

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Deskripsi Perusahaan

Menurut Intiland dalam Laporan tahunan Intiland (2022), PT Intiland Development Tbk (Intiland) merupakan perusahaan terbuka yang bergerak di bidang properti selama lebih dari 45 tahun dengan total lebih dari 65 proyek di wilayah Jakarta dan Surabaya. Intiland memiliki visi, misi, logo, dan profil sejarah serta portfolio yang telah mereka lakukan sebagai berikut.

2.1.1 Visi dan Misi

Berdasarkan situs resmi intiland.com, visi perusahaan adalah “Memberi peluang bagi seluruh masyarakat Indonesia untuk menikmati kehidupan yang nyaman. Kehidupan yang nyaman adalah hidup bahagia dan sejahtera, dikelilingi oleh orang-orang yang dikasihi dan teman-teman dekat, di dalam rumah yang nyaman dan indah, di lingkungan yang bersih dan menyenangkan dengan fasilitas terbaik”.

Misi perusahaan adalah “Memiliki reputasi sebagai pengembang properti yang transparan, terpercaya, penggagas tren terdepan, berkomitmen untuk berkembang dan meningkatkan keuntungan jangka panjang, serta berlaku adil terhadap semua pemangku kepentingan”.

2.1.2 Logo

Berdasarkan buku panduan *brand guideline* Intiland, logo perusahaan Intiland terdiri dari logomark berupa simbol Intiland dan logotype huruf kata Intiland. Simbol logo terbuat dari delapan anak panah yang mengarah ke tengah, melambangkan arah mata angin yang mengalir dan melambang Intiland sebagai tolak ukur dalam pengembangan properti. Bintang yang berada di tengah merupakan simbol kemakmuran.



Gambar 2.1 Logo PT Intiland Development Tbk
Sumber: Intiland *Brand guideline* Book (2014)

Warna kuning melambangkan kegembiraan, kreativitas dan energi intelektual sementara warna merah melambangkan keberanian, tekad dan kesuksesan. Penempatan simbol di atas logotype memberikan kesan melihat ke depan dengan bintang yang berperan sebagai cahaya penuntun. Logo Intiland sendiri memiliki banyak ketentuan yang harus diikuti dalam penggunaannya.

2.1.3 Sejarah Perusahaan

Menurut Intiland.com, Intiland memulai perjalanan sejarah di awal era tahun 1970 dengan proyek pembangunan pertama yaitu perumahan Cilandak Garden Housing di Jakarta Selatan dan Satelit Darmo di Surabaya oleh Hendro S. Godokusumo selaku pendiri perseroan.

Pada tanggal 10 Oktober 1983, perseroan diresmikan dan disahkan dengan nama PT Wisma Dharmala Sakti. Peresmian tersebut diikuti oleh peluncuran Wisma Dharmala yang sekarang telah menjadi Intiland Tower Jakarta sebagai bangunan ikonik pertama yang sukses dibangun. Kesuksesan perusahaan disusul dengan hunian reklamasi pertama di Asia Tenggara yaitu Pantai Mutiara di daerah Pluit, Jakarta Utara. Pada dekade ini, perseroan melanjutkan untuk membangun dan mengembangkan proyek baru di wilayah Jabodetabek dan Surabaya seperti Wisma Sarinah, Wisma Manulife Indonesia, Taman Harapan Indah, Taman Mutiara, Taman Gading

Indah, Pantai Mutiara, Talaga Bestari, Darmo Harapan, Darmo Indah, Bogasari Residence, Bank Indonesia Housing, Ngoro Industrial Park.

