

BAB II

HASIL SURVEY

2.1 Gambaran Umum PT.Integritas Mitra Bersatu Surabaya

PT. Integritas Mitra Bersatu, satu perusahaan yang bergerak dalam bidang property perumahan. Juli 2007, memilih Surabaya Barat sebagai lokasi pengembangan perumahan. Di atas lahan seluas 10 Hektar, PT. Integritas Mitra Bersatu memulai aktivitasnya, lahirlah “Western Village”. Berangkat dengan segala kesederhanaan dan keterbatasan, merencanakan lahan yang ada dengan konsep “lingkungan”. 400 unit hunian telah tergambar dalam site plan perumahan, menjadi tantangan sekaligus keyakinan untuk terus berbuat yang terbaik kepada masyarakat manusia, dan masyarakat alam.

Dalam merencanakan lingkungannya, IMB berusaha sebisa mungkin sesuai dengan kondisi sekitar dan selaras dengan perencanaan yang telah digagas oleh pemerintah kota Surabaya. Tahap awal, Integritas Mitra Bersatu menyiapkan 75 unit hunian, terbangun dan terealisasi dalam 3 bulan pertama untuk pasar masyarakat umum.

Perkembangan selanjutnya, IMB mulai menjajagi kemungkinan kerjasama dengan TNI dan POLRI dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi para prajurit di Surabaya dan sekitarnya.

Pada tahun 2009, IMB mengembangkan bisnisnya keluar kota Surabaya. Singosari, Malang, Integritas Mitra Bersatu bekerjasama dengan Intelegensia Grahatama mengembangkan satu konsep pariwisata yang berlatar pendidikan,

sejarah, dan budaya. Di atas lahan seluas 150 hektar, akan direncanakan satu kawasan mandiri berikut dengan segala fasilitas sosial kemasyarakatannya.

2.2 Visi PT.Integritas Mitra Bersatu Surabaya

Bersatu, Mempersembahkan yang terbaik

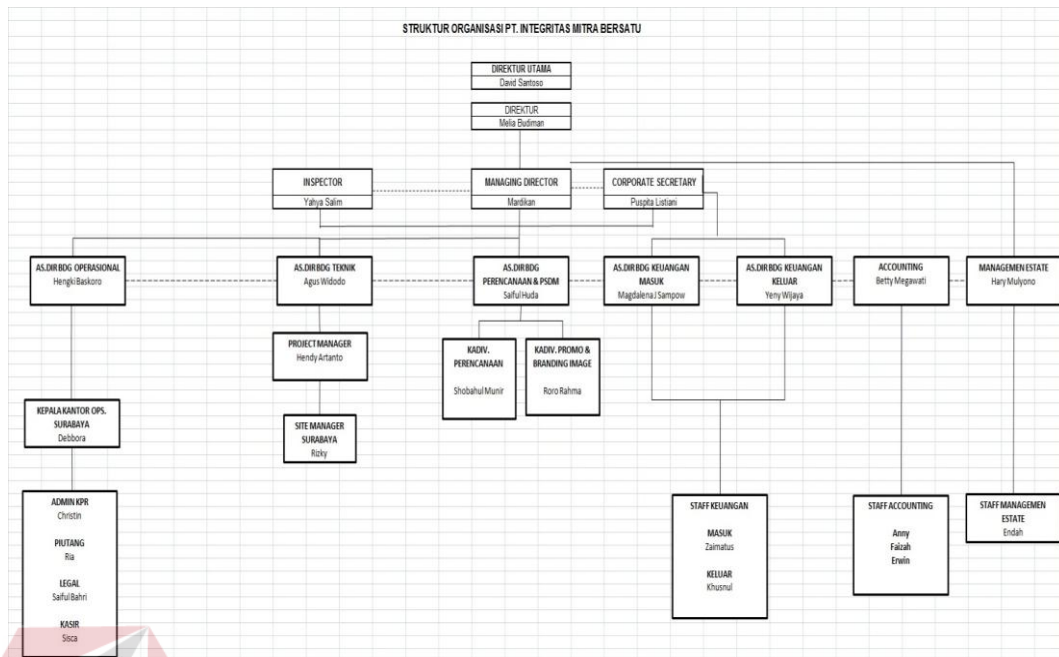
2.3 Misi PT.Integritas Mitra Bersatu Surabaya

Menghadirkan Hunian yang :

1. Eksklusif Paling Terjangkau se Surabaya Barat
2. *Home for All*
3. *An Affordable luxury living*
4. *Valuable Investment*

2.4 Struktur Organisasi PT.Integritas Mitra Bersatu Surabaya

Struktur Organisasi ini merupakan sistem pengendali jalannya kegiatan dimana terdapat pembagian tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian pada organisasi tersebut. Bagan dibawah ini merupakan Struktur Organisasi pada PT. Integritas Mitra Bersatu Surabaya.



