

BAB II

GAMABARAN UMUM PERUM PERUMNAS REGIONAL V SEMARANG

2.1 Profile Singkat Perum Perumnas Regional V Semarang

PERUMNAS adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah.

Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioner dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Sebagai BUMN pengembang dengan jangkauan usaha nasional, Perumnas mempunyai 7 Wilayah usaha Regional I sampai dengan VII dan Regional Rusunawa.

Helvetia Medan, Ilir Barat Palembang, Banyumanik Semarang, Tamalanrea Makasar, Dukuh Menanggal Surabaya, Antapani Bandung adalah contoh permukiman skala besar yang pembangunannya dirintis Perumnas. Kawasan Permukiman tersebut kini telah berkembang menjadi "Kota Baru" yang prospektif. Selain itu, Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi juga merupakan "Kota Baru" yang dirintis Perumnas dan kini berkembang pesat menjadi kawasan strategis yang berfungsi sebagai penyangga ibukota.

2.2 Sejarah Perum Perumnas

Gambar 2 1



Sumber: www.perumnas.co.id

1974 - 1982

Perumnas memulai misinya dalam membangun perumahan rakyat menengah kebawah beserta sarana dan prasarananya. Ribuan rumah di bangun di daerah Depok, Jakarta, Bekasi dan meluas hingga Cirebon, Semarang, Surabaya, Medan, Padang dan Makassar

Gambar 2 2



Sumber: www.perumas.co.id

1984 -1991

Perumnas selain membangun rumah sederhana juga mulai merintis pembangunan rumah susun sederhana dengan tujuan mendukung program peremajaan perkotaan

Gambar 2 3



Sumber: www.perumnas.co.id

1992 - 1998

Pada periode ini, Perumnas membangun hampir 50% dari total pembangunan rumah nasional. Melonjaknya produksi perumahan ini didorong oleh program pemerintah untuk membangun 500.000 rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS)

Gambar 2 4



Sumber: www.perumnas.co.id

1999 - 2007

Periode pasca krisis dimana Perumnas mengalami restrukturisasi pinjaman perusahaan dan penurunan dalam *capacity building* akibat lemahnya daya beli masyarakat khususnya masyarakat menengah ke bawah.

Gambar 2 5



Sumber: www.perumnas.co.id

2008 - 2009

Kinerja Perumnas naik hingga mencapai target RKAP 300% lebih tinggi daripada tahun sebelumnya. Perumnas menjadi pelopor dan pemimpin pembangunan Rusuna 1.000 Tower.

Gambar 2 6



Sumber: www.perumnas.co.id

2010 - 2015

Perumnas menuju *National Housing & Urban Corporation* dengan menjadi pelaku utama penyedia perumahan dan permukiman di Indonesia. Mencanangkan target pembangunan 100.000 rumah/tahun.

2.3 Visi dan Misi Perum Perumnas Regional V

2.3.1 Visi Perumnas

“Menjadi Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Indonesia”

2.3.2 Misi Perumnas

- Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan Pelanggan
- Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan Karyawan
- Memaksimalkan nilai bagi Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan lain
- Mengoptimalkan sinergi dengan Mitra Kerja, Pemerintah, BUMN dan Instansi lain
- Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan

2.4 Wilayah Perum Perumnas

Saat ini perumnas memiliki 7 unit kerja organisasi regional dan cabang seluruh Indonesia. Yaitu :

Gambar 2 7 (Wilayah Usaha)



Sumber : www.perumnas.co.id

I. Organisasi kantor regional I yang berkedudukan di Medan, yang memiliki beberapa wilayah kerja, meliputi :

1. Daerah Istimewa Aceh
2. Cabang Sumatra Utara
3. Cabang Sumatra Barat
4. Cabang Riau Daratan
5. Cabang Riau Kepulauan.

II. Organisasi kantor regional II yang berkedudukan di Jakarta, yang memiliki beberapa wilayah kerja, meliputi:

1. Cabang Jambi
2. Cabang Bengkulu
3. Cabang Lampung
4. Cabang Palangkaraya
5. Cabang Palembang
6. Cabang Pontianak

III. Organisasi kantor Regional III yang berkedudukan di Jakarta, yang memiliki beberapa wilayah kerja, meliputi:

1. Cabang Pulogebang
2. Cabang Cengkareng
3. Cabang Parung Panjang
4. Cabang Tangerang
5. Cabang Bekasi
6. Cabang Kemayoran