Pada tanggal 1 September 1991, Perseroan resmi mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia sekaligus berganti nama menjadi PT Dharmala Intiland Tbk. Pada dekade ini, portofolio Perseroan mulai memasuki segmen pengembangan yang lebih luas. Meliputi pengembangan kawasan mixed-use dan high-rise, hunian untuk segmen menengah atas, kawasan industri hingga properti investasi. Pengembangan proyek-proyek di Jakarta seperti pengembangan gedung perkantoran Graha Pratama, The Canary Pantai Mutiara, Bumi Sarinah Estate, Taman Pegangsaan Indah, Taman Griya Indah, kondominium Kintamani, pusat perbelanjaan Menteng Prada, dan perumahan Kemang Pratama 1 Bekasi, merupakan kesuksesan Perseroan pada era ini. Di Surabaya, Perseroan memulai pengembangan Intiland Tower Surabaya, Plaza Segi Delapan kota Satelit, Graha Famili, World Trade Center, kondominium Graha Famili, Graha Residen, Grand Bromo Hotel, Mercure Grand Hotel, dan apartemen Premier. Perseroan juga mengembangkan Graha Famili sebagai kawasan perumahan bertema golf pertama di Surabaya pada Januari 1992. Pada Januari 1997, Dharmala Intiland berhasil membangun Intiland Tower Surabaya (Wisma Dharmala Surabaya). Menurut laporan tahunan 2020, di bulan Januari 1998 perseroan berhasil menyelesaikan dan menyerahkan pembangunan Kondominium Kintamani kepada pembelinya pada saat krisis moneter Asia 1998 di Indonesia.

Menurut Burhani (2007), perseroan PT Dharmala Intiland Tbk (DILD) berubah nama menjadi PT Intiland Development Tbk, seiring dengan terjadinya perubahan komposisi pemegang saham. Hal tersebut dikarenakan terjadi hutang besar oleh DILD. Saham merupakan hasil konversi dari hutang kepada kedua perusahaan investasi yang berbasis di Singapura. Pada periode ini terjadi perubahan struktur perusahaan dengan

Bapak Hendro Gondokusumo menempati posisi baru sebagai Wakil Komisaris Utama.

Pada era tahun 2010-an, Intiland memulai sejumlah ekspansi penting yang menjadi babak baru perkembangan dan pencapaian perseroan. Pada dasawarsa ini Perseroan meluncurkan sejumlah terobosan bisnis serta mengembangkan sejumlah proyek mahakarya properti. Pada tahun 2010, Intiland memperkuat bisnis di segmen *hospitality* dengan Intiwhiz Internasional, sebuah jaringan hotel dengan produk Whiz Hotel dan Grand Whiz Hotel. Pada tahun yang sama Intiland sukses melakukan Penawaran Umum Saham Terbatas III sebesar Rp2,7 triliun. Dari sisi pengembangan proyek baru, Perseroan meluncurkan apartemen 1Park Residence di Kebayoran Baru dan kawasan perumahan Serenia Hills di Lebak Bulus, Jakarta Selatan. Di koridor TB Simatupang, kawasan perkantoran terpadu South Quarter seluas 7,2 hektar dan kawasan mixed-use Aeropolis di Tangerang. Di Surabaya Intiland melalui pengembangan kawasan superblok Graha Festival di Surabaya melalui pengembangan perkantoran Spazio dan Spazio Tower, apartemen Sumatra36, Graha Golf, serta masuk ke bisnis rumah sakit melalui pendirian National Hospital.

Memasuki tahun 2020 situasi dan kondisi sektor properti menghadapi tantangan cukup berat. Kondisi tersebut diperparah dengan terjadinya pandemi Covid-19 yang menjadi pandemi global dan berimbas hampir di negara-negara di dunia. Perseroan juga tak luput dari dampak yang terjadi serta harus menghadapi perubahan pasar properti. Penjualan properti mengalami penurunan. Daya beli dan minat beli properti masyarakat juga menurun secara signifikan. Kondisi tersebut menjadi tantangan serius bagi Perseroan dan sektor properti nasional. Namun di tengah kondisi yang kurang baik tersebut, Perseroan berhasil menorehkan pencapaian-pencapaian yang membanggakan baik dari sisi pengembangan produk, operasional, maupun ekspansi proyek baru. Di tengah periode sulit tersebut,

Intiland berhasil menyelesaikan pembangunan dua proyek apartemen yakni Fifty Seven Promenade dan SQ Res di masa pandemi Covid-19.

