

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Deskripsi Perusahaan

Sinar Mas Land, yang merupakan salah satu bagian dari Sinar Mas Group, memiliki sejarah yang mencerminkan perjalanan yang mengesankan dalam industri properti. Didirikan untuk beroperasi di berbagai sektor, perusahaan ini mengambil langkah-langkah awal yang strategis untuk mengidentifikasi peluang pasar, mengembangkan produk, dan membangun fondasi mereknya. Seiring berjalannya waktu, Sinar Mas Land meraih kesuksesan melalui proyek-proyek properti yang inovatif, penghargaan industri, dan kerjasama strategis yang memperkokoh posisinya di pasar.

Perubahan kepemimpinan, yang mungkin terjadi sepanjang perjalanannya, turut membentuk arah dan identitas perusahaan. Dalam dampaknya pada industri dan masyarakat, Sinar Mas Land tidak hanya berkembang sebagai pemain utama di industri properti, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan masyarakat melalui proyek-proyek berdampak sosial dan inisiatif keberlanjutan. Tantangan-tantangan yang dihadapi perusahaan juga menjadi bagian dari perjalanannya, dan adaptasi strategisnya menunjukkan ketangguhan dalam menghadapi perubahan lingkungan bisnis.



Gambar 2.1 Kantor Sinarmas Land
Sumber : Dokumen Perusahaan (2023)

Logo Sinar Mas dapat diinterpretasikan melalui dua perspektif desain yang berbeda, yaitu berdasarkan prinsip visual Barat dan prinsip Feng Shui. Dalam prinsip visual Barat, logo Sinar Mas terdiri dari empat unsur visual utama, yaitu garis, bentuk, warna, dan bidang positif dan negatif. Komposisi logo ini berhasil menciptakan keseimbangan simetris, memanfaatkan irama yang berulang dan progresif, serta mencapai kesatuan komposisi yang terpusat. Ini mencerminkan keahlian dalam merancang logo yang mematuhi prinsip-prinsip desain Barat yang sangat penting.



Gambar 2.2 Logo Sinarmas Land

Sumber : Dokumen Perusahaan (2023)

Sementara itu, berdasarkan prinsip Feng Shui, elemen – elemen visual yang ada pada logo Sinar Mas merepresentasikan tiga unsur visual utama, yaitu bentuk Yin dan Yang, warna Wu Xing, dan bentuk Wu Xing. Logo ini berhasil menghasilkan keseimbangan yang baik antara prinsip Yin dan Yang, menggambarkan dinamisme irama energi Qi, serta mencapai keseimbangan yang mencerminkan siklus Wu Xing. Dalam konteks Feng Shui, logo ini menunjukkan perhatian terhadap harmoni dan keselarasan dalam penggunaan unsur-unsur visual, yang dianggap penting dalam menciptakan lingkungan yang mendukung kesejahteraan.

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A

Seiring berjalannya waktu, Sinarmas Land telah mengakumulasi kekayaan aset properti yang mengesankan. Ini termasuk proyek-proyek perkotaan seperti BSD City, Kota Deltamas, Kota Wisata, Grand Wisata, dan Grand City Balikpapan. Selain itu, mereka juga memiliki beragam proyek perumahan seperti Banjar Wijaya, Balikpapan Baru, Grand City Balikpapan, Legenda Wisata, Li Shui Jin Du Chengdu (Tiongkok), Li Shui Jin Yang Shenyang (Tiongkok), Taman Permata Buana, Taman Duta Mas Batam, Wisata Bukit Mas Surabaya, Telaga Golf Sawangan, dan The Nove Nuvasa Bay Batam.

Keberhasilan perusahaan telah diakui melalui berbagai penghargaan di sektor properti, termasuk Penghargaan Global Good Governance (3G), World Branding, Penghargaan Indonesia Property, Penghargaan MIPIM Asia, Penghargaan Asia Property, Penghargaan BCI Asia, dan Penghargaan Asia Pacific Property. Selain properti yang sudah dikembangkan, Sinarmas Land juga memiliki Tanah kavling sebagai aset. Tanah kavling tersebut terletak di kawasan elit Puri Kembangan, Jakarta Barat, yang telah dikembangkan sejak tahun 2005 dalam perumahan Taman Permata Buana. PT. Mustika Karya Sejati didirikan sebagai entitas pengelola penjualan aset tanah kavling ini.

Penting untuk dicatat bahwa aset tanah kavling ini ditujukan khusus untuk penjualan, bukan disewakan. Sejak awal, perusahaan telah berhasil menjual sebagian besar tanah, dengan hanya satu hektar yang masih tersedia. Tanah kavling tersebut dibagi menjadi dua jenis, yaitu yang berada dalam cluster dengan perencanaan yang terstruktur dan tanah gelondongan yang memiliki bentuk yang tidak beraturan. Taman Permata Buana yang berada di Kembangan, Jakarta Barat adalah suatu area bergengsi yang dikelilingi oleh tempat tinggal mewah, dilengkapi dengan fasilitas – fasilitas eksklusif seperti klub olahraga, sekolah bergengsi dan taman yang sangat luas.

