



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

Dalam Bab II ini, penulis akan menjelaskan tentang sejarah singkat perusahaan, visi dan misi perusahaan, nilai-nilai yang dimiliki oleh perusahaan, pencapaian serta penghargaan yang diraih oleh perusahaan, serta terakhir adalah proyek-proyek yang dimiliki oleh perusahaan.

2.1 Sejarah Singkat Sinarmas Land

Sinarmas Land adalah salah satu perusahaan yang beroperasi di bidang pengembangan properti terbesar di Asia Tenggara. Perusahaan ini didirikan oleh Eka Tjipta Widjaja (91) yang memulai usaha kecil-kecilan sejak berusia dua belas tahun dengan menjual biskuit, permen, dan makanan ringan di Makasar. Usaha yang dirintis pun terus berkembang dan merambah ke berbagai bidang usaha lain, seperti kebun sayur, pabrik roti, toko grosir, minyak goreng Filma dan Delvia, kerjasama internasional untuk produk mentega Palmboom dan Blue Band, gula pasir, tepung terigu, kertas rokok dan lain-lain. Perjalanan usaha Eka Tjipta Widjaja tidaklah mudah, namun berkat integritas dan reputasi yang dimilikinya membuahkan suatu kepercayaan. Berikutnya, beliau bersama dengan delapan rekannya mulai menjalankan usaha bisnis dan mendirikan CV. Sinar Mas pada tahun 1960. Sinar Mas sendiri saat itu bergerak dibidang ekspor hasil bumi dan impor tekstil dengan perusahaan internasional Jacobson.

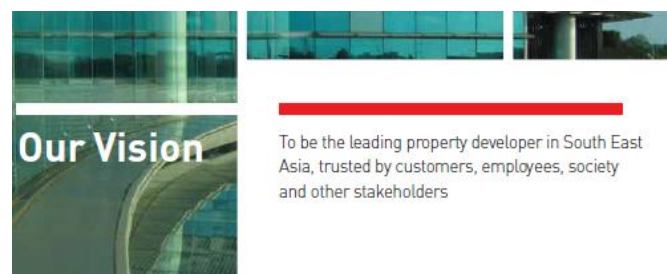
Pada tahun 1988, Sinarmas Land mendirikan PT. Duta Pertiwi sebagai pengembang di bidang property untuk yang pertama kalinya. Sinarmas Land mengawali bisnis tersebut dengan membangun rumah untuk masyarakat Indonesia

dan kemudian memperluas bidangnya hingga ke sektor perkantoran dan pusat perbelanjaan dengan nama “Pengembang Sinarmas dan Real Estate” atau yang disingkat menjadi Simasred. Visi Sinarmas adalah untuk mendukung Duta Pertiwi dalam memanfaatkan kesempatan masa depan untuk menjual strata titel ritel di Indonesia. PT. Duta Pertiwi terbukti berhasil mengembangkan lebih dari empat puluh proyek industri dan pembangunan.

Sinarmas Land juga dikenal sebagai pengembang kota baru yang paling berhasil dengan dibentuknya PT. Bumi Serpong Damai dan pengembangan kota mandiri BSD City serta menjadi pelopor dalam konsep pengembangan *cluster* perumahan, seperti Kota Wisata, Grand Wisata, Legenda Wisata, dan lain-lain. Kesuksesan lainnya terlihat dari dibentuknya Pusat Perdagangan (ITC) yang sukses dalam bisnis ritel di Indonesia (*Induction Book Sinarmas Land 2010*).

2.2. Visi, Misi dan Nilai-Nilai Perusahaan

Menurut data yang penulis ambil dari Company Profile Sinarmas Land 2012, Perusahaan Sinarmas Land memiliki Visi : “*To be the leading property developer in South East Asia, trusted by customers, employees, society, and other stakeholders*”.



