



### **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 PT. FORZA LAND INDONESIA

#### Tbk

#### 2.1 Profil PT. Forza Land Indonesia Tbk

##### 2.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan

PT. Forza Land Indonesia Tbk. (Forzaland) merupakan Perseroan Terbatas di Indonesia yang menjalankan bisnis secara terintegrasi sebagai pemilik, pengembang dan pengelola dari *real estate* dengan segmen yang mencakup ritel, komersil dan hunian. Perseroan didirikan pada tahun 2012 dengan nama PT Megah Satu Properti, yang kemudian mengganti namanya menjadi PT Forza Land Indonesia pada Maret 2016. Sejak awal pendiriannya sesuai dengan Pasal 3 (Akta No.95/2012), maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang perdagangan dan jasa yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan properti.

Sesuai dengan perubahan terakhir anggaran dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan (Akta No. 81/2016) adalah berusaha dalam bidang perdagangan, jasa, pembangunan, perindustrian, permencetakan, dan pengangkutan darat.

Perseroan didirikan oleh profesional - profesional muda yang kreatif dan visioner. Perseroan merupakan salah satu pengembang properti yang sudah melansir beberapa proyek properti ternama di beberapa kota, antara lain: One Ungasan di Bali, One Azure di Tangerang, One Casablanca di Jakarta. Dalam mengembangkan proyek- proyek tersebut, perseroan selalu mengedepankan konsep *masterpiece* yakni *passion*

(antusiasme), *creativity* (kreativitas), dan *lifestyle* (gaya hidup). Perseroan dikenal sebagai pengembang properti yang berfokus pada “*Lifestyle Concept*”, konsep arsitektur kelas dunia dan harga terbaik dikelasnya.

Perseroan memiliki target konsumen yang bervariasi, mulai dari masyarakat yang berpenghasilan menengah sampai kelas atas, yang disesuaikan dengan masing- masing properti yang dikembangkannya. Forzaland memfokuskan pada “*smart inspired living*” dimana penawaran propeti yang meningkatkan kenyamanan dan keramahan lingkungan untuk kesehatan hidup konsumen, dengan memberikan kemudahan berbagai fasilitas dan inovasi lainnya.

Perseroan bertekad untuk menjadi yang terbaik dalam mewujudkan era baru industri properti di Indonesia dengan menghadirkan solusi- solusi dan terobosan- terobosan yang mukhtahir dari segi arsitek gedung, estetika dan fungsionalitas. Untuk mengemas kemegahan dan mahakarya tersebut. Perseroan juga menghadirkan *new wave of marketing* dimana tidak hanya memberikan solusi kehidupan namun kemudahan dalam memiliki kehidupan yang layak.

Perseroan memulai kegiatan operasional secara komersial pada tahun 2013 dan terus mengembangkan kemampuannya di segala bidang, antara lain dalam pembangunan dan pengembangan properti- properti sebagai berikut:

- a) One Casablanca Apartement Residence tahun 2013- 2017.
- b) One Azure Apartment tahun 2015- 2018.
- c) One Velvet Apartment tahun 2016- 2019.

Kegiatan usaha yang dilakukan Perseroan saat ini adalah menjalankan usaha dibidang pengembangan properti di beberapa daerah Jakarta dan Bali setiap tahunnya dan yang menjadi fokus pembangunan saat ini adalah residential berupa Apartemen. Perseoran saat ini memiliki penyertaan pada enam Entitas Anak dengan struktur kepemilikan sebagai berikut:

No	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Proyek	Tahun Pendirian	Domisili	Status Operasional
1	PT. Forza Properti Serpong	Real Estate	One Azure	2013	Jakarta	Operasional
2	PT. Forza Properti Sutera	Real Estate	One Velvet	2014	Jakarta	Operasional
3	PT. Forza Properti Bali	Real Estate	One Ungasan	2013	Jakarta	Operasional
4	PT. Forza Properti Uluwatu	Real Estate	One Uluwatu	2013	Jakarta	Belum Beroperasi
5	PT. Forza Properti Bedugul	Real Estate	One Bedugul	2013	Jakarta	Belum Beroperasi
6	PT. Forza Properti Aset Manajemen	Jasa	-	2013	Jakarta	Belum beroperasi