IV. Organisasi kantor Regional VI yang berkedudukan di Bandung, yang memiliki beberapa wilayah kerja, meliputi:

1. Cabang Bandung
2. Cabang Kerawang
3. Cabang Cilegon
4. Cabang Cirebon
5. Cabang Tasikmalaya

6. Cabang Cianjur
- V. Organisasi kantor Regional V yang berkedudukan di Semarang, yang memiliki beberapa wilayah kerja, meliputi:
1. Cabang Semarang
 2. Cabang Cabang Solo
 3. Cabang Yogyakarta
 4. Cabang Kalimantan timur
 5. Cabang Kalimantan selatan
 6. Cabang Purwokerto
 7. Proyek Tarakan
- VI. Organisasi kantor Regional VI yang berkedudukan di Surabaya, yang memiliki beberapa wilayah kerja, meliputi:
1. Cabang Surabaya
 2. Cabang Gresik
 3. Cabang Mojokerto
 4. Cabang Malang
 5. Cabang Pasuruan
 6. Cabang Bali
 7. Cabang Mataram
 8. Proyek NTT

Gambar 2 8 (Logo Perum Perumnas Tahun 2014)



Sumber: www.perumnas.co.id

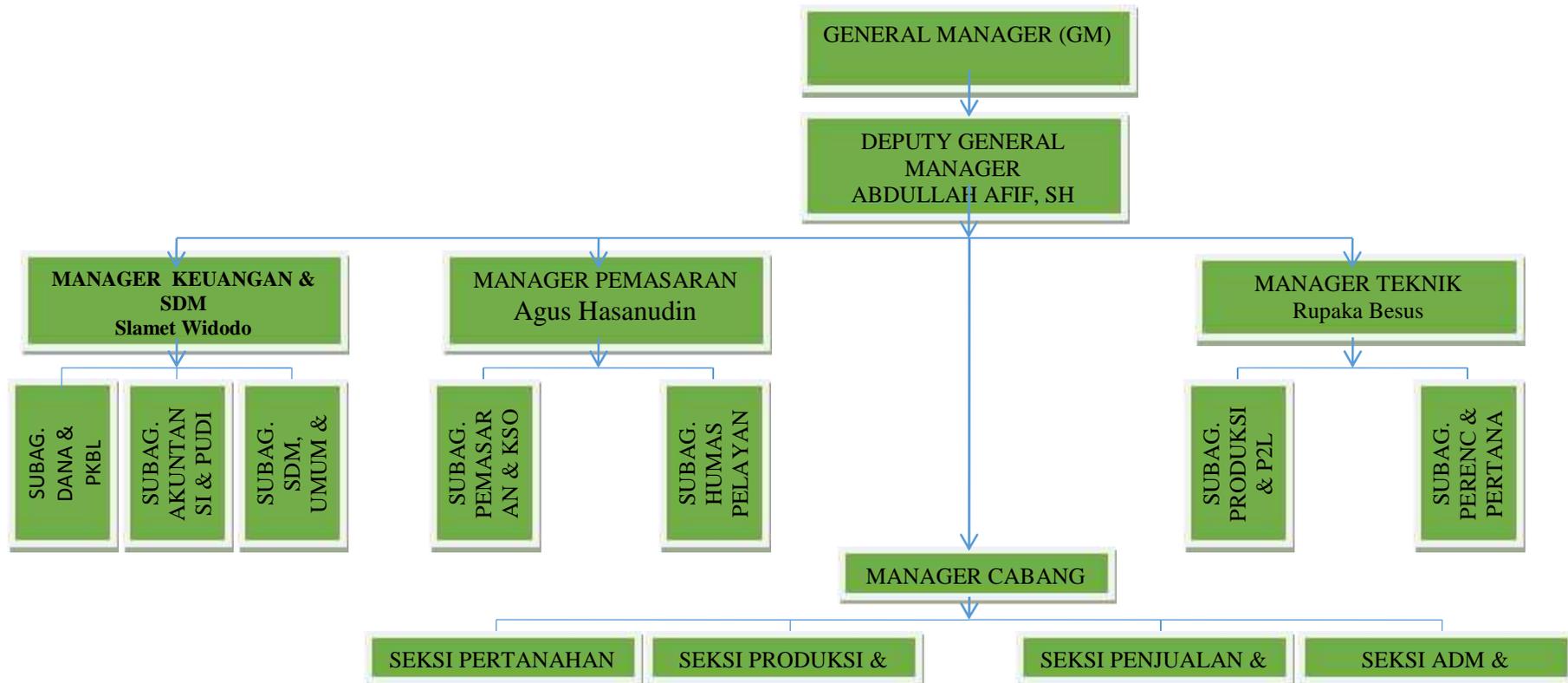
2.5 Struktur Organisasi

Struktur Organisasi merupakan landasan organisasi untuk menentukan bagian tugas, tanggung jawab, pelimpahan wewenang secara jelas, sehingga koordinasi structural dapat dilaksanakan dengan baik guna menunjang aktivitas perusahaan.

Struktur Organisasi PERUM PERUMNAS REGIONAL V BERDASARKAN berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor. DIRUT. 78 / KPTS / 10 / 99 tanggal 30 Juli 1999 terdiri dari:

1. General Manager (GM) Regional
2. Deputy General Manager Regional
3. Manajer bagian Pertanahan
4. Manajer bagian Produksi
5. Manajer bagian Pemasaran
6. Manajer bagian Keuangan & SDM

Gambar 2 9 (Struktur Organisasi tahun 2017)



Sumber: Data yang diolah

2.6 Deskripsi Jabatan

2.6.1 Bagian SDM & Umum

Tugas pokoknya adalah :

- a. Melaksanakan penyelenggaraan pengelolaan SDM di kantor regional, kantor cabang dan kantor-kantor lainnya.
- b. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan kepegawaian.