Ilustrasi 2.1. Visi Sinarmas Land

Selain Visi, Sinarmas Land juga memiliki Misi-Misi yang dibuat agar Visi dari perusahaan dapat tercapai, yakni :

- 1) *Establish and build Sinarmas Land brand.*
- 2) *Fortify domestic market leadership through continuous innovation.*
- 3) *Opportunistically expand outside of Indonesia.*

Disamping itu, untuk mewujudkan kedua hal tersebut, perusahaan perlu memiliki nilai yang dianut oleh setiap karyawannya, nilai-nilai tersebut yakni :

- 1) *Customer Driven*



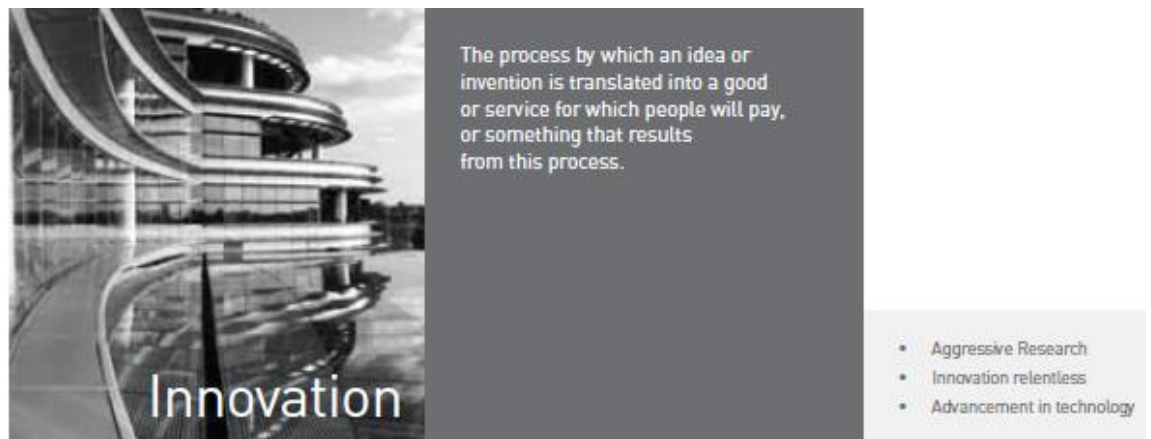
Ilustrasi 2.2. Value Sinarmas Land

- 2) *Integrity*



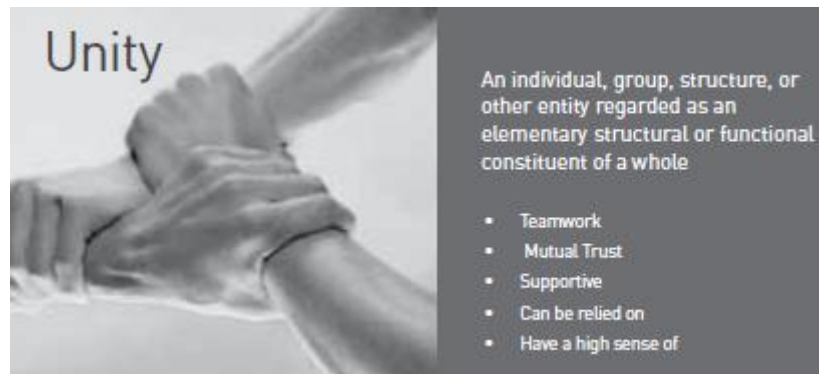
Ilustrasi 2.3. Value Sinarmas Land

3) *Innovation*



Ilustrasi 2.4. Value Sinarmas Land

4) *Unity*



Ilustrasi 2.5. Value Sinarmas Land

5) *Diligence*



Ilustrasi 2.6. Value Sinarmas Land

2.3. Pencapaian dan Penghargaan Sinarmas Land

Atas terlaksananya Visi, Misi serta Nilai perusahaan, Sinarmas Land beserta anak-anak perusahaan yang berada di bawah naungannya berhasil mendapatkan penghargaan Nasional sampai Internasional. Berikut adalah penghargaan yang telah Sinarmas Land capai :