Ruko, atau rumah toko, juga menjadi salah satu fasilitas umum yang memberikan kemudahan bagi penghuni untuk memenuhi berbagai kebutuhan mereka. Fasilitas ini melibatkan berbagai toko, termasuk restoran, supermarket dan bahkan pusat bimbingan belajar. Di samping itu, area ruko juga berfungsi sebagai kantor pemasaran Taman Permata Buana yang dikelola oleh PT. Mustika Karya Sejati. Lokasinya yang tepat berada di jalan Bira Raya, memberikan akses yang nyaman bagi penghuni dan pengunjung yang ingin memanfaatkan berbagai layanan dan fasilitas yang tersedia di sekitar kawasan tersebut.



Gambar 2.3 Kantor Pemasaran PT. Mustika Karya Sejati
Sumber : Dokumentasi perusahaan (2023)

2.1.1 Visi Misi Perusahaan

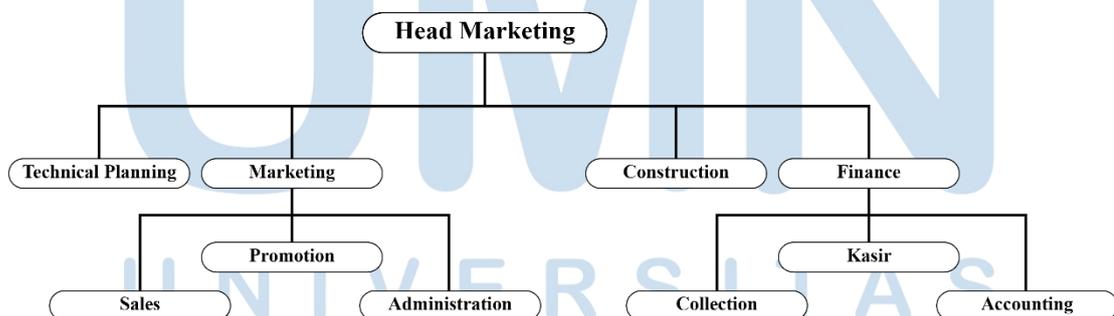
Pendiri Perusahaan Sinarmas Land Eka Tjipta Widjaya, berhasil menggabungkan nilai-nilai inti yang telah dipegang sejak awal berdirinya perusahaan. Visi PT. Sinarmas Land mencakup elemen-elemen penting seperti Integritas, Persatuan, Ketekunan, dan Inovasi. Hal ini mencerminkan tekad dan semangat yang kuat serta misi utama perusahaan ini, yaitu untuk membuat perusahaan menjadi pengembang properti terkemuka di kawasan Asia Tenggara yang dipercayai oleh konsumen, karyawan, masyarakat, serta pemangku kepentingan ekonomi. Melalui komitmen terhadap nilai-nilai ini, Sinarmas Land berupaya mencapai tujuan besar ini dengan integritas, kolaborasi, ketekunan, dan inovasi dalam semua aspek bisnisnya.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

PT. Sinarmas Land adalah sebuah perusahaan yang memiliki beberapa cabang di berbagai negara, yang fokus pada penjualan aset properti. Di setiap cabangnya, terdapat karyawan yang ditempatkan di kantor pusat maupun di kantor cabang dengan tugas dan tanggung jawab masing-masing. Karyawan diberikan akses berupa telepon Cisco, yang akan berguna untuk mereka berkomunikasi dengan rekan-rekan mereka di cabang-cabang lain.

Selain itu, perusahaan juga menggunakan sistem kerja berbasis web, seperti e-workflow yang dikembangkan oleh Sinarmas Land sendiri. Melalui platform ini, karyawan dapat mengakses kegiatan dan berkas yang memerlukan tanda tangan atau persetujuan. Ini memudahkan kolaborasi dan aliran kerja yang efisien di seluruh jaringan cabang perusahaan.

Sementara PT. Mustika Karya Sejati, sebagai salah satu cabang perusahaan Sinarmas Land, juga memiliki beberapa divisi yang bertugas menjalankan berbagai aspek bisnisnya. Setiap divisi terhubung dengan kantor pusat dan cabang perusahaan lainnya yang berfokus pada penjualan seluruh aset properti yang dimiliki oleh PT. Sinarmas Land. Ini menciptakan jaringan yang terintegrasi untuk mengelola dan mengkoordinasikan semua operasi bisnis di bawah kendali Sinarmas Land.