Intiland juga berhasil memperkuat portofolio segmen pengembangan kawasan industri melalui peluncuran Batang Industrial Park yang berlokasi di Kabupaten Batang, Jawa Tengah. Selain itu, dua proyek Intiland yakni kawasan perumahan Serenia Hills dan perkantoran South Quater dinobatkan sebagai yang terbaik di dunia setelah meraih penghargaan World Gold Winner di ajang FIABCI World Prix d'Excellence Awards tahun 2021 dan 2022. Perseroan juga meraih penghargaan tata kelola perusahaan setelah meraih TrenAsia ESG Excellence Awards 2022 dan tiga proyek Intiland meraih Penghargaan Ketaatan Pengelolaan Lingkungan Hidup dari Walikota Surabaya.

Intiland terus berkomitmen untuk berkembang, berinovasi, dan berusaha untuk selalu menjadi penggagas tren terdepan, dan mampu meningkatkan keuntungan jangka panjang serta berlaku adil terhadap semua pemangku kepentingan. Perseroan terus berusaha memenuhi kebutuhan properti masyarakat dengan tetap menghadirkan karya-karya terbaik melalui inovasi dan inisiatif strategis.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Bagian ini berisi bagan struktur organisasi perusahaan PT Intiland Development Tbk dengan susunan jabatan sebagai berikut.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 2.2 Struktur Perusahaan
Sumber: Dokumentasi Perusahaan (2020)

2.3 Portfolio Perusahaan

Menurut laporan tahunan 2022 PT Intiland Development Tbk, perseroan memiliki hasil karya berupa proyek di bidang properti sektor perumahan, apartemen, ritel, perkantoran, industri, dan kawasan terpadu yang dibagi menjadi empat segmen usaha yaitu *mixed-use & high-rise*, kawasan perumahan, kawasan industri, dan properti investasi. Berikut merupakan penjabaran dari beberapa proyek dalam segmen bisnis yang telah dikembangkan dan dibangun oleh Intiland.

2.3.1 Kawasan Perumahan

Berdasarkan situs resmi Intiland.com, Intiland saat ini memiliki aset properti di sektor perumahan sebanyak 12 proyek. Beberapa proyek yang sudah meraih penghargaan yaitu Serenia Hills di Lebak Bulus Jakarta, Graha Natura di Surabaya, Brezza dan Pantai Mutiara di Pluit Jakarta. Salah satu proyek kawasan perumahan yang sedang gencar dipromosikan adalah Talaga Bestari.

Talaga Bestari merupakan kawasan hunian eksklusif dan strategis di Cikupa, Kota Tangerang dengan fasilitas akses MRT fase 3 dan terintegrasi area komersial lebih dari 100 tenant. dengan Rumah Strategis dengan akses MRT Fase 3 & Terintegrasi Area Komersial. Talaga Bestari memiliki kawasan hunian berupa cluster perumahan dan area komersial bernama Ruota.



Gambar 2.3 Website Talaga Bestari
Sumber: talagabestari.com

2.3.2 Mixed Use & High Rise

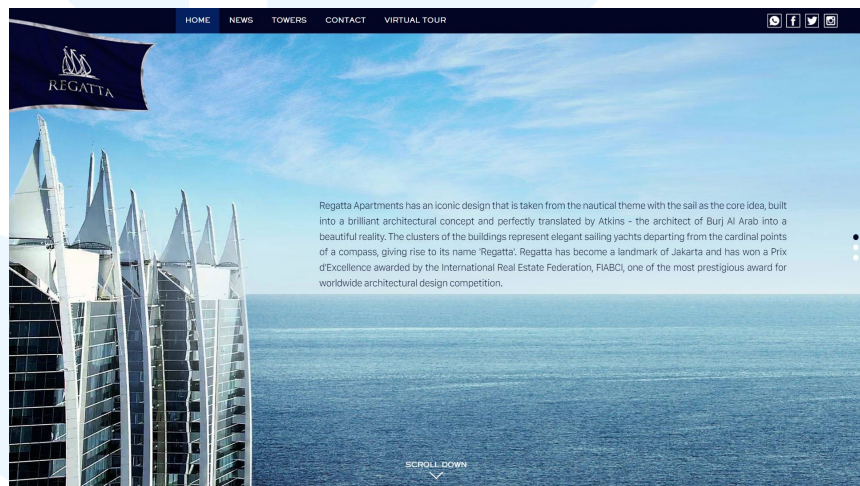
Berdasarkan situs resmi Intiland.com, Mixed-use dan high-rise merupakan pengembangan kawasan terpadu yang dapat terdiri dari beberapa jenis properti antara lain apartemen, perkantoran, ritel dan hotel.

