

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Kota mandiri atau *township* Alam Sutera pertama kali diluncurkan pada tahun 1994 oleh perusahaan *property developer* yang bernama PT Adhihutama Manunggal. Perseroan ini mulanya didirikan pada 3 November 1993 di bawah pimpinan Haryanto Tirtohadiguno dan keluarga. Namun, perseroan mengubah nama menjadi PT Alam Sutera Realty pada 19 September 2007 yang mencerminkan salah satu rencana jangka perusahaan, yaitu mengembangkan kota mandiri Alam Sutera. Setelah 14 tahun sukses menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan properti, PT Alam Sutera Realty resmi menjadi perusahaan terbuka setelah mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia pada 18 Desember 2007 dengan kode emiten ASRI.



Gambar 2. 1 Logo PT Alam Sutera Realty Tbk

Sumber: <https://alamsuterarealty.co.id>, 2025

Sejak tahun 1994, PT Alam Sutera Realty Tbk berhasil meluncurkan dan mengembangkan berbagai produk properti. Produk hasil kegiatan usaha Perseroan dikategorikan sebagai kota mandiri, apartemen, gedung perkantoran, properti komersial dan ritel, dan taman wisata. Produk pertama dan terbesar milik Perseroan

ini adalah Kota Mandiri Alam Sutera yang dibangun di atas tanah seluas 800 hektar di Provinsi Banten, tepatnya menempati 2 wilayah kecamatan, yaitu Serpong Utara di Tangerang Selatan dan Pinang di Tangerang. *Township* Alam Sutera terdapat lebih dari 37 *cluster* hunian yang dalamnya terdiri dari 150 hingga 300 unit rumah pada tiap klusternya. Tidak hanya itu, Alam Sutera juga menyediakan properti hunian dalam bentuk apartemen dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas premium di sekitar kawasan *cluster* dan apartemen, seperti pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, pusat hiburan, dan fasilitas pendidikan.

PT Alam Sutera Realty Tbk bukanlah perusahaan individu yang mengelola keseluruhan produk perusahaan. Perseroan ini menaungi beberapa anak perusahaan yang kegiatan usahanya difokuskan untuk mengelola dan mengembangkan produk perusahaan tertentu. Salah satu entitas anak PT Alam Sutera Realty Tbk yang difokuskan untuk mengelola dan mengembangkan produk utama Perseroan adalah PT Alfa Goldland Realty.

PT Alfa Goldland Realty adalah entitas anak PT Alam Sutera Realty Tbk yang difokuskan untuk mengelola dan mengembangkan produk-produk di kawasan Alam Sutera. Perusahaan ini telah beroperasi sejak tahun 1994 dimana proyek Alam Sutera pertama kali diluncurkan. Selama lebih dari 30 tahun, PT Alfa Goldland Realty sebagai *property developer* telah berhasil membangun ribuan unit properti residensial dan komersial. Tentunya, PT Alfa Goldland bekerja sama dengan kontraktor PT Argo Manunggal Land Development dalam segala aktivitas pembangunan properti di kawasan *township* Alam Sutera.

Secara struktur organisasi, PT Alfa Goldland menjadi salah satu perusahaan yang menjalankan departemen *township* untuk PT Alam Sutera Realty Tbk. Kegiatan usaha PT Alfa Goldland Realty tidak sekedar pembebasan lahan dan pembangunan properti saja, tetapi juga penawaran dan penjualan tiap unit properti, pengelolaan dan perawatan properti yang berkelanjutan, dan pemberian layanan kepada penghuni sebagai bentuk *after sales service*. Maka dari itu, PT Alfa Goldland Realty memiliki struktur organisasi tersendiri agar seluruh departemen dapat menjalankan fungsinya masing-masing dan menyesuaikan dengan kebutuhan

penghuninya. Salah satu departemen dalam PT Alfa Goldland Realty yang berperan besar dalam menciptakan interaksi baik dengan penghuni kawasan Alam Sutera adalah departemen *Estate Management*.