- 1) **2013 Forbes Asia**. PT. BSD. Tbk, Best of the Best Top 100 Companies
- 2) **2013 BCI Asia Award 2013**. Sinar Mas Land as Top 10 Developer
- 3) **2013 ASEAN Energy Award 2013**. Sinar Mas Land Plaza BSD City, Winner for Energy Efficient Building.
- 4) **2013 World FIABCI Prix D'Excellence Awards 2013**. BSD Green Office Park, Winner for Sustainable Development. Sinar Mas Land Plaza BSD City, Runner up for Office Development.
- 5) **2013 South East Asia Property Award**. BSD Green Office Park, For The Best Green Development Award.
- 6) **2013 Asia Pacific Property Awards 2013**. Sinar Mas Land Plaza BSD City. Five Star Best Office Development Indonesia. Primavera of Foresta BSD City, highly commended for Multi-Units Development.
- 7) **2012 International Property Awards Asia Pacific 2012** For Office Development, BSD Green Office Park
- 8) **2012 FIABCI Indonesia Prix D'Excellence Awards 2012**. BSD Green Office Park, Winner for Sustainable Development. Sinar Mas Land Plaza BSD City, Winner for Office Building. Hotel - Le Grandeur Mangga Dua, 2nd Winner for Hotel.

- 9) **2012 South East Asia Property Award.** For The Best Green Development Award.
- 10) **2012 Sustainable Business Awards.** BSD City, for the Best Infrastructure.
- 11) **2012 Business Review Awards** as the Best Corporate Communication.
- 12) **2012 100 Best Wealth Creator Award Indonesia** from SWA Magazine.
- 13) **2012 Sustainable Business Award** from KADIN Indonesia. The Best Sustainable Development Companies.
- 14) **2012 Top 50 Companies Best of The Best Awards** from Forbes Magazine Indonesia.
- 15) **2012 Asia pacific Property Awards.** For Office Development - BSD Green Office Park.
- 16) **2012 BCI Asia Awards** Top Ten Developer.
- 17) **2011 Green Award** for BSD, Indonesia Green Award for BSD La Tofie School of CSR and Business & CSR magazine.
- 18) **2011 Developer of The Year 2011** for Sinar Mas Land, The prestigious Developer of The Year Award for Sinar Mas Land from The Property and Bank magazine.
- 19) **2011 WORLD FIABCI Prix d'excellence Award** - Cyprus, BSD City, 2nd Winner for Masterplan Category
- 20) **2011 World FIABCI Prix D'Excellence Award.** BSD City, 2nd place winner for Masterplan Company

- 21) **2011 Green Award** for BSD City. Indonesia Green Award for BSD City from La Tofie School at CSF and Business & CSR Magazine.
- 22) **2010 Bisnis Indonesia Award** for Sinar Mas Land, An Award for Property and Real Estate Sector category from the biggest business newspaper in Indonesia, Bisnis Indonesia.
- 23) **2010 The Best Developer** for PT BSD Tbk, Award given by PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk.
- 24) **2008 Recognition for BSD City Market Place**, Acknowledgement for Pasar Modern (Market Place) BSD City, as traditional market with modern management from Yayasan Danamon Peduli.
- 25) **2008 Cleanest Environment Award** for Balikpapan Baru Residential Project , The award granted by the city government of Balikpapan, most developed city in East Kalimantan, given to developers with project around Balikpapan on the occasion of the city anniversary.
- 26) **2008 Listener Favourite Elshinta Award** nomination for Telaga Golf Sawangan,
- 27) **2005 Green City Award** for BSD City, On the occasion of World Environment Day from the government of Tangerang City, Banten Province.
- 28) **2004 Properti Indonesia Award** for BSD, Granted for the New City Project Initiator category as an urban development project being the first planned urban components, built by a private company with the largest land.

- 29) **2004 Green City Award** for BSD, On the occasion of World Environment Day from the government of Tangerang City, Banten Province.
- 30) **2004 Adhika Niwastana Award**, The prestigious Real Estate Indonesia award for Best Residential Project with less than 200 hectares category, by assessment on regulation, environment, facilities, and also infrastructure that meets the need of occupants living in a developed area. The award also given by considering points on efficiency, innovation, project management and aesthetics.
- 31) **2004 Top 1 KPR Referral Developer** for Kota Wisata, The award given by KPR Merdeka of BII.
- 32) **2001 First new city in Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi Jabotabek Area**, From Properti Indonesia magazine survey based on macro and micro analysis, facility analysis, development prospects, and economic base.

