

## BAB II

### DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

#### 1. Sejarah Lingga Yoni Properti

Dari pernyataan Jung Jey sebagai *owner* Lingga Yoni Properti yang peneliti dapatkan dari wawancara, terkait dengan sejarah Lingga Yoni Properti tercipta dan terjun dalam dunia bisnis properti di Bali. Berawal sejak tahun 2008, dua pemuda Bali I Gst. Ngr. Agung Wikannanjaya (Jung Jey) dan I Gst. Ngr. Manik Wahyu Widagda (Turah Manik) berkecimpung dalam bisnis properti secara mandiri. Yang sebelumnya masuk didalam perusahaan kontraktor NRC selama 10 tahun. Kemudian Jung Jey mendirikan wadah atau organisasi sebagai komitmen keseriusan dalam bisnis properti yang diberikan nama Lingga Yoni Properti, dengan arti filosofis “Kehidupan yang Sejahtera”, bersama dengan Turah Manik, dan AA. Bagus Adhiwara Putra (Gung Adhi) juga ikut serta dalam tim Lingga Yoni Properti. Jung Jey sebagai *leader* Lingga Yoni Properti, sebelumnya bekerja di perusahaan kontraktor NRC selama 10 tahun. Jung Jey merasakan di perusahaan NRC ini, sebagai seorang arsitek bukannya desain dirinya yang diwujudkan, tetapi malah mewujudkan desain-desain arsitek lainnya. Akhirnya Jung Jey berhenti bekerja di NRC, kemudian mulai memimpin tim Lingga Yoni Properti berjalan dalam proses bisnis properti. Efektifnya Lingga Yoni Properti mengekseskusi proyek-proyek dari tahun 2010, dari mencari klien, membuat konsep, *dealing project*, eksekusi, sampai evaluasi. Proyek awal Lingga Yoni Properti yaitu mengerjakan proyek HB (Harapan Baru).

Pada proyek HB (Harapan Baru), Lingga Yoni Properti diberikan kepercayaan dalam eksekusi disektor eskafasi atau alat beratnya. Proyek pertama Lingga Yoni Properti Berlokasi di Pecatu dengan kerjasama dengan Bali Raga Wisata kepemilikan Tomi Soeharto. Setelah proyek pertama selesai Jung Jey membuat kantor Lingga Yoni, yang bertempat di Tabanan, Bali. Kemudian Lingga Yoni Properti mendapatkan beberapa proyek properti di Bali sampai sekarang. Selama berdirinya Lingga Yoni Properti uniknya Lingga Yoni sampai saat ini tidak mendaftarkan diri sebagai CV. atau PT. karena dilema terkait pajak dan proyek yang didapat, serta permintaan klien yang banyak menginginkan proyeknya di eksekusi dengan organisasi yang tidak terdaftar secara hukum. Jadi diputuskan untuk tidak melegalkan Lingga Yoni Properti. Untuk masalah pajak seluruh tim Lingga Yoni Properti menanggung pajak setiap individu, menurut Jung Jey sebagai *leader* sudah cukup menjadi warga negara yang baik. Kelihatannya memang seperti illegal, tetapi dengan cara inilah Lingga Yoni Properti bisa berjalan dan bertahan. Maka dari itu Lingga Yoni Properti lebih menekankan prinsip kerjasama atau kolaborasi.

## **2. Visi dan Misi Lingga Yoni Properti**

Visi: Sejahtera dalam kehidupan

Misi: Menjalankan kolaborasi saling menguntungkan semua pihak

Motto: Baik buruk itu perspektif

### 3. Proses Bisnis Lingga Yoni Properti

Proses bisnis Lingga Yoni Properti dibagi menjadi empat tahap yang mulai dari perencanaan, implementasi, monitoring, dan evaluasi. Dalam proses ini menekankan prinsip kolaborasi, agar dapat terciptanya kesejahteraan semua pihak dalam bekerjasama. Lingga Yoni Properti memiliki harapan dalam setiap proses yang dilewati bersama, seluruh *stakeholder* dapat bahu-membahu dalam berproses, serta adanya dialog selama berlangsungnya proses bisnis yang sedang dijalankan.

#### 3.1 Perencanaan

Dalam proses perencanaan, tim Lingga Yoni Properti mengawali dengan mencari potensi klien, dengan memberikan informasi berupa portofolio, guna menjadi umpan kepada klien agar memiliki niat bekerjasama dengan Lingga Yoni Properti. Setelah umpan diterima calon klien, terciptalah komunikasi dengan klien secara interpersonal, setelah komunikasi terjadi akan berlanjut ketahap pembuatan konsep, dalam tahap pembuatan konsep tim Lingga Yoni Properti, menerjemahkan kedalam gambar oleh Jung Jey sebagai arsitek sekaligus *leader* Lingga Yoni. Jika terjemahan konsep dasar sudah disepakati, kemudian dari internal Lingga Yoni Properti menuangkannya kedalam RAP (Rencana Anggaran Pembangunan). Setelah RAP didiskusikan, kemudian tim Lingga Yoni Properti membuat RAB (Rancangan Anggaran Biaya), yang digunakan untuk menjadi dasar Lingga Yoni Properti memberikan nilai penawaran kepada klien. Dalam RAB merupakan pengembangan dari RAP yang

sudah termasuk dengan penambahan profit, serta biaya operasional dari Lingga Yoni Properti.

