

## BAB 2

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Perusahaan bernama Sinas Mas Land Limited atau dapat di sebut *AFP Properties Limited* bergerak dalam bidang properti dan kantor berpusat di Singapura. Sinar Mas Land beroperasi diberbagai macam negeri dari Indonesia, China, Malaysia, dan Singapura. Sinar Mas Land yang beroperasi di negara Indonesia memiliki lahan strategis yang berukuran sekitar 10,000 hektar, dimana menjadi salah satu pengembang properti tersebar dan terdiversifikasi [2].



Gambar 2.1. Logo Sinar Mas Land  
Sumber: Data Internal Sinar Mas Land, 2022

Lahan strategis tersebut dikembangkan menjadi kota mandiri, kawasan pemukiman, bangunan komersial, ritel, perhotelan dan industri. Terdapat dua perusahaan properti yang terdaftar di Indonesia yaitu PT. Bumi Serpong Damai, Tbk dan PT. Duta Pertiwi, Tbk. Kedua dari perusahaan tersebut memiliki kapitalisasi pasar yang didirikan lebih dari 2 miliar dalam mata uang amerika [3].



Gambar 2.2. Logo PT. BSD  
Sumber: Data Internal Sinar Mas Land, 2022

PT. Bumi Serpong Damai atau di singkat menjadi PT. BSD mulai beroperasi pada tanggal 16 Januari 1984 dan membangun proyek-proyek besar

yang mempengaruhi perkembangan kota pintar, dimana Sinar Mas Land menjadi *developer* terbesar di Asia. Berikut adalah jejak langkah atau disebut *milestones* yang telah dibangun oleh PT. BSD [4]:

- 1984 - 1989: mulai mengoperasikan konsep kota mandiri yaitu BSD City.
- 1992 - 1999: Damai Indah Golf dan jalan Tol Serpong ke Pondok Aren mulai beroperasi.
- 2003 - 2005: Penerbitan Obligasi BSDE I sebesar RP250 miliar. Jalan Tol dari Jakarta ke Serpong, lalu ITC BSD mulai beroperasi. Peluncuran konsep baru pengembangan perumahan untuk segmen kelas atas dan kelas menengah.
- 2006 - 2007: BSD junction dan Ocean Park mulai beroperasi. Penerbitan Obligasi BSDE II sebesar RP600 miliar.
- 2008 - 2009: Penawaran Umum perdana di Bursa Efek Indonesia. Kantor pemasaran baru di pengembangan Tahap II BSD City mulai beroperasi.
- 2010 - 2012: Jakarta Outer Ring Road (JORR) Section W-1 mulai beroperasi. Penerbitan Obligasi berkelanjutan BSDE I Tahap I tahun 2012 senilai RP1 triliun.
- 2013: Penerbitan Obligasi berkelanjutan BSDE I Tahap II Tahun 2013 sebesar RP1,75 triliun. Plaza BII berubah nama menjadi Sinar Mas Land Plaza Jakarta. Mengakuisisi 8.23% saham dalam PT Plaza Indonesia Realty TBK (kode Saham: PLIN). Mengakuisisi 5.1 ha lahan kosong di Rasuna Epicentrum (area Central Business District (CBD)). Aliansi strategis dengan Hongkong Land dan AEON Mall.
- 2014: Mengakuisisi ruang titel (*strata title*) Epicentrum Walk di kawasan Rasuna Epicentrum (area CBD). Grand Opening The Breeze. Penambahan kepemilikan saham yang mewakili 25.99% dalam PLIN. Pelaksanaan Penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu sebesar 5%.
- 2015: Pelaksanaan kembali penambahan modal tanpa hak memesan efek terlebih dahulu sebesar 5%. Penerbitan Surat Utang Senior (Senior Notes) melalui Entitas Anak, Global Prime Capital Pte. Ltd. sebesar USD225 juta. Grand Opening Go!Wet Waterpark, Grand Wisata Bekasi. Grand Opening AEON Mall. Grand Opening Indonesia Convention Exhibition (ICE) BSD City. Grand Opening BSD Green Office Park 6.