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

**2.1.2 Visi dan Misi Perusahaan**

**Gambar 2.1** Logo PT. Forza Land Indonesia Tbk



**Sumber:** Buku Forza Land Company Profile

Dalam menjalankan setiap aktivitas PT. Forza Land Indonesia Tbk berpegang teguh kepada Visi dan Misinya yang utama yaitu menjadi pengembang yang menginspirasi gaya hidup yang baik serta mengedukasi gaya hidup yang benar dalam bermasyarakat. Dimana jika di klasifikasikan visi Forza Land yaitu *“To be the best lifestyle developer by implementing Smart Inspired living”* dan misi dari Forza Land yaitu:

- 1) *Focus on developing both iconic building and enviromental awarness.*
- 2) *To influence and educate a better way of living through our product.*

### 2.1.3 Proyek- Proyek Perusahaan

Perseroan dan Entitas Anak memiliki proyek- proyek yang sedang dalam proses perencanaan, pengerjaan/ pengembangan dan penyelesaian, yaitu sebagai berikut:

- a) One Casablanca

**Gambar 2. 2** Apartemen One Casablanca



**Sumber:** Buku Forza Land Company Profile

Alamat

: Jalan Pal Batu, Casablanca, Jakarta

Selatan

Tahun pembangunan dimulai	: 2013
Target tahun penyelesaian	: 2017
Arsitek	: Mirage International
Luas tanah (m2)	: 3.215
Luas bangunan	: 28.307
Total unit	: 220 unit
Jumlah Lantai	: 25 lantai

Terletak di jantung kota Jakarta, One Casablanca memberikan cara hunian yang unik di pusat kota Jakarta. Dengan *Ultra Space Modern Art* sebagai gaya arsitekturnya. Bangunan apartemen ini akan menjadi hunian nyaman pertama yang akan menjadi urban gateway yang terletak di Jakarta Selatan. One Casablanca menggunakan arsitek Mirage Internasional dan Firma Arsitektur & Desain Interior. Bangunan *Iconic* ini tidak hanya akan memberikan keindahan dalam penampilan dan bentuk, tetapi juga menjawab semua kebutuhan metropolis perkotaan.

One Casablanca dibangun di atas lahan area seluas 3.215m<sup>2</sup> dengan 25 lantai dan terdiri atas 220 unit. Properti ini dilengkapi dengan fasilitas seperti *Balcony, Infinity Pool & Children Pool* yang merupakan salah satu kolam renang apartemen, *Airbone Gym, Rooftop Jogging Track, Sky Garden dan Poolside Lounge.*

One Casablanca juga menekankan pada pentingnya privasi dan keamanan, sehingga menyediakan *elevator* pribadi untuk semua unit dengan tiga kamar dan *elevator* semi- pribadi untuk unit dengan dua kamar. Tersedia juga sebuah penthouse eksklusif dengan *sky garden*

dan kolam renang pribadi bagi penghuni yang menginginkan ekstra privasi.

b) One Azure

**Gambar 2. 3** Apartemen One Azure



**Sumber:** Buku Forza Land Company Profile

Alamat : Jalan Kelapa Dua Raya, Serpong,

Tangerang

Tahun pembangunan dimulai : 2015

Target tahun penyelesaian : 2018

Arsitek : Mirage International

Luas tanah (m<sup>2</sup>) : 7.802

Luas bangunan : 81.289,73

Total unit : 1.491 unit

Jumlah lantai : 46 lantai

Keberadaan akseibilitas mengubah pasar hunian vertikal di masa mendatang. Tren penyebaran yang tadinya terpusat di Jakarta kini melebar ke area pinggiran, terutama di wilayah Tangerang, Bekasi, dan

Depok. Perseroan menggandeng Mirage Internasional konsultan arsitek tersohor asal Singapura. Apartemen One Azure hadir dengan menawarkan sebuah *lifestyle* yang inovatif, nyaman, dan praktis. Semuanya terangkum dalam desain arsitektural Apartemen One Azure yang futuristik. Apartemen ini memiliki satu menara yang terdiri dari tiga *wing* (sayap) yakni *Ador*, *Bliss*, dan *Cloud* yang saling terhubung dan menjulang tinggi. Koneksi antar sayap- sayap bangunan tersebut dirancang sehingga tidak mengesankan sebuah bangunan yang kaku. Jalan depan apartemen dirancang nyaman dengan lebar 26 meter. Kata “Azure” sendiri berarti biru dan langit, yang dapat dianalogikan dengan *sky is the limit*.

