



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, 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 Profil Perusahaan

PT Lippo Karawaci Tbk adalah bagian dari Lippo Group. LPKR telah menjadi perusahaan terbuka (*go public*) sejak tahun 1996. Secara garis besar LPKR merupakan perusahaan yang mengembangkan infrastruktur berkelas dunia dengan segmentasi pangsa pasar kalangan menengah ke atas selama lebih dari 20 tahun.

PT Lippo Karawaci, Tbk membawahi beberapa anak perusahaan dan proyek di bidang pembangunan dan perkembangan properti, yaitu:

Tabel 2.1

Daftar Unit bisnis PT Lippo Karawaci Tbk

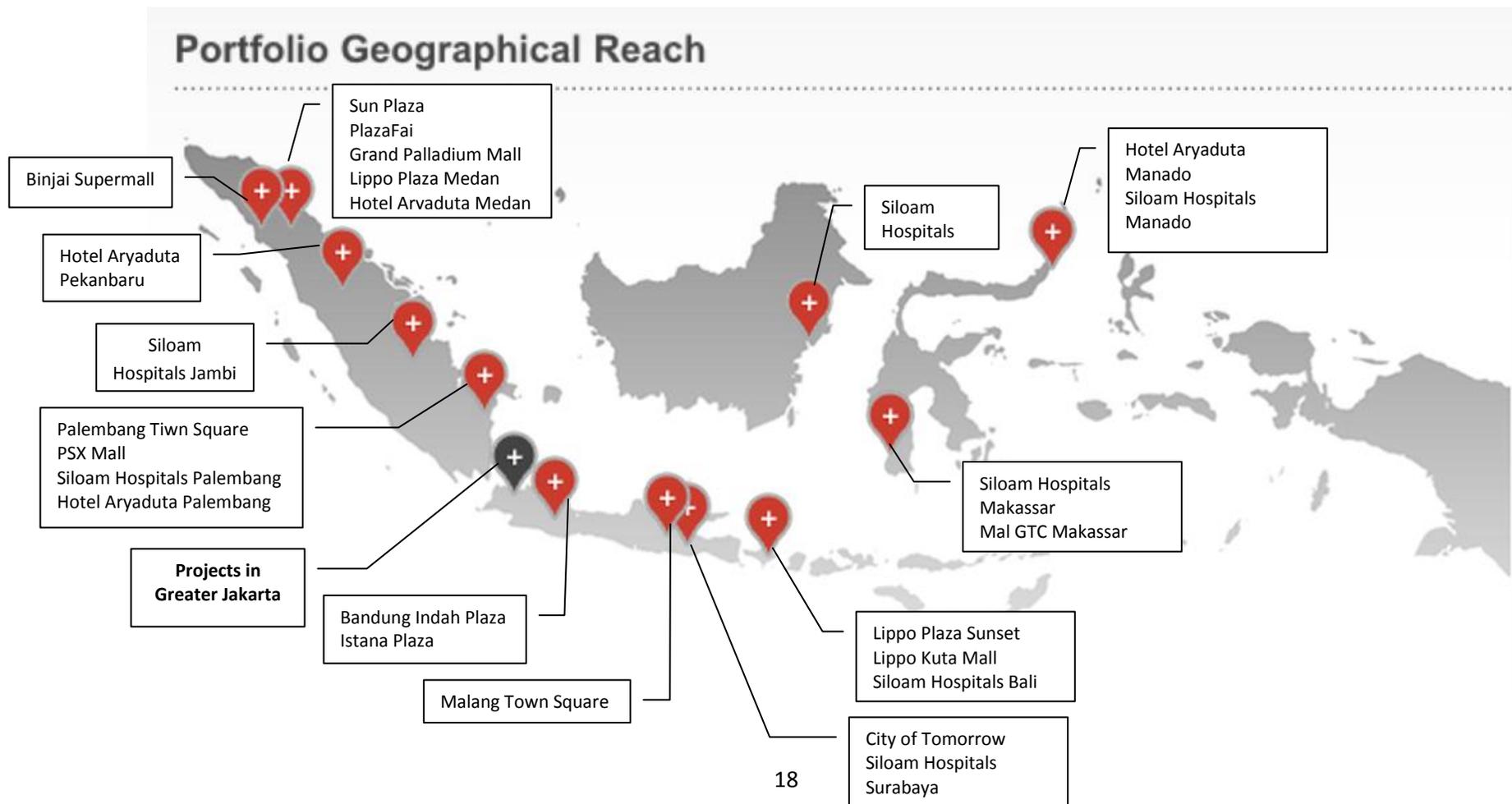
○ Siloam Hospitals	○ Hotel Aryaduta
○ 9 Residences	○ Balikpapan City Center
○ San Diego Hills	○ Gowa Makassar Tourism Development
○ Holland Village	○ Kemang Village
○ Lippo Cikarang	○ Lippo Village
○ Park View Condominium	○ St. Moritz*
○ Waterboom Cikarang	○ Bellanova Country Mall
○ Binjai Supermall	○ Bandung Indah Plaza
○ Cibubur Junction	○ Depok Town Square
○ Ekalokasari Plaza	○ Gajah Mada Plaza
○ Grand Mall Bekasi	○ Grand Palladium Medan
○ Jakabaring Plaza	○ Istana Plaza
○ Lippo Mall Kemang	○ Kramat Jati Indah Plaza
○ Malang Town Square	○ Lippo Plaza Sunset
○ Mall PXP	○ Mall Lippo Cikarang
○ Pejaten Village	○ Metropolis Town Square