Setelah tahap pengajuan RAB klien akan memberikan respon baik setuju atau adanya penawaran kembali dari klien, dalam tahap ini terjadi negosiasi dan *lobbying*. Dalam situasi negosiasi dan *lobbying*, ini yang menjadi kunci apakah proyek *deal* atau tidak. Jika *deal* akan berlanjut ke tahap diskusi konsep, dalam tahap ini terjadinya kolaborasi konsep pemikirah dua pihak antara Lingga Yoni Properti dengan klien. Dalam tahap inilah komunikasi menjadi kunci untuk menemukan titik terang. Setelah kedua pihak sepakat dengan titik terang yang tercipta, tim Lingga Yoni Properti dan klien menentukan agenda serta tanggal pelaksanaan proyek akan dimulai. Jika seluruh aspek perencanaan sudah aman terkendali tim Lingga Yoni Properti melanjutkan ke tahap formal yaitu tentang perjanjian bisnis. Setelah perjanjian bisnis sudah disepakati, akan lanjut ke tahap implementasi.

### **3.2 Implementasi**

Tahap implementasi merupakan tahapan yang akan dilaksanakan oleh mandor dari Lingga Yoni Properti, pada tahap ini tim Lingga Yoni Properti menekankan gambar konsep menjadi dasar pelaksanaan. Tahap implementasi ini menjadi tahap yang harus dilakukan secara teliti, agar tidak terjadinya pembengkakan anggaran. Dan tahapan implementasi ini menjadi tahapan paling riskan, karena implementasi proyek harus berdasarkan RAB yang sudah disepakati bersama klien. Implementasi proyek dalam bisnis properti

memerlukan komunikasi yang baik agar tidak terjadinya miskomunikasi antar *stakeholder*. Dalam tahap implementasi ini tidak dapat terlepas dari proses pengawasan atau monitoring.

### **3.3 Monitoring**

Monitoring merupakan tahapan kunci untuk menjaga kestabilan perencanaan dan implementasi, pada tahap ini tim Lingga Yoni Properti menjalankan kerjasama dengan mandor. Gambar konsep menjadi patokan dasar dalam pembangunan proyek, dimana tahap monitoring ditekankan dapat memaksimalkan anggaran yang terencana serta penerapan *deadline* setiap tahapan implementasi. Monitoring menjadi tahapan untuk dapat mengatur kedisiplinan pencapaian proyek yang sudah diatur dalam perencanaan. Jika proyek sudah selesai akan dilanjutkan kedalam tahap evaluasi.

