



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1. Deskripsi Perusahaan



Gambar 2. 1 Logo *Mall @ Alam Sutera*

Mall @ Alam Sutera merupakan mal yang dioperasikan oleh PT. Alam Sutera Realty Tbk. Bapak Hendra Tirtawinata menjabat sebagai Direktur *Mall @ Alam Sutera*. Berlokasi di kawasan perumahan dan bisnis Alam Sutera, *Mall @ Alam Sutera* dirancang oleh seorang arsitek papan atas yang sudah dikenal secara internasional. Resmi beroperasi pada tanggal 12 Desember 2012. *Mall @ Alam Sutera* memiliki 3 lantai dengan fasilitas berkualitas. Mal ini memprioritaskan kenyamanan berbelanja pengunjung. *Mall @ Alam Sutera* menjadi acuan tren untuk penduduk kawasan Alam Sutera dan sekitarnya. *Mall @ Alam Sutera* mengusung konsep “*lifestyle*” dengan luas bangunan seluas 7,8 hektar dan juga mengusung *green ambience* untuk pengalaman berbelanja, gaya hidup serta hiburan di dalam maupun di area luar mal. *Mall @ Alam Sutera* memiliki target pasar kelas menengah dan menengah atas untuk anak muda dan keluarga. Desain mal yang natural dan *modern*, akses yang mudah dan didukung dengan fasilitas

yang menunjang menjadikan *Mall @ Alam Sutera* tidak jarang menjadi tujuan hiburan alternatif masyarakat daerah sekitar dan Jakarta (Alam Sutera, 2016).



Gambar 2. 2 Logo PT. Alam Sutera Realty Tbk

PT. Alam Sutera Realty Tbk merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti yang meliputi perumahan dan komersial, properti campuran, kantor, hotel, taman keluarga, pusat olahraga, pusat perbelanjaan dan fasilitas pendidikan. Inovasi sangat diutamakan PT. Alam Sutera Realty untuk menciptakan kehidupan yang berkualitas. Perusahaan ini pada awalnya didirikan pada tanggal 3 November 1993 oleh Bapak Harjanto Tirtohadiguno dan keluarga dengan nama PT. Adhiutama Manunggal. Namun, pada tanggal 19 September 2007 perusahaan tersebut mengubah namanya menjadi PT. Alam Sutera Realty. Tertanggal 18 Desember 2007 PT. Alam Sutera Realty resmi menjadi emiten di Bursa Efek Indonesia dengan kode ASRI. Sejak saat itu perusahaan lebih dikenal publik dengan nama PT. Alam Sutera Realty Tbk (Alam Sutera, 2016).

PT. Alam Sutera Realty Tbk memiliki visi yaitu menjadi pengembang properti terbaik dengan mengutamakan inovasi dalam meningkatkan kualitas kehidupan. Membangun komunitas yang sehat, nyaman, dan aman merupakan keunggulan Alam Sutera. Hal ini menjadikan PT. Alam Sutera Realty Tbk menjadi pengembang properti terkemuka di Indonesia. Dengan mengusung konsep *one stop living* serta pengembangan proyek pembangunan yang ramah lingkungan menjadikan Alam Sutera sebagai pilihan masyarakat yang menginginkan kualitas hidup yang baik. PT. Alam Sutera Realty Tbk juga memiliki misi yaitu memosisikan perusahaan menjadi pengembang properti yang:

1. Mengutamakan pelayanan prima dan produk inovatif sesuai kebutuhan konsumen.
2. Memaksimalkan potensi setiap properti yang dikembangkan.

Tujuan PT. Alam Sutera Realty Tbk yaitu:

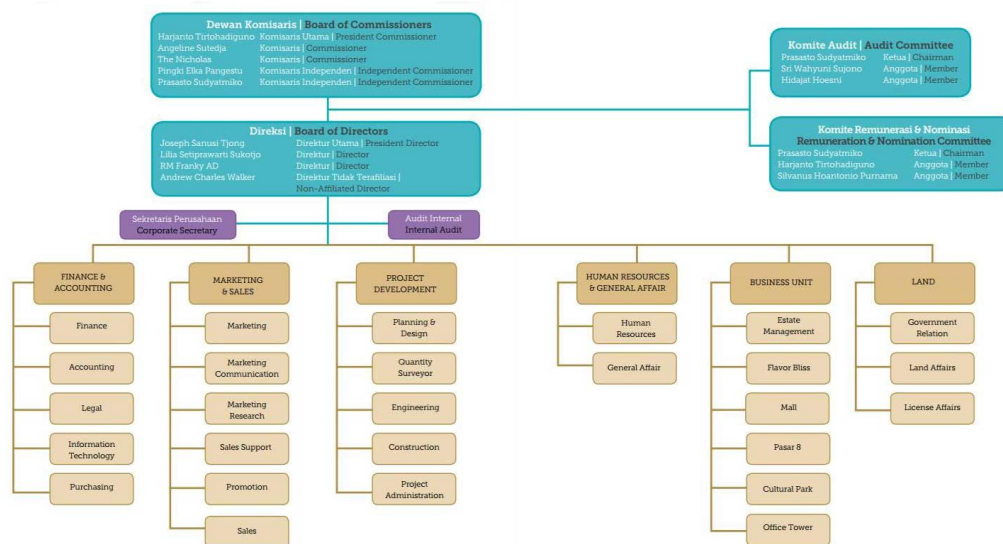
1. Menciptakan infrastruktur yang berkualitas di dalam kawasan.
2. Melakukan diversifikasi usaha dengan membangun properti yang akan mendatangkan pendapatan sewa.
3. Menjaga dan meningkatkan nilai properti yang dikembangkan Perusahaan secara berkesinambungan.
4. Menjaga serta meningkatkan kualitas produk dan kepuasan pelanggan (Alam Sutera, 2010).

Proyek pertama dimulai dari pembangunan di kawasan terpadu Alam Sutera pada tahun 1994. Terletak di wilayah Serpong, Tangerang dengan luas lebih dari 800 hektar. Sebanyak 37 *cluster* perumahan dan 2 apartemen telah dibangun hingga akhir tahun 2016. Dalam setiap *cluster* terdiri dari 150 hingga 300 unit rumah yang dilengkapi dengan fasilitas berkelas yang memberikan kenyamanan pada penghuni meliputi pendidikan, hiburan, kesehatan, serta pusat perbelanjaan. Alam Sutera merupakan daerah pengembangan campuran dengan luas lebih dari 1.222 hektar. Menjadikan Alam Sutera sebagai salah satu daerah yang paling menjanjikan karena ketersediaan kebutuhan tempat tinggal yang berkualitas bagi masyarakat di sekitar Jakarta.

PT. Alam Sutera Realty Tbk membangun akses tol Alam Sutera di KM 15,4 tol Jakarta – Merak pada tahun 2009 yang memudahkan masyarakat untuk menjangkau kawasan Alam Sutera. Selanjutnya dikembangkan proyek kota mandiri bernama Suvarna Sutera yang terletak di Pasar Kemis Tangerang dengan luas 2.600 hektar. Pada tahun 2016, PT. Alam Sutera Realty Tbk sudah membangun super *cluster* Suvarna Padi serta *super cluster* Suvarna Padma dan Suvarna Sari yang masih dalam pengembangan. Pada tahun 2016 juga, PT. Alam Sutera Realty Tbk telah membangun gedung perkantoran *The Prominence* dan apartemen *Paddington Heights* yang berlokasi di Alam Sutera. Dikembangkan juga proyek di Cikokol yaitu Kota Ayodhya yang didalamnya termasuk *Jade*

Tower, Coral Tower, Sienna Tower, dan Indigo Tower. The Tower yang merupakan gedung perkantoran di pusat bisnis Jakarta juga merupakan bagian dari proyek PT. Alam Sutera Realty Tbk yang terselesaikan pada tahun 2016. Selain itu, Taman Garuda Wisnu Kencana (GWK) juga merupakan proyek PT. Alam Sutera Realty Tbk di kawasan Ungasan, Bali (Alam Sutera, 2016).

2.2. Struktur Organisasi Perusahaan



Gambar 2. 3 Struktur Organisasi PT. Alam Sutera Realty Tbk
(Alam Sutera, 2016)

Struktur organisasi PT. Alam Sutera Realty Tbk dimulai dari Dewan Komisaris yang terdiri dari:

1. Harjanto Tirtohadiguno selaku Komisaris Utama
2. Angeline Sutedja selaku Komisaris
3. The Nicholas selaku Komisaris
4. Pingki Eka Pangestu selaku Komisaris Independen
5. Prasetyo Sudyatmiko selaku Komisaris Independen

