



### **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 menjelaskan bagaimana sejarah dari perusahaan, visi dan misi, target serta penghargaan yang sudah perusahaan dapatkan, dan The Breeze BSD City merupakan hasil kerja proyek Sinarmas Land dalam menciptakan Mall dalam konsep Outdoor.

#### **2.1 Sejarah Sinarmas Land**

Sinarmas Land adalah salah satu perusahaan yang beroperasi dalam bidang pengembangan property terbesar di Asia Tenggara, dan memulai usahanya pada tahun 1960. Perusahaan ini didirikan oleh Eka Tjipta Widjaja yang memulai usaha kecil-kecilan saat ia berusia 12 tahun dengan memulai awal bisnisnya dengan menjual biskuit, permen dan makanan-makanan ringan di Makasar. Tidak berhenti sampai disitu, usaha yang dirintis pun terus berkembang dan merambah ke bidang usaha yang lain, seperti kebun sayur, pabrik roti, tepung terigu, minyak goreng Filma dan Delvia.

Dengan berjalannya waktu, Usaha yang dijalannya berhasil masuk pasar internasional dengan melakukan kerja sama untuk produk mentega Palmboom, Blue Band dll. Perjalanan usaha Eka Tjipta Widjaja tidaklah mudah, namun berkat integritas dan reputasi yang dimilikinya membuahkan suatu kepercayaan. Beliau beserta dengan kedelapan rekannya mulai menjalankan usaha bisnis dan Mendirikan CV. Sinar Mas

pada tahun 1960. Sinar Mas sendiri saat itu bergerak dalam bidang ekspor hasil bumi dan impor tekstil dengan perusahaan internasional Jacobson.

Pada tahun 1988, Sinarmas Land membuat suatu jaringan yaitu PT. Duta Pertiwi sebagai perusahaan muda yang mendorong industry dengan proyek-proyek property dan mengawali bisnisnya dengan membangun proyek-proyek seperti apartemen, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran bahkan kota dan kawasan industry dengan inovasi yang belum tercipta sebelumnya.

Pada tahun 1989, Sinarmas Land dikenal sebagai proyek perumahan kota yang paling sukses di Indonesia, apalagi dengan terciptanya suatu hasil dari proyek yang dijalani oleh Sinarmas Land yaitu PT. Bumi Serpong Damai. Pada saat itu BSD terdaftar sebagai perusahaan property dengan nilai pasar terbesar di Bursa Efek Indonesia. Tidak hanya itu BSD Citu juga menjadi pelopor dalam konsep pengembangan kluster perumahan seperti Kota Wisata, Grand Wisata, Legenda Wisata, dan lain-lain.

Kesuksesan lainnya terlihat dari dibangunnya suatu pusat perdagangan yaitu ITC ( International Trade Center ) hal tersebut dilakukan untuk mendapatkan keuntungan dari peluang penjualan strata title untuk ruang bisnis ritel, dan Tidak dapat dipungkiri bahwa ITC telah berkembang dan hampir dikenal pada setiap sudut kota-kota besar di Indonesia.

### 2.1.1 Visi dan Misi Sinarmas Land

Menurut Website internal Sinarmas Land ([www.sinarmasland.net/site/vision](http://www.sinarmasland.net/site/vision)), dalam rangka menjadi perusahaan besar di bidang property, Sinarmas Land memiliki visi yaitu *“To be the leading property developer in South East Asia , trusted by customers, employees, society , and other stakeholeders”*. Adapun misi-misi strategis didalam mendukung tercapainya tujuan dari visi tersebut, antara lain :

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

Selain terdapat pendukung tersebut, Sinarmas Land juga memiliki pilar-pilar didalam menunjang misi-misi strategis dalam mewujudkan visi dan misi dari perusahaan. Tiga pilar utama Sinarmas Lnd *adalah “scalable and agile organization” , “admirable people management” , and “efficient and effective systems and processes”*.

Disamping itu semua, visi perusahaan juga tidak akan terwujud tanpa adanya loyalitas serta keikutsertaan dari employee Sinarmas Land untuk sama-sama mendukung tercapainya visi perusahaan. Sinarmas Land juga memiliki lima nilai perusahaan yang harus dijalankan oleh setiap employee yang dimilikinya, lima nilai tersebut adalah :

1. Customer Driven (dipicu oleh pelanggan ) , dapat diartikan bahwa setiap hubungan komunikasi yang dijalani , dimulai dan diakhiri

oleh pelanggan, oleh karena itu secara tidak langsung kita dapat mengetahui perilaku serta tren yang dimiliki oleh pelanggan kita.