Gambar 2.1 Struktur Organisasi

2.5 Deskripsi Tugas

- **Direktur Utama**

Direktur utama mengawasi kemajuan perusahaan dan menerima laporan.

- **Direktur**

Direktur bertugas memberikan perintah kepada *Inspector*, *Managing Director*, *Corporate Secretary*.

- **Inspector**

Pengarah, pengawas dan penjaga garis besar haluan kebijakan perusahaan.

- **Managing Director**

Memastikan berjalannya sistem dan struktur organisasi perusahaan.

- **Corporate Secretary**

Sebagai pengawal, memastikan kesehatan aset perusahaan, pengatur *cash flow*.

- **Asisten Direktur Bidang Operasional**

Mengawal dan memastikan kelancaran transaksi antara *Developer* dan *User*.

- Assisten Direktur Bidang Teknik

Menjalankan rencana-rencana yang telah dibuat oleh perencanaan.

- Assisten Direktur Bidang Perencanaan & PSDM

- Merencanakan dan membuat *master plan* jalannya proyek.
- Mengevaluasi dan memotivasi semangat staff perusahaan.

- Assisten Direktur Bidang Keuangan Masuk

Mengelola dan memastikan potensi keuangan perusahaan hasil transaksi dengan user dan pihak lain.

- Assisten Direktur Bidang Keuangan Keluar

Merencanakan, mengelola dan memastikan segala pengeluaran perusahaan, baik dalam skala proyek maupun operasional.

- Accounting

Memeriksa dan membukukan hasil laporan keuangan perusahaan sebagai bahan untuk laporan perpajakan dan pemegang saham.

- Management Estate

Sebagai pengelola aspirasi lingkungan masyarakat penghuni perumahan.

- Kepala Kantor Operasional

Mengawal dan menyelesaikan segala bentuk transaksi antara user dengan developer.

- Admin KPR

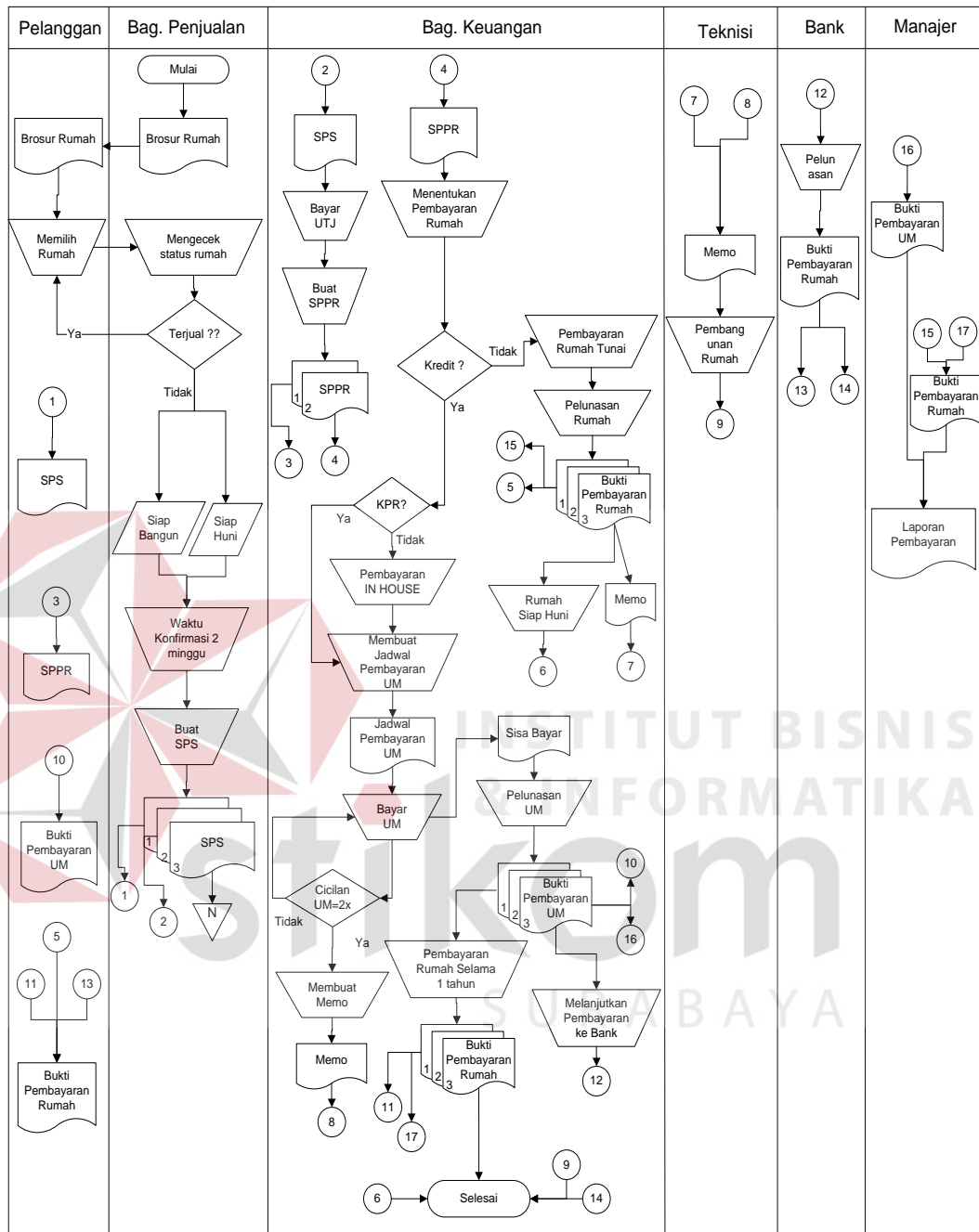
Bertanggung jawab terhadap kepastian dan kelancaran proses realisasi akad kredit user.