Menurut aturan Anggaran Dasar Perusahaan, pada Rapat Umum Pemegang Saham akan diangkat Dewan Komisaris dengan masa jabatan dua tahun dan dapat diangkat kembali (Alam Sutera, 2010, hal.39). Tugas utama Komisaris yaitu

sebagai pengawas kebijakan yang diambil oleh perusahaan serta memberikan masukan kepada Direksi. Dalam melakukan pengawasan, Dewan Komisaris dibantu oleh Komite Audit. Dewan Komisaris berhak untuk memberhentikan sementara seorang/lebih anggota Direksi jika anggota tersebut melakukan tindakan yang bertentangan dengan anggaran dasar dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan disertai alasan. Para Dewan Komisaris juga dibantu oleh Komite Remunerasi dan Nominasi (hal. 39). Di bawahnya terdapat Direksi yang terdiri dari:

1. Joseph Sanusi Tjong selaku Direktur Utama
2. Lilia Setiprawati Sukotjo selaku Direktur
3. RM Franky AD selaku Direktur
4. Andrew Charles Walker selaku Direktur Tidak Terafiliasi

Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham berdasarkan anggaran dasar perusahaan dengan masa jabatan selama dua tahun dan dapat diangkat kembali (Alam Sutera, 2010, hal. 40). Adapun tugas utama Direksi adalah melaksanakan tugas untuk kepentingan Perusahaan dalam mencapai maksud dan tujuannya (hal.40). Direktur utama adalah salah satu dari Dewan Direktur atau minimal dua orang Direktur jika Direktur utama berhalangan, memiliki hak untuk bertindak atas nama Direksi serta mewakili perusahaan (hal. 40).

Di bawah Direksi terdapat Sekretaris Perusahaan dan Audit Internal. Fungsi dan peran dari Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut (Alam Sutera, 2010, hal. 41):

1. Sebagai koordinator perencanaan dalam melaksanakan serta mengevaluasi semua aspek yang terkait dengan hubungan antar Perseroan dengan Pemangku Kepentingan agar tercipta sepemahaman, hubungan yang harmonis serta dukungan dari masyarakat untuk perusahaan.
2. Sebagai penghubung antar perusahaan, terlebih untuk membangun komunikasi dengan pihak-pihak luar sehingga dapat meminimalisir kerancuan sehingga dapat berpengaruh pada kinerja dan citra perusahaan.
3. Merencanakan dan melaksanakan Rapat Komisaris, Direksi, dan Komite Audit; menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) serta

paparan publik dan pengaturan pertemuan pemegang saham, investor, dan analis.

4. Menyimpan dan mendokumentasikan semua kegiatan perusahaan. Tujuannya sebagai arsip atau salah satu bukti pendukung apabila suatu hari perusahaan mengalami masalah akibat suatu kebijakan perusahaan atau untuk keperluan Direksi/Dewan Komisaris sebagai alat bukti tindak hukum.
5. Mengikuti perkembangan pasar modal terlebih mengenai peraturan-peraturan yang berlaku serta memberikan masukan kepada Direksi dan Komisaris tentang ketentuan Pasar Modal (hal. 41).

Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut (Alam Sutera, 2010, hal. 42):

1. Menyusun dan melaksanakan rencana audit internal tahunan.
2. Menguji dan melakukan evaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan.
3. Memeriksa dan menilai efisiensi dan efektivitas bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi secara objektif mengenai kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
5. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikannya kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.
6. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
7. Bekerjasama dengan Komite Audit.
8. Menyusun program evaluasi mutu kegiatan Audit Internal yang dilakukan.
9. Memeriksa secara khusus (apabila diperlukan).

Dibawah Sekretaris Perusahaan dan Audit Internal terdapat beberapa bidang yaitu:

1. *Finance & Accounting* yang terdiri dari:
 - a. *Finance*
 - b. *Accounting*

- c. *Information technology*
 - d. *Purchasing*
 - 2. *Marketing & Sales* yang terdiri dari:
 - a. *Marketing*
 - b. *Marketing communication*
 - c. *Marketing research*
 - d. *Sales support*
 - e. *Promotion*
 - f. *Sales*
 - 3. *Project Development* yang terdiri dari:
 - a. *Planning & design*
 - b. *Quantity surveyor*
 - c. *Engineering*
 - d. *Construction*
 - e. *Project administration*
 - 4. *Human Resources and General Affair* yang terdiri dari:
 - a. *Human Resources*
 - b. *General Affair*
 - 5. *Business Unit* yang terdiri dari:
 - a. *Estate Management*
 - b. *Flavor Bliss*
 - c. *Mall @ Alam Sutera*
 - d. *Pasar 8*
 - e. *Cultural Park*
 - f. *Office Tower*
 - 6. *Land* yang terdiri dari:
 - a. *Government Relation*
 - b. *Land Affairs*
 - c. *License Affairs*