- 2016: Grand Opening Courts BSD City. Penerbitan Obligasi berkelanjutan II Bumi Serpong Damai Tahap I Tahun 2016 sebesar Rp650 miliar. Tender Offer Obligasi Senior 2020 senilai USD146.42 juta dan Penerbitan Surat Utang Senior 2023 (Senior Notes) senilai USD200 juta. Ground Breaking pengerjaan proyek konstruksi Tol Serpong ke Balaraja sepanjang 30 km. Grand Opening QBig BSD City.
- 2017: Penerbitan Surat Utang Senior 2023 (Senior Notes) senilai USD70 juta. Penambahan kepemilikan saham Perseroan dalam PLIN sepanjang tahun 2017 menjadi sebesar 46.78%. Mengakuisisi unit-unit hak milik atas satuan rumah susun seluas 36.874.49 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari SinarMas MSIG Tower, terdiri dan terletak di beberapa lantai yaitu Lantai 18 sampai dengan Lantai 33, Lantai 34 (Refugee Floor) sampai dengan Lantai 39 dan Lantai 47. Mengakuisisi unit-unit hak milik atas satuan rumah susun seluas 35.989.44 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari Sinarmas MSIG Tower. terdiri dan terletak di beberapa lantai yaitu Lantai Basement sampai dengan Lantai 17 (Refugee Floor), Lantai 40 sampai dengan Lantai 46.
- 2018: Penerbitan Surat Utang Senior 2021 (Senior Notes) senilai USD300 juta. Mengakuisisi 13 lantai Bakrie Tower, area perkantoran di kawasan Rasuna Epicentrum (area CBD). Pelunasan Obligasi berkelanjutan BSDE I Tahap II Tahun 2013 sebesar Rp1,75 triliun. Buyback sebanyak 257.970.700 saham. Kapitalisasi pasar per 31 Desember 2018 mencapai Rp24,15 triliun.

## 2.2 Visi dan Misi Perusahaan

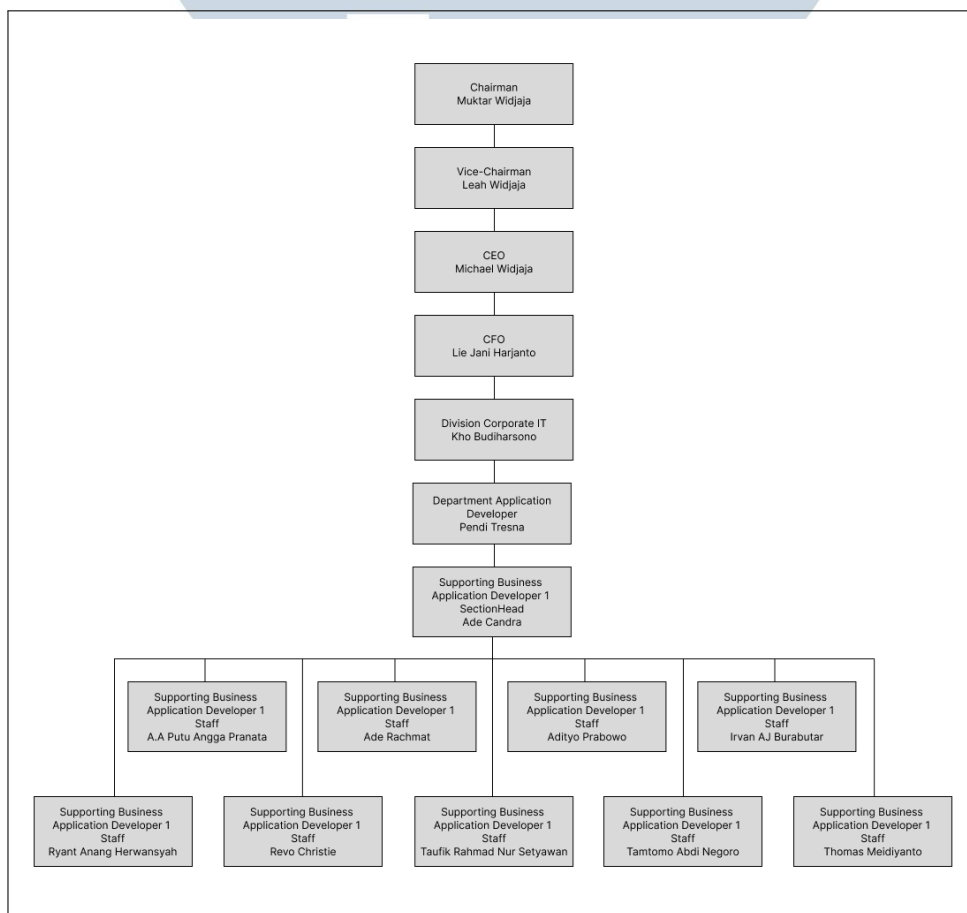
Visi dari Sinarmas Land adalah menjadi pengembang properti terkemuka di Asia Tenggara, dipercaya konsumen, karyawan, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya [5]. Berikut adalah Misi dari perusahaan [5]:

- **Integritas**, Mewujudkan janji lewat aksi sehingga kami mampu mendapatkan kepercayaan konsumen dan pemangku kepentingan kami.
- **Sikap positif**, Menunjukkan perilaku yang mendukung terciptanya lingkungan kerja kondusif yang menekankan pentingnya hubungan antara konsumen dan pemangku kepentingan.
- **Komitmen**, Bekerja sepenuh hati demi mencapai hasil terbaik, bertanggung jawab sepenuhnya terhadap pelanggan dan pemangku kepentingan kami.