- c. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkup tanggung jawab.
- d. Bersama asistem manajer program usaha, data dan informasi, asisten, manajer umum, perlengkapan dan kearsipan asisten manajer umum, perlengkapan dan kearsipan asisten manajer umum dan asisten manajer-manajer PUKK membantu regional, deputy GM Regional dalam penyelenggaraan kegiatan perusahaan.

2.6.2 Bagian Kearsipan

Tugas pokoknya adalah :

- a. Melaksanakan penyelenggaraan kegiatan umum, perlengkapan kearsipan di kantor regional, kantor cabang dan kantor-kantor unit.
- b. Melaksanakan penyelenggaraan administrasi kegiatan bidang perlengkapan dan kearsipan.
- c. Melaksanakan pembinaan SDM dalam lingkungan tanggung jawabnya.
- d. Bersama asisten manajer program usaha, data dan informasi, asisten kepegawaian, asisten manajer hukum dan asisten manajer pengelolaan PUKK membantu GM regional, deputy GM regional dalam menyelenggarakan kegiatan perusahaan.

2.6.3 Bagian Pencatatan Waktu

Tugas Pokok Bagian Waktu adalah :

- a. Memegang dosir pegawai
- b. Melakukan pengisian kartu cuti

- c. Membuat absensi para pegawai
- d. Melakukan pengisian kartu penghasilan pegawai
- e. Membuat perhitungan lembur pegawai

2.6.4 Bagian Gaji

Tugas Pokok Bagian Gaji adalah :

- a. Membuat laporan belanja pegawai
- b. Memproses PPRA dan Permohonan biaya personalia
- c. Membuat perhitungan uang makan dan transport
- d. Membuat rekapitulasi absensi
- e. Melakukan pengetikan dan distribusi surat

2.6.5 Bagian Pajak Penghasilan Pasal 21

Tugas Pokok Bagian Pajak Penghasilan Pasal 21 adalah :

- a. Membuat pajak penghasilan 21 atas gaji pegawai
- b. Membuat laporan pajak-pajak pribadi (LP2P)
- c. Melakukan proses pembayaran iuran jamsostek
- d. Melakukan proses pembayaran iuran pensiun pegawai
- e. Melakukan perhitungan cuti pegawai