Sebagai hunian untuk kaum urban yang menginginkan hunian dan gaya hidup yang *smart* dan *unique*, Apartemen One Azure dilengkapi dengan fasilitas yang dapat membuat penghuni betah tinggal di sini: *relaxing pool*, *yoga class*, *boxing class*, *rock climbing*, *mini futsal*, *3 on 3 basket ball court*, dan *laundry shop*. Selain itu penghuni juga dimanjakan dengan fasilitas *google room* yang didukung oleh internet super cepat dengan menggunakan *fiber optic*, ini merupakan sebuah ruangan yang dapat menunjang kegiatan kreatif, berkumpul dan mendapatkan informasi melalui *digital mading* (majalah dinding digital) tentang bagaimana cara hidup sehat dan benar. Ditambah lagi sebuah *student service center*, yang merupakan tempat yang menyediakan tempat *fotocopy*, *printing*, serta jilid dengan desain interior moderen minimalis dan atraktif. Seluruh fasilitas dibuat untuk mewujudkan sebuah konsep hunian *smart living*.

One Azure Apartment akan mempunyai lebih dari 1000 unit. Semuanya tersebar di tiap- tiap sayap bangunan yang berisikan 49 lantai. Masing- masing lantai mempunyai 41 unit dengan beragam tipe, antara lain tipe studio (25m<sup>2</sup> – 35m<sup>2</sup>), satu kamar (35m<sup>2</sup> – 45m<sup>2</sup>) dan dua kamar (60m<sup>2</sup> – 64m<sup>2</sup>). Sebagai pengembang yang berkomitmen akan terus menghadirkan proyek premium, inovatif dan kreatif, unit-

unit apartemen di One Azure Apartemen akan diserahkan kepada konsumen pada kuartal tiga tahun 2018.