2.4. Proyek yang dimiliki Sinarmas Land

Sinarmas Land merupakan salah satu dari beberapa pemain utama di Indonesia dalam sektor pengembang properti. Dengan demikian, sudah banyak proyek yang telah di bangun, terhitung Sinarmas Land memiliki 10.000 Ha lahan dan lebih dari lima puluh proyek besar. Berikut adalah proyek-proyek yang Sinarmas Land miliki :

1) City & Township

BSD City. Dengan lahan seluas 6.000 Ha atau setara dengan setengah luas kota Paris, Kota BSD menjadi salah satu kota mandiri yang terletak di Tangerang Selatan.



Ilustrasi 2.7. BSD City

Kota Deltamas. Terletak di Cikarang Pusat, Bekasi yang memiliki luas area 3.000 Ha dan merupakan proyek kerjasama antara Sinarmas Land dengan Sojitz.



Ilustrasi 2.8. Kota Deltamas

Grand Wisata. Memiliki *tagline* 'The Natural Gateway to Excitement', Grand Wisata terletak di Bekasi dan memiliki luas area 1.100 Ha. Grand Wisata merupakan tempat ideal untuk relaksasi dan pergi sejenak dari kesibukan Ibukota.



Ilustrasi 2.9. Grand Wisata

2) Residential

Legenda Wisata. Merupakan salah satu proyek terbaik Sinarmas Land yang terletak di Cibubur dengan luas area 180 Ha.



Ilustrasi 2.10. Legenda Wisata

Taman Permata Buana. Hunian klasik, elegan dan nyaman untuk keluarga ini terletak di Jakarta Barat dengan luas area 140 Ha.



Ilustrasi 2.11. Taman Permata Buana

Balikpapan Baru. Hunian mewah yang terletak di jantung Balikpapan memiliki luas area 150 Ha. Balikpapan Baru memiliki fasilitas sekolah, pusat kebugaran serta area komersil.



Ilustrasi 2.12. Balikpapan Baru

3) Commercial & Industrial

Plaza BII Jakarta. Pusat bisnis terletak di Jalan M.H. Thamrin yang bersebelahan dengan Kantor Pusat Bank, Kedutaan Besar, Hotel Bintang Lima dan Pusat Perbelanjaan.



Ilustrasi 2.13. Plaza BII

Karawang International Industrial City (KIIC). Merupakan lokasi industri modern di kawasan Karawang Barat yang memiliki luas 1.200 Ha. Proyek ini adalah kerjasama antara Sinarmas Land dengan ITOCHU Corp Japan, terdiri dari perusahaan nasional dan multinasional seperti Toyota Motor Mfg, HM Sampoerna, Yamaha Motor Mfg, Astra Daihatsu Motor, Panasonic Semiconductor dan Sharp Semiconductor.



Ilustrasi 2.14 KIIC

4) Retail & Trade Center

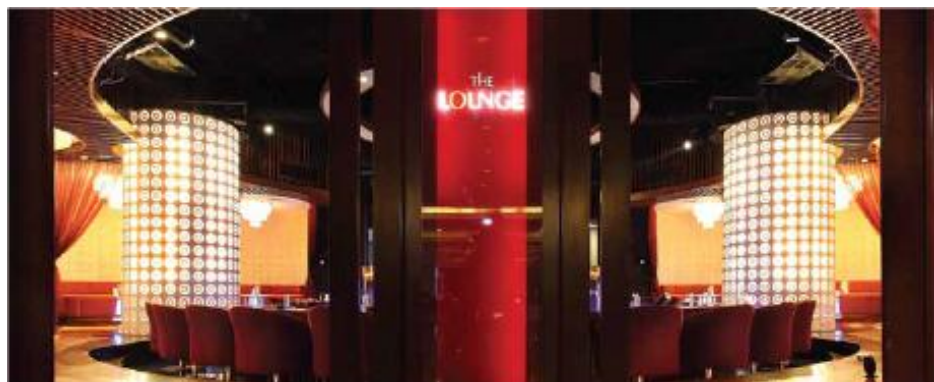
ITC Mangga Dua. Merupakan ikon dari pusat retail di Jakarta yang berisi mulai dari fashion, elektronik sampai kuliner. Terdiri dari gedung lima lantai dengan jumlah 3.500 toko.