○ Plaza Medan Fair	○ Plaza Kendari
○ Palembang Square	○ Plaza Semanggi
○ Sun Plaza	○ Pluit Village
○ Tamini Square	○ Sun Plaza
○ WTC Matahari Serpong	○ Lippo Padang City*
○ Embarcadero*	○ Lippo Thamrin*

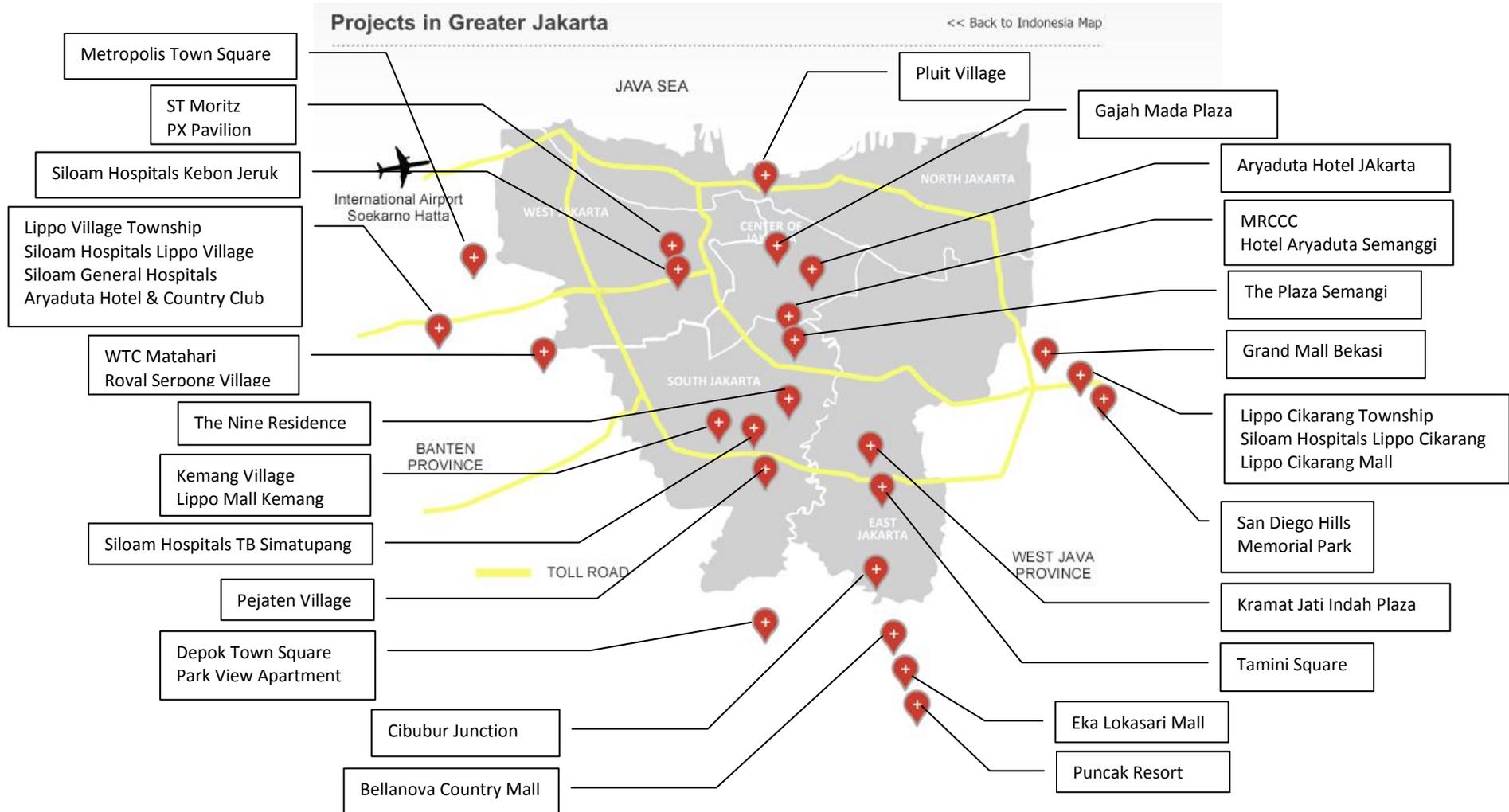
**Dalam progres pembangunan*

Berikut di bawah ini adalah denah geografis letak properti dan pengembangan daerah yang telah dilakukan oleh PT Lippo Karawaci Tbk.

