------|------------------------------------|
| 1. | Pondasi | Batu kali |
| 2. | Konstruksi | Beton bertulang |
| 3. | Dinding | Batu bata diplester |
| 4. | Cat kusen dan pintu | Merk Dulux |
| 5. | Cat dinding luar | Merk Dulux Weathershield |
| 6. | Cat dinding dalam | Merk Dulux |
| 7. | Lantai ruangan | Keramik 40×40 Setara Platinum |
| 8. | Lantai teras | Keramik 40×40 setara Platinum |
| 9. | Lantai KM/WC | Keramik 20×20 |
| 10. | Dinding KM/WC | Keramik 25×40 |
| 11. | Kusen | Kayu kelas 1 |
| 12. | Pintu | Panel, kayu kelas 1 |
| 13. | Pintu KM/WC | Fiber |
| 14. | Jendela | Kaca 5 mm rangka kayu kelas 1 |
| 15. | Rangkap atap | Kayu |
| 16. | Atap | Genteng metal berpasir warna hitam |
| 17. | Plafon | Gypsum rangka kayu |
| 18. | Closed | Jongkok |
| 19. | Listrik | PLN 1.300 W |
| 20. | Air | Sumur gali |
| 21. | Cat port | Cor Beton |
| 22. | Jalan lingkungan | Aspal atau cor beton |

Sumber: Brosur CV. Redi Karya Mulia, 04 April 2018

Adapun beberapa ketentuan administrasi yang harus dipenuhi oleh konsumen, sebagai berikut:

4.1 Harga yang belum termasuk harga jual (ditanggung konsumen)

4.1.1. AJB (Akta Jual Beli)+BBN (Biaya Balik Nama) di Notaris.

4.1.2. Administrasi bank dan provisi bank.

4.1.3. Biaya asuransi kebakaran

Artinya apabila terjadi kebakaran pada rumah setelah diserahterimakan rumah maka resikonya ditanggung oleh konsumen sendiri.

4.1.4. Biaya asuransi jiwa kredit

4.1.5. Biaya asuransi gempa

Dalam hal ini apabila terjadi bencana alam salah satunya gempa yang tidak diduga dan perumahan yang dipesan telah diserahkan kepada konsumen, maka resiko kerusakan akan ditanggung oleh konsumen. Akan tetapi apabila terjadi bencana alam sebelum selesainya perumahan maka resiko ditanggung oleh perusahaan. (Martias, Wawancara, Selasa 03 April 2018).

- 4.1.6. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).
- 4.1.7. Pajak pertambahan nilai (PPN).
- 4.1.8. Tanah lebih diluar standar Rp. 1.000.000,-/M².
- 4.1.9. Harga kelebihan bangunan diluar standar Rp. 5.000.000,-/M².
(sewaktu-waktu bisa berubah tergantung kenaikan harga bahan bangunan). Hal ini terjadi pada saat bangunan sudah selesai setengah, kemudian konsumen meminta tambahan luas rumah misalkan bagian dapur atau kamar, maka harga akan dibebankan kepada konsumen sesuai berapa penambahan yang akan dibangun.

4.2 Cara pembayaran

- 4.2.1. Dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)
 - a) *Booking fee* Rp. 10.000.000,- sudah termasuk dalam harga jual.
 - b) Uang muka minimal 30 % dari harga jual, bias diangsur.
 - Angsuran 1 : dibayarkan pada saat Surat Perjanjian ditandatangani.
 - Angsuran 2 : dibayarkan 30 (tiga puluh) hari setelah angsuran ke-1
 - Angsuran ke 3 : dibayarkan 30 (tiga puluh) hari setelah angsuran ke-2.
 - Angsuran 4 : dibayarkan 30 (tiga puluh) hari setelah angsuran ke-3

- c) Akad Kredit dilaksanakan setelah semua kewajiban konsumen dilunasi.

4.2.2. Cash bertahap

- a) Diangsur sampai 4 kali cicilan
- b) Booking Fee Rp. 10.000.000,-sudah termasuk dalam harga jual.
Angsuran 1 : 30% dari harga jual (7 hari setelah booking fee)
Angsuran 2 : 30% dari harga jual (30 hari setelah angsuran 1)
Angsuran 3 : 30% dari harga jual (30 hari setelah angsuran 2).
Angsuran 4: 10% dari harga jual (30 hari setelah angsuran 3).

- #### 4.2.3. Konsumen yang melakukan pembayaran tidak sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan, maka pengembang berhak menjual kavling yang sudah di *booking* tanpa memberitahukan terlebih dahulu.

4.3 Penambahan uang muka dan persyaratan KPR:

- 4.3.1. Kelebihan tanah di luar standar dan biaya lain-lainnya yang timbul, diangsur sesuai dengan cicilan uang muka.
- 4.3.2. Apabila maksimal KPR disetujui oleh pihak bank dibawah yang diajukan, konsumen wajib menambah uang muka ke pengembang.
- 4.3.3. Konsumen yang telah membayar uang muka dan menandatangani Surat Perjanjian tidak dikenakan kenaikan harga.

4.4 Pindah kavling

- 4.4.1. Pindah kavling dengan nama yang sama dikenakan biaya administrasi Rp. 500.000.
- 4.4.2. Pindah kavling setelah wawancara dengan nama yang sama dikenakan administrasi Rp.600.000.

4.5 Ketentuan pembayaran dan pembatalan sepihak:

- 4.5.1. Konsumen yang tidak melakukan pembayaran sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama, maka pengembang

berhak untuk menjual kavling yang telah dibayar tersebut kepada pihak lain.

- 4.5.2. Apabila terjadi pembatalan transaksi pembelian rumah yang dilakukan secara sepihak oleh konsumen, maka dikenakan biaya 25% dari dana yang telah dibayarkan ke pengembang dan dibayarkan 1 (satu) bulan setelah pembatalan diberikan pengembangan.

4.6 Keterlambatan membayar uang muka

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran uang muka tanpa pemberitahuan ke pihak pengembang, maka dikenakan denda 1 (satu) permil per hari dari nilai cicilan.

- 4.7 Transaksi dinyatakan sah apabila disertai kwitansi dan dilakukan di kantor CV Redi Karya Mulia di Jalan By Pass KM 11 Balai Baru Kecamatan Kuranji Kota Padang.

5. Visi dan Misi CV. Redi Karya Mulia

5.1. Visi

- 5.1.1. Menjadi Developer unggul, mampu berkompetisi dalam pasar global serta menjadi terbaik dalam bidang perumahan, produktif, menguntungkan, lebih berorientasi kedepan.

5.2. Misi

- 5.2.1. Menjadikan kejujuran, kreatifitas dan profesionalisme sebagai budaya perusahaan.
- 5.2.2. Berorientasi kepada kepuasan pelanggan.
- 5.2.3. mengikuti perkembangan teknologi dan informasi.
- 5.2.4. Bermitra dengan perusahaan manapun atas dasar professionalism dan saling menguntungkan.
- 5.2.5. Berpartisipasi dalam usaha untuk kesejahteraan masyarakat.
- 5.2.6. Menghasilkan profit didukung produk berkualitas dan aman untuk ditempati.