Gambar 2.4 Struktur Organisasi PT. Mustika Karya Sejati
Sumber: Dokumen Pribadi (2023)

Jabatan *Head Marketing* yang saat ini dipegang oleh Heni, merupakan jabatan tertinggi di perusahaan PT. Mustika Karya Sejati. Sebagai *Section Head*, Heni memiliki tanggung jawab yang sangat penting dalam mengawasi dan mengkoordinasikan seluruh kegiatan perusahaan di dalam divisi pemasaran dan promosi. Salah satu aspek utama dari tanggung jawab Heni adalah melaporkan dan *update* perkembangan pekerjaan serta pencapaian divisi kepada *General Manager* di kantor pusat. Dengan posisinya yang strategis, Heni memiliki peran sentral dalam mengelola strategi pemasaran dan promosi perusahaan serta memastikan bahwa tujuan dan target perusahaan tercapai dengan baik.

Divisi *Technical Planning* memegang peran penting dalam mengurus aspek teknis dan perencanaan lapangan untuk perusahaan. Mereka bertanggung jawab untuk mengelola perbaruan dan perbaikan yang diperlukan, seperti bagian dari strategi infrastruktur, termasuk rencana untuk meningkatkan jalan, menambahkan penerangan jalan umum (PJU), memperluas wilayah, dan membuka jalan baru yang akan dijual. Anggota pada divisi *Technical Planning* terdiri dari individu dengan latar belakang arsitektur dan teknik. Mereka adalah Burhan dan Didi, yang memainkan peran penting dalam merencanakan, merancang, dan melaksanakan proyek-proyek teknis yang diperlukan. Tugas mereka mencakup pemantauan, perencanaan, dan pelaksanaan segala hal yang berkaitan dengan infrastruktur dan perbaikan lapangan guna memastikan keberlanjutan dan peningkatan aset properti PT. Mustika Karya Sejati.

Pada divisi *marketing*, terdapat pembagian tim yang bekerja secara terkoordinasi untuk mencapai tujuan bersama. Tim ini terdiri dari beberapa sub-tim yang saling berhubungan, yaitu tim *Sales*, tim Promosi, dan tim Administrasi. Tim Promosi bertanggung jawab untuk menciptakan beragam konten, iklan, dan ide kreatif yang akan digunakan dalam strategi pemasaran perusahaan. Anggota tim Promosi terdiri dari penulis dan Heni. Tim *Sales*, di sisi lain, bertugas untuk menjalankan strategi pemasaran dan menghubungi calon pelanggan atau pembeli. Tim ini terdiri dari Hendri, Ida, dan Putri. Mereka akan bekerja sama dengan tim Promosi untuk menggunakan konten dan materi promosi yang telah dibuat dalam

upaya untuk menjual produk atau aset properti perusahaan. Kerja sama yang baik antara tim Promosi dan tim *Sales* adalah kunci keberhasilan dalam mencapai target penjualan dan mempromosikan aset properti perusahaan dengan efektif. Selain itu, tim Administrasi juga memiliki peran penting dalam mendukung operasional kedua tim tersebut dengan tugas-tugas administratif yang diperlukan.

Tim *Finance* memiliki peran yang tidak kalah penting dalam perusahaan untuk mengelola aspek keuangan serta dokumentasi yang berkaitan dengan keuangan perusahaan. Tim ini terdiri dari beberapa sub-tim yang memiliki tugas dan tanggung jawab masing-masing. Kasir, yang dipegang oleh Evi, bertanggung jawab atas pengelolaan kas dan transaksi keuangan harian perusahaan. Mereka memastikan bahwa transaksi tunai dan pembayaran lainnya dicatat dengan akurat. Tim *Collection*, yang terdiri dari Reisa, Rusman, dan Hardi, bertugas untuk mengelola dan memantau proses pengumpulan dana dari pelanggan atau pihak-pihak yang berutang kepada perusahaan. Mereka berperan penting dalam menjaga aliran kas yang stabil. Tim *Accounting*, yang melibatkan Nana, Halima, dan Dahlila, bertanggung jawab atas pemrosesan, pencatatan, dan pelaporan keuangan perusahaan. Mereka memastikan bahwa semua data keuangan dicatat dan dilaporkan dengan akurat sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Kerja sama dan koordinasi antara tim *Finance* sangat penting untuk menjaga keuangan perusahaan dalam kondisi yang baik, memastikan pemenuhan kewajiban keuangan, dan mengelola dokumen-dokumen penting yang berkaitan dengan keuangan perusahaan dengan baik.