Gambar 2.1 Portfolio Geographical Reach PT Lippo Karawaci Tbk

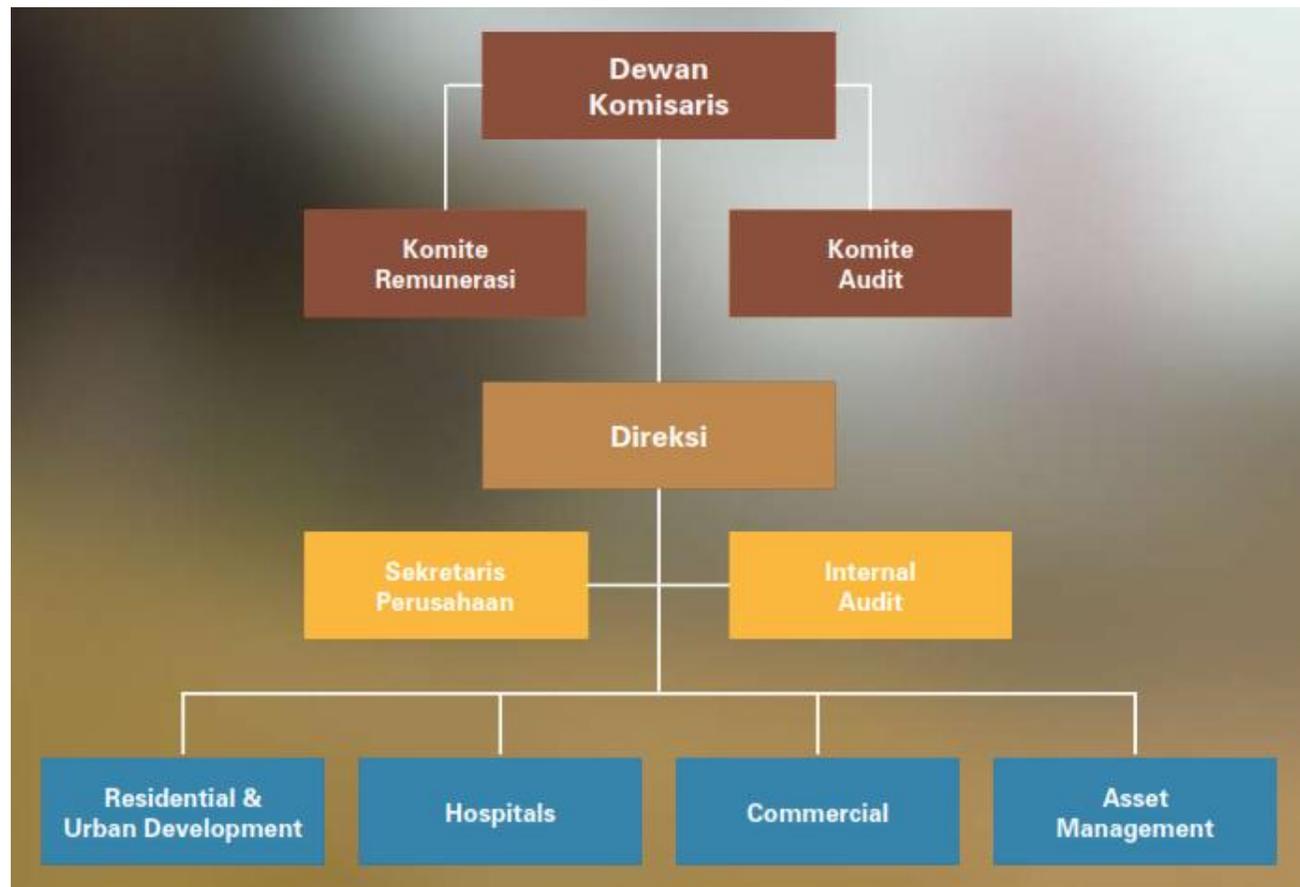


Gambar 2.2 Projects in Greater Jakarta

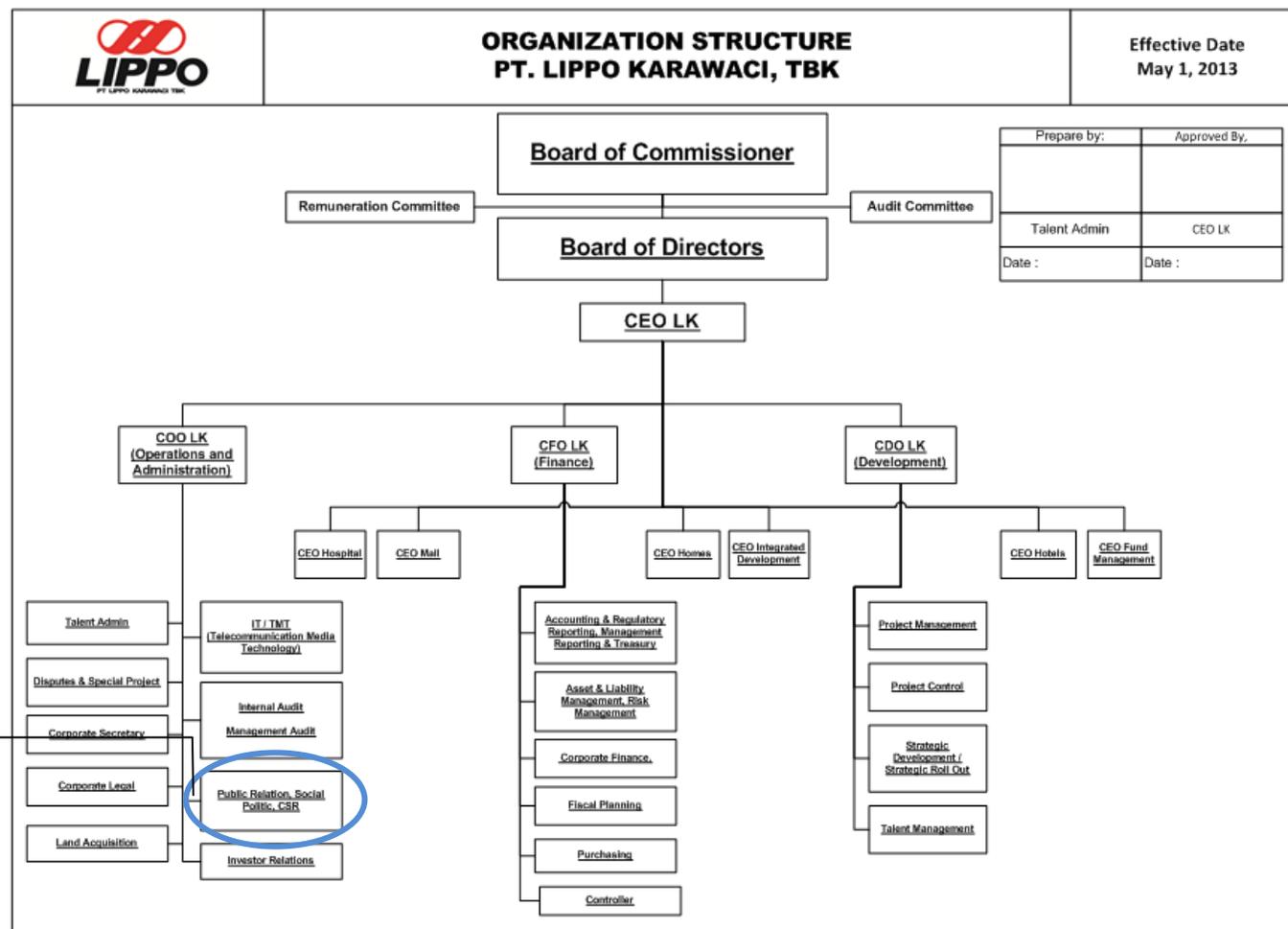


Struktur perseroan:

Gambar 2.3 Struktur Perseroan PT Lippo Karawaci Tbk



Gambar 2.4 Struktur Organisasi PT Lippo Karawaci Tbk.



“Public Relations, Social Politic and CSR”.

Posisi dimana divisi Corporate Communication, tempat penulis melakukan proses magang, berada.

Berikut di bawah ini adalah jajaran direksi PT Lippo karawaci Tbk.

Gambar 2.5 Leadership Team

- Board of Commissioner



Theo L. Sambuaga



Surjadi Soedirja



Tanri Abeng



Agum Gumelar



Farid Harianto



Jonathan L. Parapak



Prof Dr. H. Muladi, SH



Vivien G. Setiabudi

- Board of Directors



Ketut Budi Wijaya



Tjokro Libianto



Jopy Rusli



E. Yudhistira Susiloputro



Djoko Harjono



Roberto Feliciano



Ivan Budiono



Rahmawaty



Jenny Kuistono

- Senior Executives



Stephen Choo Kooi Yoon