Ilustrasi 2.15. ITC Mangga Dua

5) Hotel, Resort & Golf Course

Le Grandeur Jakarta. Hotel yang terletak di Mangga Dua, Jakarta ini memiliki 350 kamar dan *suites* yang didesain untuk para pelaku bisnis maupun wisatawan.



Ilustrasi 2.16. Le Grandeur Jakarta

Palm Springs Golf & Beach Resort Batam. Terletak di dekat bibir pantai yang memiliki luas area 274 Ha, Palm Springs Golf & Beach Resort memiliki layanan kelas satu dan area bermain golf semi pribadi.



Ilustrasi 2.17 Palm Springs Golf & Beach Resort Batam

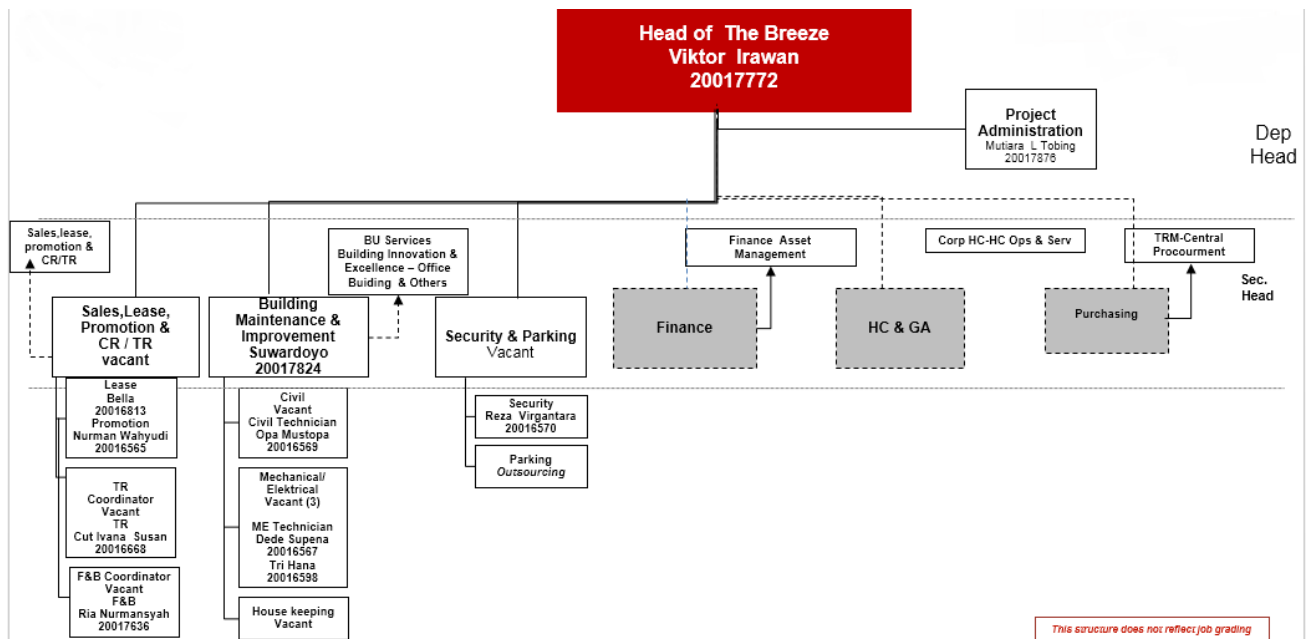
Ocean Park BSD City. Merupakan taman bermain air yang terletak di Selatan Tangerang. Memiliki wahana kolam arus, *flying fox*, *bungee trampoline*, dan lain-lain.