- **peningkatan Tanpa Henti atau Perbaikan Tanpa Henti**, Terus meningkatkan kemampuan diri, unit kerja, dan organisasi untuk mendapatkan hasil terbaik bagi konsumen dan pemangku kepentingan kami.
- **Inovasi**, mengembangkan solusi secara aktif demi meningkatkan nilai dan layanan bagi konsumen dan pemangku kepentingan kami.
- **Loyalitas**, mengembangkan semangat untuk mencari tahu, memahami, dan menerapkan nilai-nilai inti perusahaan sebagai bagian dari Sinar Mas Family yang lebih besar.

### 2.3 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi PT BSD dan divisi *Application Developer* dapat dilihat pada gambar 2.3.



Gambar 2.3. Struktur organisasi PT BSD dan divisi *Application Developer*

Sumber: Data Internal Sinar Mas Land, 2022

Berikut adalah penjelasan untuk setiap bagian divisi sesuai dengan bidang kerjanya:

1. *Chairman*

Pemangku kepentingan tertinggi dalam perusahaan yang memiliki tanggung jawab kepada pemegang saham atas keberhasilan dan kegagalan perusahaan.

2. *Vice Chairman*

**Vice Chairman** memiliki keputusan akhir dan bertanggung jawab kepada *Chairman* atas segala keputusan yang diambil. Selain itu, **Vice Chairman** juga memiliki tanggung jawab kepada pemegang saham atas keberhasilan dan kerugian perusahaan.

3. *CEO (Chief Executive Officer)*

**CEO** bertanggung jawab kepada **Chairman** dan pemegang saham dengan kondisi yang fluktuatif. **CEO** juga memiliki tanggung jawab untuk semua kegiatan operasional perusahaan. Berikut adalah tugas **CEO**:

- Menetapkan garis kebijakan umum program kerja perusahaan, menyebarluaskan dan menerapkan kebijakan dan mengawasi pelaksanaannya.
- Bertanggung jawab terhadap internal maupun eksternal perusahaan.
- mengarahkan dan meneliti kegiatan yang berlangsung di perusahaan.
- Melaksanakan kontrak kerja dengan pihak eksternal.
- Mengkoordinasikan dan mengawasi tugas yang didelegasikan manajer dan menjaga hubungan kerja yang baik.

4. *CFO (Chief Financial Officer)*

Bertanggung jawab atas segala aspek yang berhubungan dengan keuangan perusahaan, Berikut adalah tugas **CFO**:

- Menyusun laporan keuangan perusahaan.
- Menyusun laporan pengelolaan keuangan perusahaan.
- Melaporkan usulan anggaran dari masing-masing divisi untuk satu tahun kedepan.

5. *Corporate IT*

Bertanggung jawab atas segala aspek yang berhubungan dengan teknologi informasi perusahaan. Berikut tugas **Corporate IT**:

- Memproses dan menyetujui alat perangkat, contoh: komputer, monitor, notebook, VDi, telepon IP, dan alat perangkat lainnya.
- Menyetujui pembukaan port *Universal Serial Bus*, atau menyetujui akses yang dapat dibuka sesuai kebutuhan karyawan dengan tujuan untuk mengamankan data perusahaan.
- Membuat keputusan atau pengajuan vendor.
- Memiliki tanggung jawab untuk tim operasional, produk pengembangan tim dan **Corporate IT**.
- Menanggapi semua hal yang berkaitan dengan perusahaan teknologi.

#### 6. *Department Application Developer*

**Departement application developer** bertanggung jawab dengan aktivitas aplikasi yang digunakan oleh semua karyawan di perusahaan.

- Mengkoordinasikan tim untuk melakukan *troubleshoot* ketika aplikasi yang digunakan oleh pengguna atau karyawan perusahaan mengalami *error* atau *bug*.
- Memberikan informasi kepada seluruh karyawan apabila terdapat permasalahan dalam aplikasi.
- Bertanggung jawab atas semua aplikasi yang ada di perusahaan baik yang sudah ada atau yang belum dibuat.

#### 7. *Supporting Business Application Developer 1 Section Head*

Bertanggung jawab atas segala aspek yang berhubungan dengan pengembangan aplikasi bisnis. Bertanggung jawab untuk monitoring pengembangan aplikasi basis *web*, implementasi permintaan aplikasi baru, dan analisis dan evaluasi permintaan perubahan pada aplikasi.

#### 8. *Supporting Business Application Developer 1 Staff*

Bertanggung jawab untuk pengembangan dan pembuatan aplikasi bisnis.