Mark Wong



Susanto



Gordon Benton, OBE



Meow Chong Loh



Ninik Nathan



Dr. Gershu Paul



Dr. Grace Frelita



Romeo Lledo



Craig Williams



Thomas Malayil



Jessy Quantero



Juergen Fischer

2.1.1. Sejarah Perusahaan

PT Lippo Karawaci Tbk merupakan bagian dari Lippo Group. Lippo Group sendiri merupakan perusahaan yang didirikan oleh Dr. Mochtar Riady pada tahun 1950-an. Perusahaan yang menjadi bagian dari Lippo Group antara lain jaringan rumah sakit Siloam Hospitals, PT Lippo Karawaci Tbk, PT Matahari Putra Prima Tbk, jaringan telekomunikasi PT First Media Tbk, Berita Satu Media Holdings, Bank National Nobu, dan yang terbaru adalah proyek TV Satelit berbayar BIG TV.

Lippo Karawaci awalnya didirikan dengan nama PT Tunggal Reksakencana pada Oktober 1990. Pada tahun **1993** Perseroan meresmikan proyek pengembangan kota mandiri pertama di Tangerang sebelah barat Jakarta, yang saat ini dikenal sebagai Lippo Village. Hingga saat ini dalam Lippo Village Township di Karawaci Utara terdapat beberapa apartemen dan kompleks perumahan yang dikelola Lippo Homes, dilengkapi dengan Siloam Hospitals, Sekolah Internasional Pelita Harapan, Universitas Pelita Harapan, dan Supermal Karawaci (bukan lagi mal milik Lippo). Pada tahun yang sama, Perseroan juga mulai mengembangkan Lippo Cikarang, kota mandiri di timur Jakarta.

Di bulan Juni 1996, PT Tunggal Reksakencana melakukan IPO dengan total penawaran 30,8 juta saham dan diserap positif oleh pasar saat itu.

Selanjutnya pada tahun 1997, Perseroan melangkah ke Indonesia timur dan mengembangkan Tanjung Bunga, kota mandiri pertama di Indonesia timur. Dengan letak yang sangat strategis di Makassar, Sulawesi Selatan, yang merupakan kota perdagangan dan pintu gerbang bagi wilayah timur Indonesia, Tanjung Bunga saat ini terus berkembang dengan pesat. Seiring dengan pengembangan kota-kota mandiri tersebut, Lippo Karawaci menjadi perusahaan dengan *landbank* yang besar dan terdiversifikasi di Indonesia.