Departemen *Estate Management* yang dikelola oleh PT Alfa Goldland Realty beroperasi di kantor yang terpisah dengan departemen lainnya. PT Alam Sutera Realty Tbk menyediakan *Front Office Estate Management* untuk *township* Alam Sutera yang berlokasi di Jalan Griya Hijau Raya Nomor 91, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten. Kantor *Estate Management* Alam Sutera memiliki fungsi untuk melayani segala kebutuhan dan keluhan klien, dalam konteks ini adalah penghuni *township* Alam Sutera. Oleh sebab itu, *Estate Management* Alam Sutera memiliki departemen tersendiri di dalamnya untuk menjalankan tugasnya masing-masing berdasarkan kebutuhan layanan penghuni.

2.1.1 Visi Misi

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang *real estate* dan *property developer*, PT Alam Sutera Realty Tbk memiliki visi misi sebagai berikut:

Visi

Menjadi pengembang properti terbaik yang mengutamakan inovasi untuk meningkatkan kualitas kehidupan manusia

Misi

1. Bagi pelanggan, kami memberikan pelayanan prima dan produk inovatif yang berkualitas dalam membangun komunitas yang nyaman, aman, dan sehat.
2. Bagi karyawan, kami memberikan kesempatan berkembang dan menciptakan lingkungan kerja yang profesional berbasis nilai budaya perusahaan, di mana setiap karyawan dapat merealisasikan potensinya dan meningkatkan produktivitas Perseroan.
3. Bagi pemegang saham, kami membangun tata kelola yang bijak demi menjaga kesinambungan pertumbuhan Perseroan.

4. Bagi mitra usaha, kami menjalin hubungan kerja sama yang saling menguntungkan dan berkelanjutan untuk menjadi mitra usaha pilihan.
5. Bagi pemangku kepentingan, kami memaksimalkan potensi setiap properti yang dikembangkan melalui pengembangan terintegrasi untuk memberi nilai *return* yang tinggi.

Selain itu, PT Alam Sutera Realty Tbk juga memiliki serangkaian tata nilai budaya perusahaan yang menjadi pedoman dalam kegiatan usahanya. Tata nilai Perseroan ini dikenal dengan istilah “GREAT” yang terdiri beberapa nilai moral, yaitu *Integrity*, *Respect*, *Passion for Excellence*, *Competence*, dan *Delighting Customer*. Dengan adanya nilai budaya, PT Alam Sutera Realty Tbk memiliki acuan dalam menyelaraskan seluruh aspek organisasi perusahaan untuk bekerja dengan optimal yang menuju tujuan yang sama untuk mencapai visi Perseroan. Berikut adalah penjelasan dari masing-masing tata nilai budaya PT Alam Sutera Realty Tbk, yaitu:



Gambar 2. 2 Budaya dan Nilai Perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk

Sumber: <https://alamsuterarealty.co.id/>, 2025

1. Integritas (*Integrity*)

Kemampuan individu untuk bertindak sesuai dengan nilai-nilai, aturan dan kebijakan yang berlaku dengan sadar dan konsisten dalam menjalankan tugas, tanggung jawab dan wewenangnya, serta mempertahankan dan

mempromosikannya dalam setiap aktivitas baik di dalam maupun di luar Perseroan.

2. Saling Menghargai (*Respect*)

Kesadaran dalam memahami dan menghargai berbagai perbedaan yang ada, berinteraksi dengan pihak lain atau kelompok kerja secara baik dan terbuka, selalu berpikir secara positif, membangun kepercayaan, dan mampu menyesuaikan diri sehingga tercipta keselarasan.

3. Semangat Kesempurnaan (*Passion for Excellence*)

Menetapkan target yang menantang dan berusaha untuk mencapainya bahkan melampauinya dengan cara yang ulet, inovatif, dan kreatif.