c) One Velvet

**Gambar 2. 4** Apartemen One Velvet



**Sumber:** Buku Forza Land Company Profile

Alamat : Jalan Sutera Boulevard No. 3 Alam  
Sutera

Tahun pembangunan dimulai : 2016

Target tahun penyelesaian : 2019

Arsitek : Mirage International

Luas tanah (m<sup>2</sup>) : 5,989

Luas bangunan : 83.116,66

Total unit : 670 unit

Jumlah lantai : 40 lantai

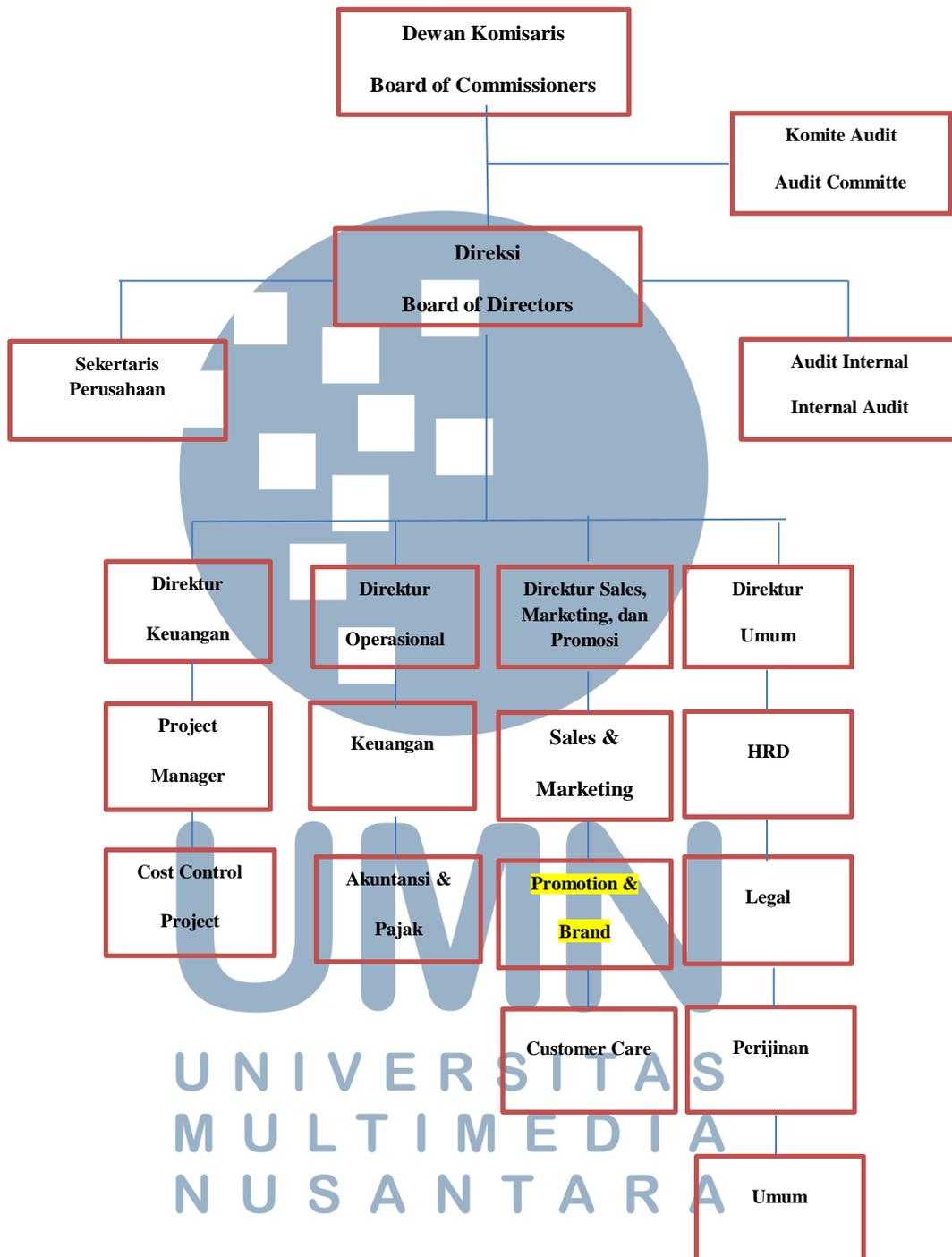
Forza Land pengembang yang lahir di Dunia *lifestyle* (gaya hidup) meluncurkan One Velvet *Residence* sebagai solusi kaum urban di kota penyangga Jakarta. Terletak hanya dua menit dari *exit* tol Alam Sutera dan terletak di kawasan *Central Bussiness Distric* Alam Sutera, One

Velvet Residence hadir dengan konsep *Glamorous Tropical*. Harmonisasi gaya hidup *modern* yang dinamis dengan kehangatan tropis memberikan kenyamanan hidup kaum urban. Dengan tampilan gedung unik, *One Velvet Residence* terilhami filosofi penari balet yang menggabungkan antara fleksibilitas, struktur dan keseimbangan untuk menghasilkan mahakarya anggun dan berkelas. Analogi ketiga esensi kehidupan tersebut menggambarkan perjalanan menjaga keseimbangan di dalam lingkungan. Forza Land menggandeng partner terbaik di bidangnya untuk mewujudkan hunian vertikal terbaru ini, antara lain: Mirage International arsitek asal Singapura, Daikin, Grohe, Villeroy & Boch, dan YKK. Forza Land juga menggandeng LEADS properti koordinator agen terpercaya dalam memasarkan unit-unit *One Velvet Residence*.

Berdiri di atas lahan seluas 5.989m<sup>2</sup>, *One Velvet Residence* memiliki lobi dengan konsep *las vegas*. Terdiri dari beragam tipe antara lain satu kamar sejumlah 370 unit, dua kamar sejumlah 210 unit, tiga kamar sejumlah 56 unit, 2 kamar premium sejumlah 28 unit, dan *private villa* sejumlah 6 unit. Untuk tipe 3 kamar premium dilengkapi dengan *private lift* dan lobi. Penghuni juga akan dimanjakan dengan fasilitas antara lain: *las vegas "Glam Tropical" lobby* (semi *indoor* dan *outdoor*), *pool area: starlight galaxy pool, kids pool, wading infinity pool, spa whirlpool, gym with view, function room and barbeque area, children playground, rooftop mini put golf, private lounge for incoming guest, private garden townhouse, gazebo garden, branded high speed elevator, private lift and lobby for 3 bedroom, private access card, high security system, laundry, and high end market.*