Pada Januari 1998 LPKR berhasil melepas saham di JSX (Jakarta Stock Exchange) dan SSX (Surabaya Stock Exchange) dengan total penawaran 607,8 juta saham dengan harga Rp 500,00 per saham. LPKR berhasil

melakukan merger terhadap 8 perusahaan yang berkaitan dengan bisnis properti, yakni yang bisnisnya bergerak di bidang Properti serta *Healthcare & Hospitality* pada Juli 2004.

Pada tahun 2004, melalui penggabungan delapan perusahaan properti terkait, Lippo Karawaci mengembangkan portofolio usahanya mencakup *Urban Development, Large Scale Integrated Development, Retail Malls, Hospitals, Hotels and Leisure* serta *Fee-based Income*. Perseroan selanjutnya mengembangkan sebuah model bisnis yang terintegrasi dengan *recurring income* yang kuat sehingga lebih mendorong Perseroan memiliki model pertumbuhan yang berkelanjutan.

Dengan perkembangan pasar domestik yang dipengaruhi oleh peningkatan jumlah masyarakat kelas menengah dan menengah atas dan perubahan gaya hidup masyarakat karena urbanisasi, Perseroan kemudian memelopori pembangunan kawasan *mixed use* yang menggabungkan area residensial berupa kondominium, komersial, dan hiburan serta didukung dengan fasilitas layanan kesehatan dan pendidikan dalam satu lingkungan yang asri.

Melalui Siloam Hospitals, Perseroan memelopori penyediaan layanan kesehatan berkualitas yang terjangkau bagi masyarakat luas. Rumah sakit-rumah sakit yang didirikan dan dioperasikan oleh Perseroan dilengkapi dengan peralatan mutakhir dan memiliki standar internasional.

Untuk memenuhi perkembangan selera dan tuntutan gaya hidup konsumen kelas menengah Indonesia, Perseroan juga mengembangkan dan mengelola pusat-pusat perbelanjaan yang tersebar di seluruh Indonesia. Saat ini, Perseroan merupakan pengelola mal terbesar di Indonesia dengan total mal yang aktif beroperasi sebanyak 25 buah dan 17 jaringan mal lainnya yang merupakan kerjasama dengan pihak lain dan dalam progres pembangunan.

Dalam proses pengembangan bisnisnya, LPKR melakukan pendaftaran perdana dari First REIT di SGX (Singapore Exchange) dengan total penawaran sebanyak 271,4 juta dengan harga SGD 0,71 per unit saham.

Proyek demi proyek baru juga terus dibangun dan dikembangkan. Di bulan Januari 2007 LPKR meluncurkan San Diego Hills Memorial Park, sebuah kawasan pemakaman modern yang dibangun di daerah Karawang. Di tahun yang sama, kawasan Jakarta Selatan juga digarap dengan pembangunan Kemang Village di bulan Juli.

Tahun 2008, sebuah pembangunan skala besar juga dilakukan di kawasan Kebun Jeruk, Jakarta Barat yang diberi nama sebagai proyek St Moritz.

Pada tahun 2010, Perseroan telah menetapkan strategi pertumbuhan untuk jangka waktu lima tahun dari perusahaan yang bernilai USD 3 miliar menjadi USD 8 miliar hingga akhir tahun 2015. Dalam tahun kedua perjalanan transformasi tersebut, bisnis inti properti Perseroan terus tumbuh dengan kuat, demikian juga dengan bisnis rumah sakit dan mal ritel yang terus meningkat dan memiliki jangkauan yang lebih luas, serta didukung pula oleh strategi *asset light* Perseroan melalui pengalihan aset-aset tertentu yang telah berjalan dengan baik.

Pada tahun 2012, Lippo Karawaci telah mampu mempercepat perwujudan dari apa yang telah direncanakan. Konstruksi beberapa rumah sakit dan mal ritel telah diselesaikan dan telah mulai dioperasikan. Pendapatan bisnis properti dan bisnis *Hospitals* tumbuh dengan cepat, diikuti oleh bisnis mal ritel dan perhotelan yang semakin maju dan menguntungkan.

Untuk tahun 2013 sendiri, PT Lippo Karawaci Tbk telah berhasil membantu salah satu unit bisnisnya, Siloam Hospitals untuk mencatatkan diri di Bursa Efek Indonesia sebagai perusahaan terbuka. Dengan nama PT Siloam International Hospitals Tbk (SILO), jaringan rumah sakit ini berhasil *listing* di BEI pada tanggal 12 September 2013 dengan total penawaran 13,5% saham dari yang dimiliki Perseroan. Dengan harga awal penawaran Rp 9.000,00, total dana yang berhasil dihimpun dari IPO SILO ini senilai Rp 1,404,9 miliar.