2.6.6 Bagian Agenda Surat Masuk – Keluar

Tugas Pokok Bagian Agenda Surat Masuk – Keluar adalah :

- a. Melakukan agendaris surat masuk – keluar
- b. Melakukan proses restitusi kesehatan
- c. Mengurusi proses rumah sakit
- d. Menerima praktek kerja siswa
- e. Membuat DP3

2.6.7 Bagian Database

Tugas Bagian Database adalah :

- a. Pemegang data base pegawai
- b. Pemegang program gaji
- c. Pemegang program gaji

- d. Membuat daftar gaji pegawai
- e. Membuat SKKP
- f. Mengurusi pelaksanaan ujian dinas
- g. Mengurusi pelaksanaan diklat
- h. Mengurusi pelaksanaan pelantikan dan sertijab
- i. Mengurusi pelaksanaan upacara
- j. Membuat RKAR biaya personalia

2.7 Ruang Lingkup Perum Perumnas Regional V Semarang

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor : Dirut/78/KPTS/10/99 tanggal 30 Juli 1999 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perum Perumnas pada pasal (2) menyatakan bahwa kedudukan, tugas pokok dan fungsi Perum Perumnas Regional IV adalah sebagai berikut :

- a. Kedudukan Perusahaan : adalah badan hukum yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1988 dan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974, yang dapat melakukan usahanya sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tersebut.
- b. Tugas Pokok Perusahaan : adalah melaksanakan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarana lingkungannya yang mampu mewujudkan lingkungan pemukiman yang sesuai dengan rencana pembangunan wilayah perkotaan.
- c. Fungsi Perusahaan : adalah melaksanakan kegiatan-kegiatan produktif, yang terkait melalui pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarana lingkungannya, yang sejalan dengan kebijakan pemerintahan sehingga mampu menciptakan nilai tambah dan pemupukan dan dari investasi yang dikeluarkan.

2.8 Aktivitas Perum Perumnas

Dalam melaksanakan kegiatan Perum Perumnas mendapat modal perusahaan daripada kekayaan negara yang dipisahkan. Jumlah modal yang ditentukan oleh Menteri Keuangan sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku. Untuk itu, Perum Perumnas dalam pembangunan perumahannya disesuaikan dengan program pemerintah, yakni didasarkan pada target pembangunan yang berorientasi pada target yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam hal program pembangunan rumah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Perum Perumnas diwajibkan untuk melaksanakan program tersebut dan harus mempertimbangkan secara ekonomis. Program pemerintah tersebut diantaranya adalah Program Keciaptakaryaan, yaitu program pemerintah yang seluruhnya dilaksanakan oleh pemerintah daerah.

Seperti yang telah diuraikan dimuka bahwa tujuan didirikan perusahaan ini adalah mengadakan kegiatan-kegiatan produktif dibidang perumahan rakyat dengan jalan membangun rumah-rumah beserta lingkungan perumahan yang sehat dan yang sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.

Sasaran utamanya adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah, namun demi menciptakan serta membina keserasian lingkungan pemukiman Perum Perumnas dapat dihuni berbagai tingkat golongan masyarakat.

Surat Ijin Keputusan berdiri pada tahun 1974 samapi dengan sekarang Perum Perumnas telah melaksanakan kerja sama dengan berbagai pihak yang meliputi :

- a. Departemen Pekerja Umum (PU)
Pembuatan jalan tembus ke komplek perumahan
- b. Badan Pertanahan Nasional (BPN)
Pengurusan perijinan lokasi, pengukuran lokasi, dan lain-lain yang berhubungan dengan bidang pertanahan.

- c. Badan Perencanaan Pembangunan daerah (BAPEDA)
Mengesahkan lokasi siteplan.
- d. Perusahaan Listrik Negara (PLN)
Pendistribusian listrik ke lokasi perumahan.
- e. Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM)
Pendistribusian air minum ke lokasi perumahan.
- f. Bank Tabungan Negara (BTN)
Pemberian kredit bagi konsumen.