2. Integritas, Sinarmas Land mengharapkan bahwa setiap karyawan memiliki integritas yang tinggi terhadap perusahaan, meloyalitaskan kejujuran, dapat dipercaya serta memiliki rasa tanggung jawab yang besar atas apa yang mereka lakukan.
3. Innovative, harus memiliki riset yang akurat, agresif, inovasi tanpa batas dan maju dalam teknologi.
4. Kepercayaan yang kuat satu sama lain, saling mendukung, dapat diandalkan serta mempunyai rasa memiliki yang tinggi, dengan demikian dapat tercipta suatu sifat kekompakan antara karyawan satu dengan yang lain.

Diligence (rajin), diharapkan seluruh karyawan dapat belajar tiada henti, perbaikan tiada henti dan tahan uji, maksudnya setiap karyawan harus siap dalam menghadapi setiap permasalahan yang di hadapi oleh perusahaan.

### **2.1.2 Pencapaian dan Penghargaan Sinarmas Land**

Berkat pelaksanaan visi dan misi, serta penerapan nilai-nilai yang telah dijalankan perusahaan, Sinarmas Land berhasil memenangkan lebih dari 50 penghargaan nasional dan juga berhasil mendapatkan pengakuan secara Internasional, seperti proyek kota mandiri BSD City yang telah diakui sebagai pengembang terbaik tingkat global dalam FIABCI Prix d'Excellence 2011.

Sebagaimana tertera pada misi ketiga dari misi Sinarmas Land , Mereka juga suda berhasil melebarkan bisnis usahanya diluar Indonesia yaitu dengan membangun AFP Property Limited yang merupakan sebuah perusahaan investasi yang berbasis di Singapura. Pada tanggal 28 April 2011 mereka merubah nama AFP Property Limited menjadi Sinarmas Land Perseroraan Terbatas, kini perusahaan tersebut telah menjadi pengembang property yang mengembangkan berbagai proyek di Negara Cina , Malaysia , dan Singapura.

Investasi yang mereka lakukan meliputi bangunan komersial, resort, hotel, serta proerti lainnya. Hasil dari investasi tersebut menghasilkan suato proyek yang berada di luar Indonesia yaitu Palm Resort di Malaysia ( Induction Book Sinarmas Land, 2012 ).

### **2.1.3. Proyek Sinarmas Land**

Seperti yang sudah dibahas sebelumnya, Sinarmas Land merupakan pengembang property terbesar di asia tenggara dengan pengalaman lebih dari 40 tahun serta memiliki lebi dari 10.000 hektar lahan strategis ( per 2011 ) dan lebih dari 50 proyek besar. Serta Sinarmas Land juga menjadi perusahaan property terpercaya di Indonesia dengan membawahi 3 perusahaan public ( BSD City, Duta Pertiwi, dan Plaza Realty ).

Berikut merupakan proyek-proyek Sinarmas Land yang berada di Indonesia :

1. Kota

a) BSD City

Pada sebelumnya BSD City sudah berdiri pada tahun 1989, tetapi pada tahun 2003, Sinarmas Land mengambil alih sepenuhnya terhadap perkembangan kota tersebut. Proyek BSD City dilengkapi dengan fasilitas dan infrastruktur yang memadai sehingga menghasilkan perumahan berkualitas tinggi, distrik bisnis hi-tech, manajemen profesional serta dilengkapi oleh sarana rekreasi dan hiburan.

BSD City merupakan kota yang memiliki luas lahan 6.000 hektar yang jika dibandingkan mencapai setengah dari kota Paris, tetapi lahan tersebut masih belum sepenuhnya terisi, hanya baru seperempat wilayahnya yang sudah sepenuhnya berkembang tetapi tidak berhenti sampai disitu Sinarmas Land masih akan membangun kota tersebut sehingga nantinya akan menyediakan peluang investasi yang menjanjikan.

Saat ini sedang dibangun wilayah BSD tahap dua, yaitu BSD Green Office Park, sebuah area perkantoran dimana kantor pusat Sinarmas Land berada. Tidak hanya dekat dengan kantor pusat Sinarmas Land, GOP juga berada satu wilayah dengan The Breeze BSD city, sebagai



UMN





UMN



UMN

- b) Hotel Grand Hyatt Jakarta
- c) Hotel Le Grandeur Palm Resort Malaysia
- d) Damai Indah Golf BSD City dan Pantai Indah

Kapuk Jakarta

- e) Sedana Golf Karawang
- f) Palm Spring Golf & Beach Resort Batam
- g) Kota Bunga Puncak