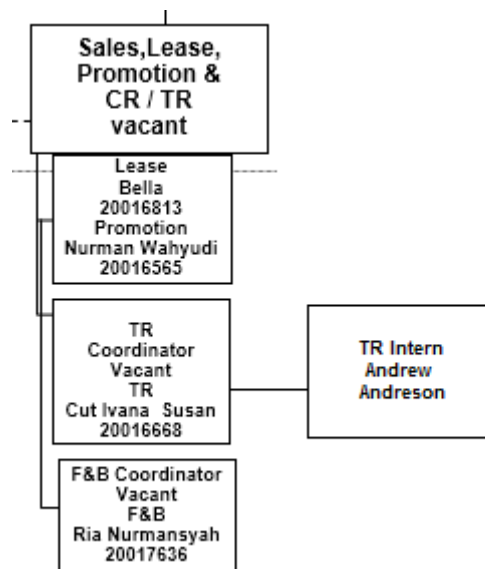
Ilustrasi 2.18. Ocean Park BSD City

2.5 Struktur Organisasi The Breeze BSD City

Manajemen The Breeze BSD City berada di bawah naungan Alphonzus Wijaya dengan jabatan CEO Retail & Hospitality, dan dibawah nya ada Viktor Irawan dengan jabatan Head of The Breeze. Viktor memimpin sebuah tim dengan beberapa divisi yang bertugas untuk menjalankan manajemen The Breeze BSD City. Berikut struktur organisasinya :



Ilustrasi 2.20. Struktur Organisasi The Breeze BSD City



Ilustrasi 2.21. Posisi Penulis saat melakukan kerja magang

2.6 Ruang Lingkup Divisi Terkait

2.6.1 Tenant Relations

- 1) Posisi dalam Organisasi

Departemen : Tenant Relations

- 2) Tujuan Umum Jabatan

Jabatan ini berfungsi untuk menjaga hubungan baik dengan para penyewa atau dapat disebut dengan *tenant* yang berada di The Breeze BSD City.

3) Uraian Tugas

- a) Bertanggung jawab untuk menjalin dan memelihara hubungan baik dengan semua *tenant* dengan cara menjalin komunikasi dan kerjasama yang harmonis.
- b) Bekerjasama dengan departemen terkait dalam melaksanakan dan menindaklanjuti adanya keluhan-keluhan ataupun permintaan yang muncul yang berhubungan dengan fasilitas gedung dan keperluan administrasi lainnya.
- c) Bekerjasama dengan departemen-departemen yang ada untuk menindaklanjuti keluhan-keluhan yang muncul secara cepat dan terpadu.
- d) Bertanggung jawab terhadap semua informasi yang harus disampaikan kepada *tenant*.
- e) Melaksanakan koordinasi dengan *tenant* dengan cara memperbaharui setiap informasi yang berhubungan dengan status *tenant*, permintaan tambahan ruangan/fasilitas atau hal-hal lain yang bersifat administratif.
- f) Melaksanakan persiapan-persiapan khusus pada perayaan-perayaan tertentu seperti Idul Fitri, Natal, Tahun Baru, dan lain-lain. Jika memungkinkan melakukan kegiatan-kegiatan yang melibatkan para *tenant* sehingga tercipta hubungan yang baik antara *Management* dengan *Tenant*.

- g) Bertanggung jawab terhadap pergantian musik di gedung, pembaharuan papan informasi/pengumuman, yang bertujuan agar para *tenant* dapat memperoleh informasi yang *up to date* dan kenyamanan.
- h) Membuat perencanaan dan pelaksanaan untuk kegiatan survey pengunjung.

4) Tanggung Jawab

Tenant Relations bertanggung jawab terhadap :

- a) Komunikasi dan hubungan baik dengan para *tenant*.
- b) Koordinasi dengan departemen atau bagian lain yang ada di bawah *Management* untuk menindaklanjuti semua keluhan, pengaduan, dan permintaan dari para *tenant*.
- c) Monitor dan mengontrol hasil pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh staff departemen terkait sesuai dengan keluhan, pengaduan dan permintaan *tenant*.
- d) Monitor kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan *tenant*.
- e) Administrasi dan surat-menyurat yang berhubungan dengan *tenant*.