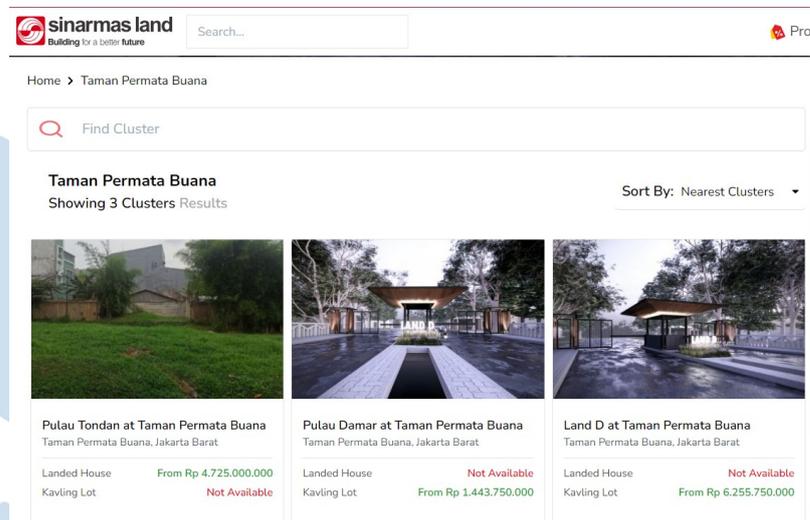
Tim *Construction* memiliki peran untuk melaksanakan berbagai tugas yang berhubungan dengan fasilitas dan infrastruktur perusahaan. Tugas-tugas yang diemban oleh tim ini meliputi pemasangan iklan (spanduk), persiapan perlengkapan untuk acara atau event, serta pemeliharaan dan kebersihan kavling supaya kondisinya tetap terjaga dan terawat. Anggota tim *Construction* terdiri dari Maryono, Madun, Slamet dan Kartono.

2.3 Portfolio Perusahaan

Selama 18 tahun Perusahaan berdiri, PT. Mustika Karya Sejati telah mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam menjual aset tanahnya dan berhasil mendapatkan berbagai pencapaian, berikut merupakan beberapa pencapaian yang telah Perusahaan dapatkan.

2.3.1 Penjualan Produk

Hampir seluruh stok tanah telah terjual, dan properti yang telah laku terjual terletak di berbagai cluster, termasuk Pulau Sepa, Pulau Peniki, Pulau Bidadari, Pulau Tondan, Pulau Damar, Pulau Kelapa. Sementara itu, masih terdapat beberapa tanah yang tersisa dan siap dijual. Tanah yang masih tersedia untuk dijual terletak di *cluster LAND D*, Pulau Sebaru, Pulau Damar, dan Pulau Tondan. Meskipun sebagian besar stok tanah telah terjual, perusahaan tetap memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan tambahan melalui penjualan aset properti yang masih tersedia di cluster-cluster tersebut.



Gambar 2.5 Website E-catalog Sinarmas Land
Sumber: Website Perusahaan (2023)

2.3.2 Program Sales Of The Month

Program ini diadakan untuk memberikan penghargaan, insentif, atau pengakuan kepada tim penjualan yang mencapai kinerja terbaik selama periode waktu tertentu, yaitu sebulan. Program ini dapat membantu meningkatkan motivasi dan produktivitas tim penjualan serta menciptakan atmosfer kompetitif yang sehat di dalam perusahaan.



Gambar 2.6 Program Sales of the Month
Sumber: Instagram sinarmasland (2023)

Hendri Efyandi yang merupakan salah satu anggota sales dari PT. Mustika Karya Sejati meraih gelar Sales of the Month dalam acara yang diselenggarakan oleh Sinarmas Land Group setiap bulannya. Informasi tersebut di unggah melalui akun Instagram resmi Sinarmasland. Penghargaan ini diadakan dengan tujuan untuk memotivasi para sales untuk terus berkompetisi dan memberikan hasil yang terbaik untuk perusahaan.

2.3.3 Event berbagi Pristine dan Pisang

Kawasan Taman Permata Buana sering dijumpai orang - orang yang berolahraga pada pagi hari seperti lari pagi, bersepeda dan senam. Oleh karena itu, tim *sales* memiliki ide untuk mengadakan suatu *event* berbagi pristine dan pisang kepada orang-orang yang sedang berolahraga. Kegiatan ini diadakan dengan tujuan untuk memperluas target konsumen.



Gambar 2.7 Event Berbagi Pristine dan Pisang
Sumber: Dokumentasi Perusahaan (2022)

Para *sales* akan membagikan pristine dan pisang pada titik yang telah ditentukan. Kegiatan ini tentunya telah disponsori oleh Pristine, produk air mineral yang telah lama bekerja sama dengan Sinarmas. Sebagai hasil dari kegiatan ini, para *sales* berhasil mengumpulkan sejumlah besar informasi, salah satunya hasil survei mengenai tingkat kenyamanan tinggal di Kawasan Taman Permata Buana. Namun dikarenakan stok kavling yang telah mau habis, di tahun ini *event* tersebut telah ditiadakan.