### **3.4 Evaluasi**

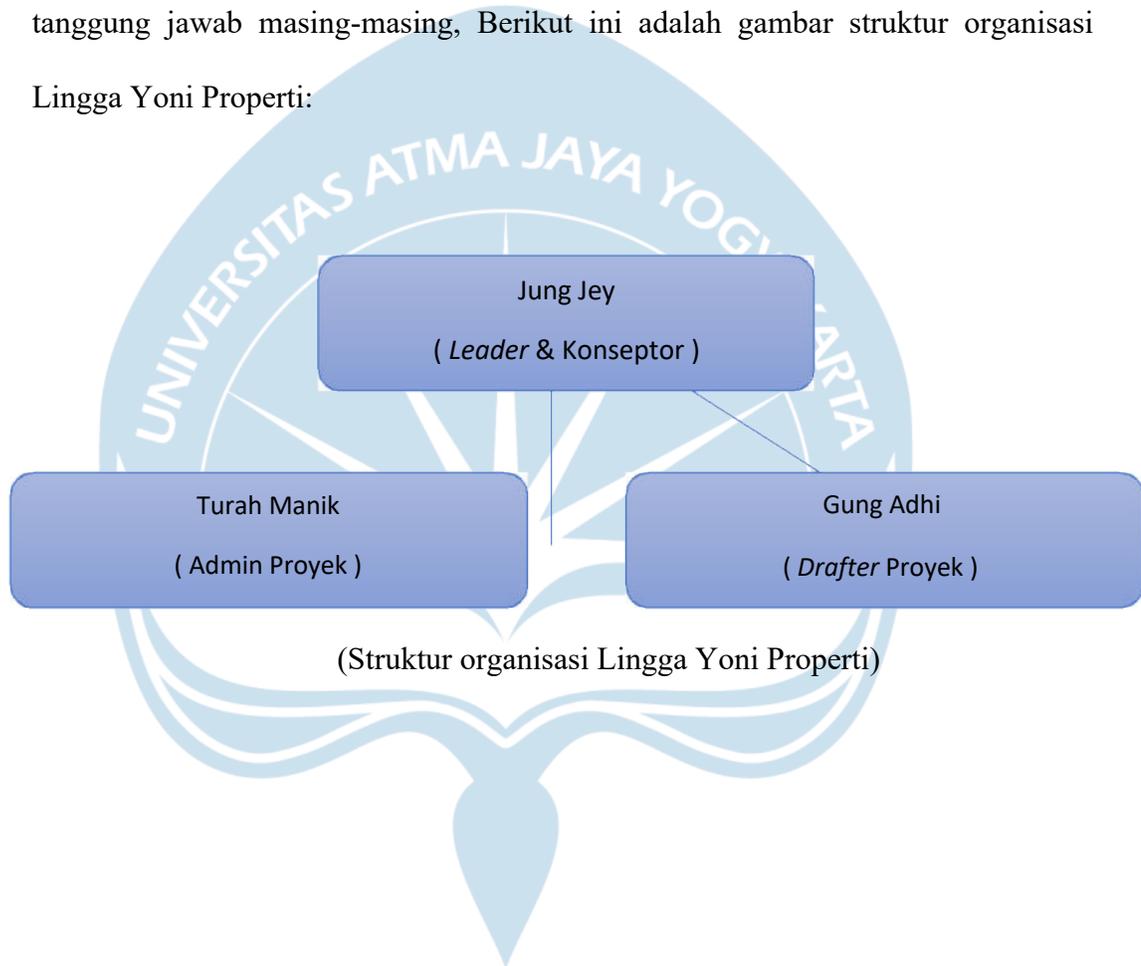
Tahap evaluasi menjadi tahapan pengecekan proses yang sudah dilalui, perlunya kritik dan saran oleh semua pihak yang terkait dengan proses bisnis dari perencanaan sampai implemensi dan monitoring. Tahap evaluasi ini diharapkan dapat menemukan korelasi dari seluruh proses bisnis properti yang dijalankan. Serta dalam tahap evaluasi ini setiap pihak mendapatkan masukan dari seluruh *stakeholder* terkait dengan proyek yang dikerjakan. Jika sudah menemukan titik terang yang sesuai dengan harapan semua pihak, akan diadakannya syukuran guna mensyukuri keberlangsungan bisnis yang diharapkan. Terkait dalam sistem pembayaran Lingga Yoni Properti memiliki pilihan dua kali pembayaran, atau

tiga kali pembayaran, yang biasanya klien memberikan DP sebesar 50%, dengan penyicilan selanjutnya tergantung kesepakatan dengan klien. Tahapan evaluasi menjadi kunci untuk keberlanjutan bisnis yang akan datang, maka dari itu pada tahap evaluasi ini tim Lingga Yoni Properti menyampaikan pesan-pesan pujian kepada klien dengan harapan dapat dipercayai kembali untuk bertanggung jawab dalam proyek yang akan datang.

#### **4. Struktur Organisasi**

Lingga Yoni Properti memiliki struktur organisasi sesuai dengan tugas dan tanggung jawab masing-masing. Jung Jey sebagai *leader* serta merangkap menjadi konseptor, sebagai seorang *leader*, Jung Jey memiliki tanggung jawab untuk memimpin tim Lingga Yoni Properti dalam menjalani kegiatan bisnis properti. Selain menjadi *leader* Jung Jey juga bertanggung jawab sebagai konseptor, Jung Jey memiliki peran penentu untuk dapat memulai suatu proyek, seorang konseptor selayaknya dapat menerjemahkan konsep dari klien ke dalam gambar. Maka dari itu peran dari Jung Jey menjadi penentu awal untuk tim Lingga Yoni Properti dalam memulai bisnis. Sedangkan Turah Manik bertanggung jawab sebagai admin proyek yang berperan dalam menggali informasi terkait dengan bahan-bahan bangunan serta yang membangun hubungan kepada supplier bahan bangunan. Admin proyek juga memiliki tugas memiliki tanggung jawab terkait dengan seluruh persyaratan administrasi dan termasuk masalah perjanjian bisnis. Sedangkan Gung Adhi bertanggung jawab sebagai *drafter* proyek yang memiliki peran membantu Jung Jey dalam menafsirkan detail-detail gambar dari mulai perencanaan sampai konsep

selesai diimplementasikan, serta *drafter* juga memiliki tanggung jawab menghitung rancangan anggaran biaya secara rinci dengan koordinasinya seluruh tim Lingga Yoni Properti. Dalam struktur organisasi Lingga Yoni Properti menekankan kerjasama bersifat kolektif dan saling bergotong royong terlepas dari tugas dan tanggung jawab masing-masing, Berikut ini adalah gambar struktur organisasi Lingga Yoni Properti:



## 5. Proyek LinggaYoni Properti



(Dokumentasi pribadi, 2019)



(Dokumentasi pribadi, 2019)



(Dokumentasi Pribadi, 2020)



(Dokumentasi Pribadi, 2021)