4. Kompetensi (*Competence*)

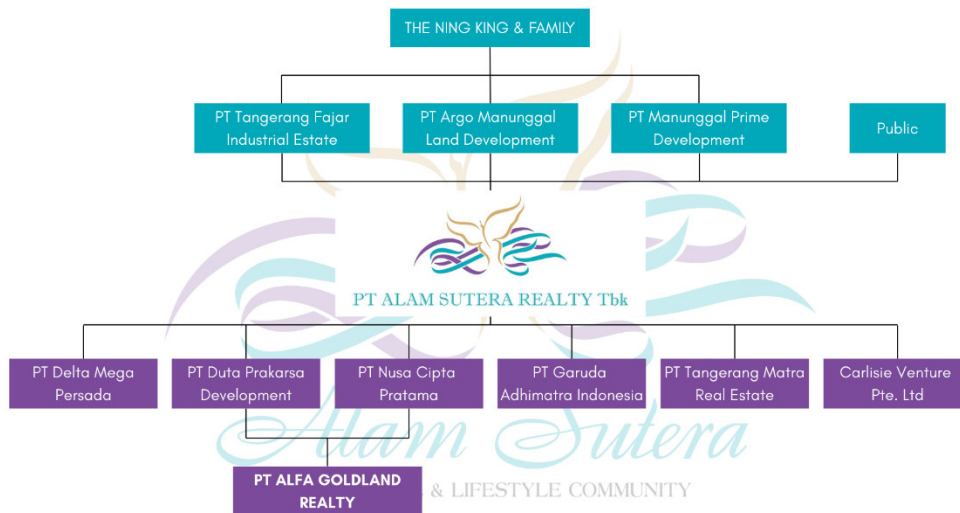
Memiliki penguasaan terhadap bidang pekerjaan (dalam pengetahuan, keterampilan dan sikap) serta memiliki motivasi untuk mengajarkan, mengembangkan dan berbagi kepada rekan kerja.

5. Kepuasan Pelanggan (*Customer Satisfaction*)

Membangun dan menjaga hubungan dengan pelanggan (baik eksternal maupun internal) melalui upaya untuk selalu memahami kebutuhannya, dan menyediakan solusi yang dapat memenuhi bahkan melampaui harapan pelanggan.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

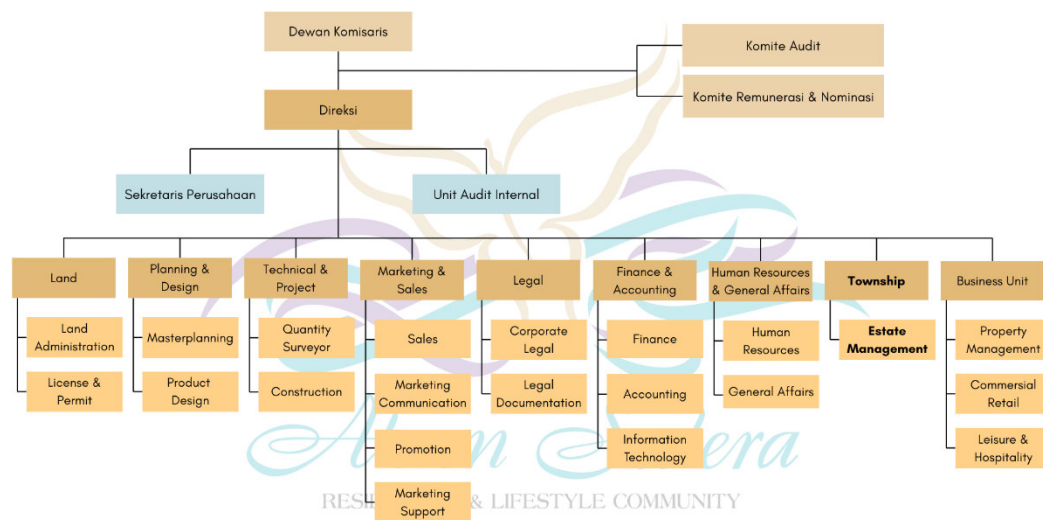
Sebagai perusahaan terbuka, PT Alam Sutera Realty Tbk tentu membagikan saham kepemilikannya dengan Masyarakat. Namun, Perseroan secara langsung dikelola oleh 3 perusahaan yang memiliki komposisi saham kepemilikan terbesar, yaitu PT Tangerang Fajar Industrial Estate, PT Manunggal Prime Development, dan PT Argo Manunggal Land Development. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, PT Alam Sutera Realty Tbk menaungi beberapa anak perusahaan agar seluruh produk perusahaan dapat dikelola dengan baik dan optimal. Maka dari itu, terbentuklah struktur grup perusahaan di bawah ini:



Gambar 2. 3 Struktur Grup Perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk

Sumber: Penulis, 2025

Berdasarkan struktur grup perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk di atas, Penulis melaksanakan praktik kerja di PT Alfa Goldland Realty yang merupakan anak perusahaan di bawah naungan PT Duta Perkasa Development dan PT Nusa Cipta Pratama. Namun, PT Alfa Goldland Realty tidak hanya sekedar anak perusahaan yang membantu pekerjaan induk perusahaannya, tetapi juga menjadi salah satu perusahaan yang bertanggung jawab atas salah satu divisi dalam struktur organisasi PT Alam Sutera Realty Tbk, yaitu divisi *township*. Untuk lebih jelas, berikut ini dilampirkan struktur organisasi PT Alam Sutera Realty Tbk yang diterbitkan kepada publik dalam Laporan Tahunan ASRI 2024 yang dapat diakses melalui laman resmi Alam Sutera (<https://alamsuterarealty.co.id/>):



Gambar 2. 4 Struktur Organisasi PT Alam Sutera Realty Tbk

Sumber: Penulis, 2025

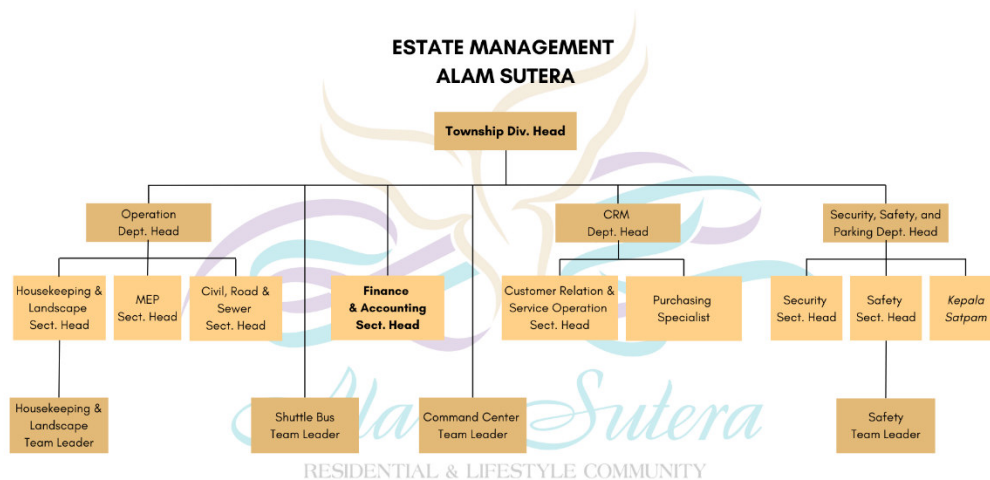
Divisi *township* dalam struktur organisasi PT Alam Sutera Realty Tbk diduduki oleh beberapa anak perusahaan dimana masing-masing perusahaan akan diberikan satu kota mandiri untuk dikelola. PT Alfa Goldland Realty menjadi salah satu anak perusahaan yang bekerja dalam divisi *township* untuk mengelola kawasan kota mandiri Alam Sutera yang berlokasi di Kota Tangerang Selatan, Banten. Sebagai pengelola utama kawasan Alam Sutera, PT Alfa Goldland Realty memiliki skala operasional yang luas dan kompleks. Tentunya, struktur organisasi dalam suatu divisi *township* tidaklah sederhana. Banyaknya fungsi dan peran yang dibutuhkan dalam kegiatan operasional PT Alfa Goldland Realty agar terciptanya efisiensi unit kerja. Maka dari itu, perusahaan memiliki lebih satu kantor atau alamat bisnis yang disesuaikan berdasarkan perbedaan fungsi dan peran dalam kegiatan usahanya.