## 2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Gambar 2. 5 Struktur Organisasi PT. Forza Land Indonesia



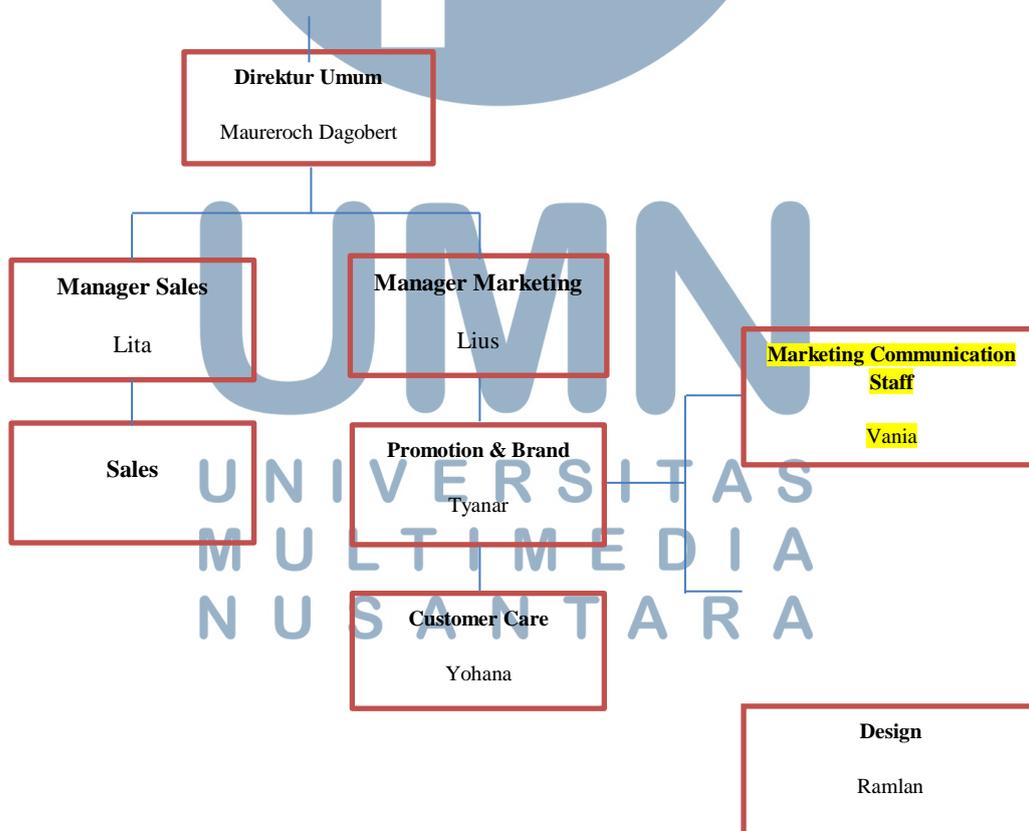
**Sumber:** Buku Forza Land Indonesia Company Profile

### 2.3 Ruang Lingkup Kerja Divisi Terkait

Pada praktik kerja magang di PT. Forza Land Indonesia Tbk, penulis ditempatkan pada divisi *Promotion and Brand* sebagai *Marketing Communication Staff*. Penulis dibimbing secara langsung oleh Direktur Umum Maureroch Dagobert dan mendapat arahan *jobdesk* dari *Manager Marketing* Lius. *Divisi Promotion and Brand* berada di bawah tanggungjawab *supervisor* yaitu *Manager Marketing*. Saat ini staff *Marketing Communication Staff* berada di bawah pimpinan *Manager Marketing*.