4. Ritel dan Pusat Perdagangan

- a) ITC Mangga Dua Jakarta
- b) ITC Kuningan Jakarta
- c) ITC Permata Hijau Jakarta
- d) ITC Fatmawati Jakarta
- e) ITC Roxy Mas Jakarta
- f) ITC Cempaka Mas Jakarta
- g) ITC Depok ITC Surabaya

h) AEON MAL

i) Plaza Indonesia

j) Foresta Business Loft

k) Kawasan Industri

l) BSD Techno Park

m) Karawang International Industrial City

(KIIC)

5. Komersial

- a) Plaza BII Jakarta

- b) Wisma Eka Jiwa Jakarta
- c) Wisma BCA – BSD City
- d) Wisma BII Medan
- e) Wisma BII Surabaya
- f) Greenland Cikarang

#### **2.1.4. The Breeze BSD City**

The Breeze BSD City adalah proyek terbaru dari Sinarmas Land yang menjadi mal pertama di Indonesia dengan konsep open-air lifestyle, Dimana mal tersebut menyatukan keaslian pemandangan Sungai cisadane yang memiliki luas sekitar 13,5 hektar. Didalam area The Breeze sendiri terdapat sungai buatan seluas 2,5 hektar, tidak hanya itu didalam mall ini sendiri Sinarmas Land menyediakan area outdoor yang dilengkapi dengan area pejalan kaki ( jogging track ) , water features, trek sepeda, thematic garden serta area parker yang dapat menampung hingga 800 mobil.

UMMN



UMN

Logo The Breeze BSD City dibuat pada tahun 2011 dengan menggunakan konsep warna ungu pada “ The Breeze “ yang melambangkan kebanggaan, kebangsawanan, kekayaan, keindahan dan inspirasi. Kemudian warna hijau pada “ BSD City “ melambangkan kelahiran baru serta kesadaran akan lingkungan ( yang berhubungan langsung dengan konsep The Breeze dengan mengutamakan pusat gaya hidup outdoor di Indonesia ), selain itu warna hijau memberikan efek relaksasi yang sangat cocok dengan konsep yang ditawarkan oleh The Breeze BSD city.

Selain dari segi konsep tentu saja The Breeze BSD City menawarkan bentuk arsitektur yang unik dimana menawarkan konsep mal yang berbeda dengan mal lainnya, Seperti yang kita tahu mal pada umumnya dilengkapi dengan AC dan tentu saja berada pada dalam ruangan, berbeda halnya dengan The Breeze yang menghadirkan suasana mal yang asri, terbuka sehingga pengunjung sendiri dapat menikmati keindahan alam saat berkunjung ke The Breeze BSD City. Mal ini juga tidak dilengkapi oleh dinding pembatas karena setiap tenant yang ada di The Breeze mengisi unit-unit yang bersebelahan dan hanya dibatasi oleh dinding kaca. The Breeze BSD City juga menawarkan konsep yang unik dimana memiliki ciri khas dengan menggunakan konsep corak batik asli Indonesia.