- Piutang
Menyelesaikan piutang perusahaan terhadap *user*, instansi-instansi, dan pihak lain.
- Utang
Menyelesaikan utang perusahaan terhadap *user*, instansi-instansi, dan pihak lain.
- Kasir
Mengendalikan kas kecil perusahaan untuk keperluan Rumah Tangga.
- Project Manager
Memimpin jalannya suatu proyek.
- Site Manager
Bertanggung jawab terhadap semua pekerjaan yang ada di lapangan.
- Kepala Divisi Promo dan Branding Image
Mengkomunikasikan produk dan rencana perusahaan sebagai merk kepada khalayak umum.
- Staff Keuangan
Mengelola dan memastikan jalannya suatu transaksi keluar-masuknya keuangan perusahaan.

2.6 Analisis Sistem yang sedang berjalan

Untuk dapat merancang sebuah sistem baru yang lebih efektif dari sistem yang sudah ada, maka perlu untuk melakukan analisis terhadap sistem yang sedang berjalan di PT.Integritas Mitra Bersatu. Berikut ini adalah hasil analisis sistem manual yang sedang berjalan di PT.Integritas Mitra Bersatu :

2.6.1 Dokumen Flow Penjualan



SPS = Surat Pemesanan Sementara

SPPR = Surat Perjanjian Pembelian Rumah

Gambar 2.2 Dokumen Flow Penjualan

Proses penjualan perumahan ini dimulai dengan pelanggan memilih rumah yang diinginkan dengan melihat brosur rumah yang ada, kemudian karyawan melihat catatan penjualan rumah yang sudah terjual dan catatan pemesanan, jika rumah tersebut belum terjual maka karyawan memasukkan daftar rumah tersebut kedalam catatan pemesanan dan pelanggan diberi waktu konfirmasi selama 2 minggu. Apabila selama 2 minggu pelanggan tidak melakukan konfirmasi pemesanan tersebut dianggap batal oleh pihak developer, dan pelanggan yang telah melakukan konfirmasi pemesanan maka pelanggan dibuatkan SPS (Surat Pemesanan Sementara) 3 rangkap untuk diberikan kepada pelanggan, bagian keuangan dan disimpan oleh bagian penjualan. SPS tersebut digunakan oleh pelanggan untuk melakukan pembayaran UTJ (Uang Tanda Jadi) kepada bagian keuangan dan setelah membayar UTJ pelanggan mendapatkan SPPR (Surat Perjanjian Pembelian Rumah) setelah itu pelanggan menentukan jenis pembayaran rumah secara tunai atau kredit, jika pelanggan memilih pembayaran secara kredit ada 2 pilihan melalui KPR atau INHOUSE. Pembayaran KPR adalah pembayaran rumah yang melibatkan bank (hutang bank) sedangkan pembayaran INHOUSE pelanggan membayar rumah melalui developer, untuk pembayaran KPR atau INHOUSE untuk pembayaran uang muka sama-sama melalui developer, untuk pembayaran rumah secara kredit dan dengan status rumah siap bangun setelah pelanggan melakukan pembayaran uang muka ke-2, maka teknisi mendapatkan memo dari bagian keuangan untuk memulai pembangunan rumah.

2.7 Dokumen Input/Output

Berikut ini adalah dokumen input/output pada PT.Integritas Mitra Bersatu Surabaya :

- SPS

Surat Pemesanan Sementara diberikan kepada pelanggan setelah melakukan pemesanan, kemudian pelanggan membayar uang tanda jadi.

- SPPR

Surat Perjanjian Pembelian Rumah diberikn setelah pelanggan membayar uang tanda jadi saat melakukan pemesanan.

- Bukti Pembatalan

Bukti pembatalan ini digunakan untuk menunjukkan bahwa pelanggan telah melakukan pembatalan pemesanan, bukti tersebut dapat ditunjukkan apabila terjadi kesalahan, didalam bukti tersebut terdapat kavling, tanggal pembatalan, serta alasan pembatalan.