Di PT. Forza Land Indonesia Tbk penulis melaksanakan *Event* bertema “*Night Gathering With Forzaland*” di bawah tanggung jawab Direktur Umum Bapak Maureroch Dagobert dengan struktur organisasi sebagai berikut:

**Gambar 2. 6** Struktur Organisasi *Event Night Gathering With Forza Land*



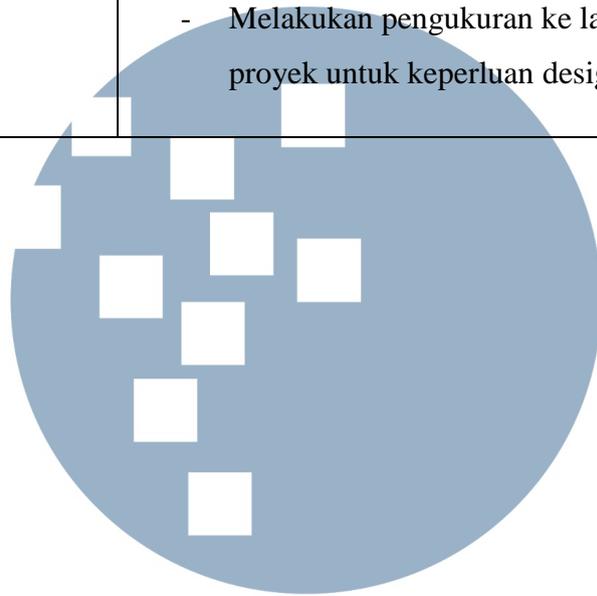
**Sumber:** Dokumentasi Pribadi

**Tabel 2. 1** Deskripsi Pekerjaan Setiap Divisi di Night Gathering with Forza Land

Jabatan	Deskripsi Pekerjaan
Direktur Umum	Mengawasi dan bertanggung jawab atas pelaksanaan <i>event</i> serta berkoordinasi dan memberikan arahan lalu memastikan instruksi yang diberikan sudah sesuai arahan .
Manager Sales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan penjualan unit dari masing- masing <i>project</i> dengan database yang ada.</li> <li>- <i>Inviting</i> calon <i>customer</i> untuk hadir pada <i>event</i> tersebut</li> <li>- <i>Product knowledge</i> ke tim <i>sales</i> dan memastikan <i>sales</i> dapat menjelaskan kembali apa yang disampaikan dan berhasil memindahkan keyakinan ke calon <i>customer</i>.</li> <li>- Memastikan <i>sales</i> melakukan pekerjaannya sesuai arahan yang diberikan.</li> </ul>
Manager Marketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan <i>survey</i> daya beli masyarakat pada umumnya terhadap pembelian apartemen di era saat ini.</li> <li>- Membuat <i>gimmick</i> penjualan berupa <i>voucher</i>, diskon harga, dan cara pembayaran setiap pembelian unit.</li> <li>- Membagi tugas dengan tim <i>Promotion &amp; Brand</i> agar <i>event</i> terlaksana dengan baik</li> <li>- Memastikan tim <i>Promotion &amp; Brand</i> melakukan pekerjaannya sesuai arahan yang diberikan.</li> </ul>
Marketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan promosi di kota tempat akan</li> </ul>

Communication	<p>berlangsungnya <i>event</i> dengan cara iklan di radio di kota tempat <i>event</i> terlaksana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyusun laporan konsep pelaksanaan <i>event</i>.</li> <li>- Pemesanan menu makanan mulai dari <i>appetizer</i>, <i>main course</i>, <i>dessert</i> sejumlah atau lebih dari tamu undangan.</li> <li>- Merancang <i>souvenir</i> dan <i>goodie bag</i>.</li> <li>- Pengecekan akhir dengan seluruh tim yang terlibat di <i>event</i> tersebut.</li> </ul>
Customer Care	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Menghandle complain customer</i>.</li> <li>- Mencatat <i>incoming customer</i> yang menanyakan progres pembangunan masing- masing <i>project</i>.</li> <li>- Membalas atau merespon <i>email</i> dari <i>customer</i>.</li> <li>- <i>Follow up progress</i> ke tim <i>project</i> supaya jika ditanya <i>customer</i> bisa menjelaskan update kondisi di lapangan.</li> <li>- Memberikan perhitungan ataurekap pembayaran</li> </ul>

	<i>customer.</i>
Design	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mendesign <i>flyer, brosur, dan booklet.</i></li> <li>- Mendesign <i>spanduk dan backdrop.</i></li> <li>- Mendesign <i>souvenir dan goodie bag.</i></li> <li>- Melakukan pengukuran ke lapangan atau lokasi proyek untuk keperluan design.</li> </ul>



**UMN**  
 UNIVERSITAS  
 MULTIMEDIA  
 NUSANTARA