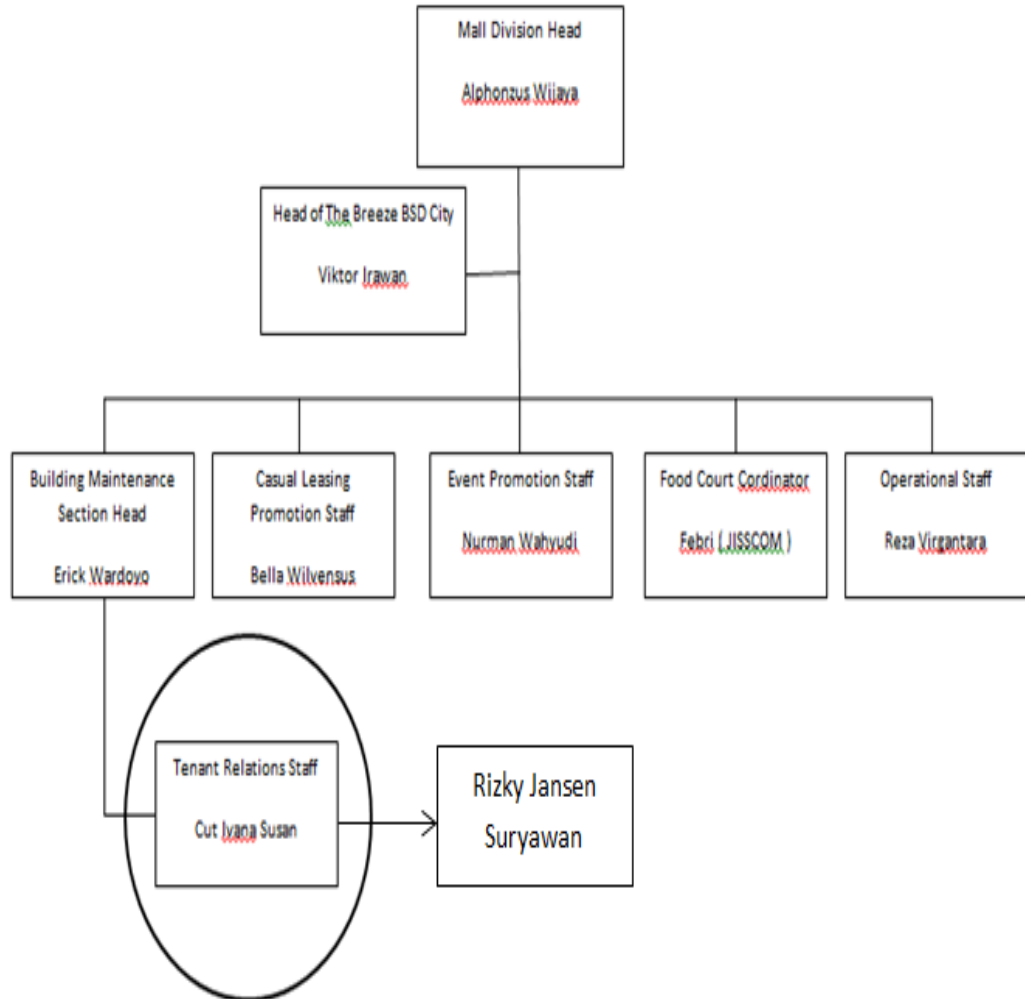
UMN



UMN



## 2.1.6. Struktur Organisasi The Breeze BSD City



Gambar 10 Struktur Organisasi The Breeze BSD City

## 2.2 Ruang Lingkup Divisi Terkait

### 2.2.1 Tenant Relations

#### 1) Posisi dalam Organisasi

## 2) Tujuan Umum Jabatan

Jabatan ini bertujuan untuk mengkoordinasikan pekerjaan yang ada pada bagiannya termasuk didalam memberikan pelayanan maksimal kepada pemilik Tenant/ Penyewa Gedung sesuai dengan visi dan misi perusahaan. Selain itu juga bertugas untuk menjalin hubungan antara tenant yang satu dan yang lainnya agar tercipta hubungan yang baik antara pemilik tenant dan perusahaan.

## 3) Uraian Tugas

- a) Menindaklanjuti adanya keluhan-keluhan ataupun permintaan yang diminta oleh tenant , terutama yang berhubungan dengan fasilitas gedung dan administrasi lainnya.
- b) Memelihara serta menjalin hubungan yang baik dengan semua pemilik toko/ tenant dengan menjalankan komunikasi dan kerjasama yang baik.
- c) Bekerjasama dengan departemen-departemen yang ada untuk menindaklanjuti keluhan-keluhan secara cepat.
- d) Bertanggung jawab melakukan kordinasi terhadap semua informasi yang disampaikan oleh pemilik toko dengan manajemen perusahaan.
- e) Melaksanakan koordinasi dengan pemilik toko dengan cara administrative.
- f) Melaksanakan persiapan-persiapan khususnya pada perayaan tertentu seperti natal, tahun baru dll, yang tentunya melibatkan

para pemilik toko dan memperbaharui setiap informasi yang berhubungan dengan permintaan, penambahan serta hal-hal lainnya yang bersifat

- g) management agar nantinya tetap terjalin hubungan yang baik antara keduanya.
- h) Bertanggung jawab terhadap pembaharuan informasi atau pengumuman agar pemilik toko mendapatkan informasi yang up to date.
- i) Melakukan surat menyurat serta mengkoordinasikan ke pihak lain, dalam membuat surat izin yang diminta oleh tenant kepada manajemen.
- j) Melakukan survey yang disebarakan melalui kuesioner, baik kepada pemilik toko maupun para pengunjung The Breeze BSD City.
- k) Melakukan Checklist buka tutup tenant setiap harinya.
- l) Mengurus Administrasi serta pemasangan cable line telepon, internet dll
- m) Melaksanakan Tugas Tugas lain yang diberikan atasan.

#### **4) Tanggung Jawab**

Bertanggung jawab terhadap :

- a) Komunikasi yang terjalin baik antara Pemilik toko / Penyewa Gedung.

- b) Mengkoordinasikan setiap keluhan/pengaduan/permintaan dari pemilik toko/penyewa gedung dengan departemen lain dibawah Center Management.
- c) Memonitoring setiap keluhan/pengaduan/permintaan pemilik toko apakah sudah sesuai dengan apa yang diinginkan pemilik toko/ penyewa gedung.
- d) Memonitor setiap event serta kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan pemilik toko/ penyewa gedung.
- e) Administrasi dan surat-menyurat yang berhubungan dengan pemilik toko/ penyewa gedung.

UMMN