2.3.2.1 High Rise

High Rise merupakan produk yang memiliki fokus pada kawasan apartemen bertingkat dengan jumlah puluhan lantai. Beberapa proyek yang sudah meraih penghargaan yaitu 1Park Avenue di Kebayoran Jakarta, Fifty Seven Promenade di Thamrin Jakarta, Regatta di Pantai Mutiara Jakarta, dan The Rosebay di Surabaya.



Gambar 2. 4 Booklet Fifty Seven Promenade
 Sumber: Dokumentasi Perusahaan
 Foto diatas merupakan hasil foto penulis



Gambar 2.5 Website The Regatta
 Sumber: www.regattajakarta.com

2.3.2.2 Mixed Use

Berdasarkan laporan tahunan 2022 Intiland, Intiland memiliki aset properti mixed-use yang mengintegrasikan produk perumahan, apartemen, industri, hotel, dan ritel menjadi satu kawasan terpadu. Beberapa kawasan mixed-use yang telah dibangun

perseroan adalah Aeropolis di Tangerang, Regatta Pantai Mutiara, South Quarter, dan Praxis.



Gambar 2.6 *Brochure South Quarter Residence*
Sumber: Dokumentasi Perusahaan

2.3.3 Kawasan Industri

Berdasarkan laporan tahunan 2022 Intiland, perseroan telah memiliki aset properti seperti Ngoro Industrial Park di Mojokerto Jawa Timur dan Batang Industrial Park di Jawa Tengah.

Batang Industrial Park (BIP) merupakan pengembangan kawasan industri terpadu yang berlokasi di Kabupaten Batang, Jawa Tengah. Pengembangan BIP melalui perencanaan berkelanjutan dengan mengembangkan konsep kawasan sebagai “The future key industrial hub of Central Java”. Dikembangkan di lahan dengan jenis tanah padat dan kokoh, kawasan ini menjamin kestabilan struktur bangunan serta dapat menekan biaya konstruksi. Batang Industrial Park juga menyediakan area pergudangan, area komersial, area penghijauan, serta beragam fasilitas infrastruktur penunjang yang lengkap di lahan pengembangan yang direncanakan seluas 280 hektare.

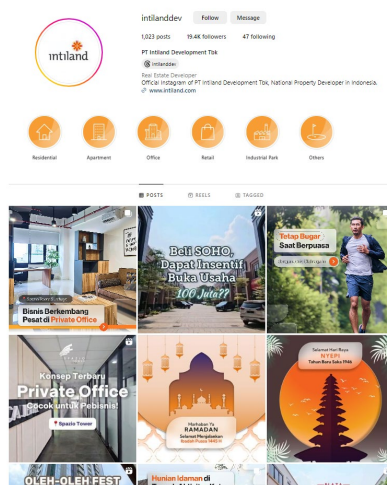


Gambar 2.7 Website Batang Industrial Park
Sumber: Dokumentasi perusahaan

2.3.4 Pendapatan Berulang-Properti Investasi

Berdasarkan laporan tahunan 2022 Intiland, perseroan telah memiliki aset properti investasi berupa Intiland Tower dan Intiland Tower Surabaya, POINS, dan Spazio .

Pendapatan berulang (*recurring income*) terdiri dari penyewaan ruang kantor, pengelolaan lapangan golf, sarana olah raga dan fasilitas, penyewaan gudang, ruko dan asrama, serta pengelolaan limbah di kawasan industri dan pendapatan berulang dari kegiatan usaha lainnya.



Gambar 2.8 Instagram Intiland
Sumber: <https://www.instagram.com/intilanddev>