Dalam pengelolaan suatu kota mandiri, kegiatan usaha divisi *township* tentu tidak hanya berfokus pada pengembangan properti secara berkelanjutan saja. PT Alfa Goldland Realty juga memiliki tanggung jawab untuk menciptakan dan mempertahankan kepuasan bagi penghuninya melalui penyediaan layanan dan perawatan lingkungan sekitar. Maka dari itu, divisi *township* menghadirkan dan

menaungi operasional unit bisnis *Estate Management Front Office* untuk melayani segala permintaan dan kebutuhan warga. Dengan kehadiran *Estate Management*, PT Alfa Goldland Realty dapat mempertahankan nilai properti kawasan Alam Sutera yang berpengaruh dalam mempertahankan nilai properti dari kawasan kota mandiri tersebut. Unit bisnis tersebut beroperasi di kantor yang terpisah dengan *Head Office* Alam Sutera agar perusahaan dalam melayani warga dengan maksimal.

Estate Management Alam Sutera berlokasi di Jl. Griya Hijau Raya No. 91, Pakualam, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten. Lokasi kantor pengelola ini berada di kawasan yang dekat dengan klaster-klaster sehingga tim operasional dapat menangani kebutuhan warga dengan cepat dan efisien karena jangka tempuh yang dekat. Begitu sebaliknya, warga juga dapat menghampiri kantor pengelola dengan mudah dan cepat jika membutuhkan layanan administrasi lingkungan, seperti pembuatan surat izin kerja, serah terima unit properti, pengelolaan tagihan Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL), dan masih banyak lagi.

Estate Management Front Office Alam Sutera dikelola oleh berbagai departemen di dalamnya. Hal tersebut dikarenakan banyaknya jumlah penghuni di *township* Alam Sutera, maka beragam juga kebutuhan dan laporan yang diajukan oleh penghuni. PT Alfa Goldland Realty menyediakan berbagai departemen yang diperlukan dalam pengelolaan suatu kota mandiri. Berikut adalah struktur organisasi dalam *Estate Management* Alam Sutera:



Gambar 2. 5 Struktur Organisasi Estate Management Alam Sutra

Sumber: Penulis, 2025

Estate Management Alam Sutra yang dikelola oleh PT Alfa Goldland Realty terdiri dari berbagai departemen yang berada di bawah naungan *Township Division Head*. Secara garis besar, *Estate Management Alam Sutra* terdiri dari 4 departemen utama, yaitu departemen *Operation*, departemen *Finance & Accounting*, departemen *Customer Relation Management (CRM)*, dan departemen *Security, Safety, and Parking*.

Beberapa departemen pada struktur organisasi *Estate Management Alam Sutra* dipecah menjadi beberapa seksi. Departemen *Operation* dipimpin oleh *Operation Department Head* yang menaungi divisi *Housekeeping & Landscape*, divisi *Mechanical, Electrical, and Plumbing*, dan divisi *Civil, Road & Sewer*. Departemen *Customer Relationship Management (CRM)* dipimpin oleh *Customer Relationship Department Head* yang menaungi divisi *Customer Relation & Service Operation* dan divisi *Purchasing Specialist*. Departemen *Security, Safety, and Parking* dipimpin oleh *Security, Safety, and Parking Department Head* yang menaungi divisi *Security* dan divisi *Safety*. Setiap divisi diketuai oleh seorang *Section Head* yang berada di bawah naungan masing-masing *Department Head*.

sehingga sifat tanggung jawabnya tidak secara langsung kepada *Township Division Head* PT Alfa Goldland Realty. Namun, departemen *Finance & Accounting* memiliki struktur kepemimpinan yang berbeda dengan departemen lain. Sebagaimana diuraikan pada Gambar 2.5, departemen *Finance & Accounting* tidak dipimpin oleh *Department Head*, tetapi oleh seorang *Section Head*. Maka dari itu, *Finance & Accounting Section Head* menjadi satu-satunya *Section Head* yang bertanggung jawab secara langsung kepada *Township Division Head* karena *Section Head* dari divisi lain dipimpin oleh *Department Head* masing-masing sehingga tanggung jawabnya kepada *Township Division Head* bersifat secara tidak langsung. Selain itu, ada juga departemen-departemen kecil yang diawasi secara langsung oleh *Township Division Head*, yaitu tim *Shuttle Bus* dan tim *Command Center*.