Selain itu, di tahun 2013 ini juga LPKR sedang merencanakan pembangunan beberapa proyek baru seperti Lippo Padang City, gedung perkantoran Lippo Thamrin, serta rencana pengembangan superblok di kawasan Bintaro melalui proyek Embarcadero.

2.1.2. Visi dan Misi Perusahaan

Adapun **visi** atau pandangan masa depan PT Lippo Karawaci Tbk adalah sebagai berikut:

“Menjadi perusahaan properti terkemuka di Indonesia dan secara regional dengan tekad untuk menyentuh kehidupan masyarakat luas di semua lini bisnis dan senantiasa menciptakan nilai tambah bagi para pemegang saham.”

Penjelasan dari visi tersebut adalah sebagai berikut:

- “Menjadi perusahaan properti terkemuka” merupakan tekad Lippo Karawaci untuk terus berkembang dan menjadi tolok ukur tidak hanya di Indonesia melainkan juga secara regional dengan memberikan nilai lebih dan kualitas terbaik dalam setiap pengembangan usaha yang dilakukan.
- “Menyentuh kehidupan masyarakat” memiliki arti Lippo Karawaci berkomitmen untuk terus memberikan dampak yang positif dan manfaat yang luas kepada masyarakat melalui setiap bisnis usaha yang dijalankan.
- ”Menciptakan nilai tambah bagi para pemegang saham” merupakan komitmen Lippo Karawaci, melalui setiap usaha yang dijalankan, untuk secara konsisten memberikan keuntungan yang terus meningkat kepada para pemegang saham.

Sementara **misi** yang dimiliki perusahaan untuk mewujudkan visi mereka adalah sebagai berikut:

- **Memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia kelas menengah dan atas di bidang perumahan, pusat perbelanjaan dan komersial, layanan kesehatan, hiburan, infrastruktur, dan jasa perhotelan.**
- **Memelihara kelangsungan pertumbuhan usaha melalui pengembangan sumber pendapatan berkesinambungan (*Recurring Revenues*) dan kegiatan pengembangan yang berkelanjutan.**
- **Menyediakan lingkungan hidup berkualitas yang meningkatkan pengalaman sosial dan spiritual bagi para pelanggan, serta menyediakan suasana ramah lingkungan terbaik pada setiap proyek pengembangannya.**

Penjelasan dari misi-misi perusahaan adalah sebagai berikut:

- Melalui unit usaha yang terintegrasi dan terus berkembang, Lippo Karawaci bertekad memenuhi kebutuhan setiap aspek kehidupan masyarakat luas, yaitu melalui penyediaan produk perumahan terbaik yang berkualitas tinggi dengan lingkungan yang asri, layanan kesehatan berkualitas internasional yang terjangkau, pusat perbelanjaan, hiburan dan perhotelan.
- Lippo Karawaci akan terus mengembangkan produk-produk perumahan yang inovatif dan berkualitas, di samping meningkatkan sumber pendapatan berkesinambungan (*Recurring Revenues*) yang berasal dari *Hospitals*, *Commercial* dan *Asset Management*.

- Lippo Karawaci akan terus memperhatikan kebutuhan akan lingkungan sosial dan spiritual sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup para pelanggannya.

2.1.3. Penghargaan Perusahaan

Selama kurang lebih 17 tahun beroperasi, berikut di bawah ini penghargaan-penghargaan yang berhasil didapatkan perusahaan dari berbagai pihak eksternal sebagai bentuk pengakuan keberhasilan dan kemajuan perusahaan.

Gambar 2.6 Award PT Lippo Karawaci Tbk



2005

Euromoney Real Estate Award

Best Developer in Indonesia & #9 in Asia Pacific Region



2006

IMAC Award
Best Developer



2006

Investor Award
Best Indonesia Listed Property Co.



2006

Indonesia Property Watch Award
Golden Project Achievement
Developer with The Most
Complete Facility



2007

LIGUID Real Estate Award
Best Developer in Indonesia



2008

Euromoney Real Estate Award
Best Developer in Indonesia



2009

**SWA100-Indonesia
Property Watch Award**
1st among The Best Public
Companies Based on
RWATM (Relative Wealth
Added)



2009

**SWA 100- The Wealth
Creator Award**
One of The Best Public Companies
Based on WAITM (Wealth Added
Index)



2009

**Euromoney Real Estate
Award**
Best Developer in Indonesia



2010

**Euromoney Real Estate
Award**
2nd Best Developer in
Indonesia



2010

**The FIABCHI Indonesia Prix
D Excellence Awards**
Kemang Village for The Best
Future Project



2010

Frost & Sullivan Awards
Healthcare Services Provider
of the Year for Best Practice



2011

**Asian Hospital
Management Award**
Excellence Award



2011

**Euromoney Real Estate
Award**
Best Developer in Indonesia
Overall



2011

**South East Asia Property
Award**
Best Developer in Indonesia



2011

The St. Moritz received the South East Asia Property Award as Best Condo Development (Indonesia)



2011

Fortune (Indonesia) Most Admired Companies 2011 Award
20 Most Admired Companies in Indonesia



2012

Triple A Regional Deal Awards 2012
from The Asset Management Magazine
Hong Kong) :Best Liability Management



2012

Euromoney Real Estate Awards
Best Developer in Indonesia
2012



2012

South East Asia Property Awards (from Ensign Media)
:
Best Developer in Indonesia



2012

FIABCI Prix d'Excellence Awards
for Master Plan Category
for Lippo Village



2012

Indonesia Sustainable Business Awards 2012
(from Global Initiatives) as Industry
Champion Building and Property



2012

Frost & Sullivan Awards :
Indonesia Hospitals Service
Provider of the Year 2012



2012

Indonesia Sustainable Business Awards 2012
from Global Initiatives) as
Industry Champion Healthcare



2012

Lippo Cikarang received
'Best of the Best Award 2012' from
Forbes Indonesia



2012

Lippo Cikarang received
'Top Performing Listed
Companies 2012' Award

2.2 Ruang Lingkup Kerja Divisi Terkait

Dalam beberapa organisasi, PR memiliki tempat yang eksekutif dalam bagan organisasinya dan memiliki hubungan pelaporan kepada CEO. Pekerjaan *Public Relations* dalam PT Lippo Karawaci Tbk ini bersifat mandiri dan tidak berada di bawah divisi manapun. Letak tanggung jawab Divisi *Corporate Communication* LPKR adalah kepada Presiden Direktur perusahaan yaitu Bapak Ketut Budi Wijaya. Dengan begitu dapat dikatakan bahwa divisi *Corporate Communication* dalam perusahaan ini telah menjalankan fungsi manajemen strategis bagi perusahaan.

Adapun ruang lingkup kerja divisi *Corporate Communication* dalam PT Lippo Karawaci Tbk adalah sebagai berikut:

- Melakukan fungsi-fungsi *media relations*
 - o *Media monitoring*
 - o *News monitoring* per produk dan per topik
 - o *Report news monitoring*
 - o Mengadakan *press gathering*
 - o Menyelenggarakan konferensi pers
 - o Mengadakan *event media relations* lainnya jika diperlukan untuk unit bisnis ataupun masalah yang dihadapi perusahaan
- Menjalin hubungan yang baik dengan pihak media
 - o Menyediakan informasi yang diperlukan oleh media
 - o Menjawab pertanyaan media sebelum, setelah acara, ataupun setelah acara lama berlalu
 - o Membantu pihak wartawan mendapatkan informasi seputar *event/kegiatan* unit bisnis
 - o Menjadikan media sebagai teman
- Menentukan pemberian *sponsorship*, di samping memberikan saran tentang *sponsorship* kepada CEO.
- Membantu pelaksanaan aktivitas-aktivitas PR di dalam Lippo Group secara keseluruhan. Mulai dari memberikan konsultasi hingga tahap pengerjaan kegiatan PR tertentu.

Aktivitas-aktivitas PR ini bisa dalam hal peluncuran produk baru, membangun *image*, atau menangani sebuah isu yang berujung kesalahpahaman antara publik dengan perusahaan.

- Melakukan *Corporate Social Responsibility* (CSR)
- Menyusun *Annual Report* Perusahaan.
- Melakukan pembaruan informasi dalam website resmi perusahaan, dibantu oleh tim IT.

