

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Diawali dari usaha kelontong, akhirnya Sinar Mas didirikan oleh Eka Tjipta Widjaja di Surabaya. Hingga saat ini, Sinar Mas memiliki 7 pilar bisnis yang produknya sangat dekat dengan keseharian masyarakat Indonesia, yaitu Pulp dan Kertas, Agribisnis dan Pangan, Layanan Keuangan, Pengebang dan Real Estat, Telekomunikasi, Energi dan Infrastruktur, dan Layanan Kesehatan (Sinarmas, 2022). Sinar Mas Land yang merupakan pilar bisnis pengembang dan real estat didirikan pada tahun 1988 bersama dengan PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI). Sejak awal, Sinar Mas Land telah mengembangkan berbagai proyek berskala besar, termasuk ITC Mangga Dua (1989) dan *BSD City*, yang kini menjadi kawasan terintegrasi terbesar di Indonesia. Pada Gambar 2.1, dapat dilihat salah satu kantor Sinar Mas Land Plaza yang berada di *BSD City*, tepatnya di *Green Office Park*, kawasan perkantoran hijau pertama di Indonesia yang tersertifikasi dan mendapatkan penghargaan *Green Mark Gold Award* dari Building and Construction Authority (BCA).



Gambar 2.1 Sinar Mas Land Plaza BSD City

Terdaftar di Bursa Efek Singapura dan berkantor pusat di Singapura, Sinarmas Land Limited terlibat dalam berbagai sub-sektor bisnis properti, meliputi pengembangan kawasan, hunian residensial, komersial, industrial, dan properti terkait perhotelan melalui operasional pengembangan dan investasinya di Indonesia, Singapura, Australia, Cina, Malaysia, dan Inggris. Di Indonesia, Sinar Mas Land merupakan pengembang properti terbesar berdasarkan kapitalisasi pasar dan cadangan tanah atau *land bank*. Bisnis Sinar Mas Land beroperasi melalui tiga anak perusahaan utamanya yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), dan PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dengan total kapitalisasi pasar sekitar \$4,1 Miliar per 31 Desember 2023 (SML *Annual Report*, 2023).

Dengan pengalaman lebih dari 50 tahun dalam industri real estat dan properti, Sinar Mas Land telah memiliki sekitar lebih dari 90 proyek besar, yang tersebar di Bali, Jawa, Kalimantan, Kepulauan Riau, Sulawesi, Sumatra, Jiangsu, Sichuan, Johor, London, Singapura, dan Australia. Proyek tersebut terdiri dari 5 *city & township properties*, 16 *hotels, resort & golf courses*, 25 *residential properties*, 1 *convention centre*, 25 *retail & trade centres*, 18 *commercial properties*, dan 3 *industrial properties*. Ekspansi terus berlanjut dengan pengembangan Karawang International Industrial City (KIIC), Grand Wisata Bekasi, serta berbagai kolaborasi global, seperti dengan Hongkong Land, AEON Mall, dan mitra Jepang maupun Eropa. olaborasi tersebut tidak hanya memperluas jangkauan bisnis perusahaan, tetapi juga memperkuat daya saing Sinar Mas Land dalam menghadirkan proyek berstandar internasional. Dapat dilihat pada gambar 2.2, salah satu gedung komersial di London yang dimiliki oleh Sinar Mas Land, *Alphabeta Building*. Setiap proyek yang dijalankan dirancang dengan mempertimbangkan keberlanjutan, konektivitas, dan kebutuhan jangka panjang masyarakat urban. Sinar Mas Land juga aktif berinovasi dengan mengintegrasikan teknologi *digital* dalam pengelolaan kawasan, seperti *smart traffic system* dan aplikasi properti *digital*. Langkah-

langkah strategis ini menunjukkan komitmen perusahaan dalam menjawab tantangan masa depan industri properti yang semakin kompleks dan dinamis.



Gambar 2.2 *Alphabeta Building* di London

Memasuki era digital, perusahaan bertransformasi menjadi Smart Digital City melalui Digital Hub BSD City, bekerja sama dengan NTT Ltd., Grab Indonesia, dan Amazon Web Services. Selain itu, ekspansi internasional dilakukan dengan akuisisi properti strategis di London, seperti Warwick House dan Alphabeta Building. Beberapa proyek terbaru meliputi EASTVARA Mall, Hiera BSD City bersama Mitbana, serta Smart City Development dengan Samsung, yang semakin memperkuat posisi Sinar Mas Land sebagai pemimpin industri properti di Indonesia.



Gambar 2.3 Logo Sinar Mas Land

Pada logo Sinar Mas Land di Gambar 2.2, dapat dilihat komposisi logo Sinar Mas merupakan bentuk keseimbangan yang simetris. Menurut prinsip *Feng Shui*, logo Sinar Mas terdiri dari tiga macam unsur visual, yaitu bentuk *Yin* dan *Yang*, bentuk *Wu Xing*, dan warna *Wu Xing*. Komposisi logo Sinar Mas berhasil untuk menciptakan keseimbangan prinsip *Yin* dan *Yang* yang baik dan berhasil menampilkan dinamisme irama energi *Qi*, dan berhasil menciptakan keselarasan siklus *Wu Xing*. Warna merah dideskripsikan sebagai lambang semangat dan pantang menyerah, sehingga menciptakan keberanian dalam berpendapat atau menciptakan inovasi.

2.1.1 Visi Misi dan Nilai – Nilai Perusahaan

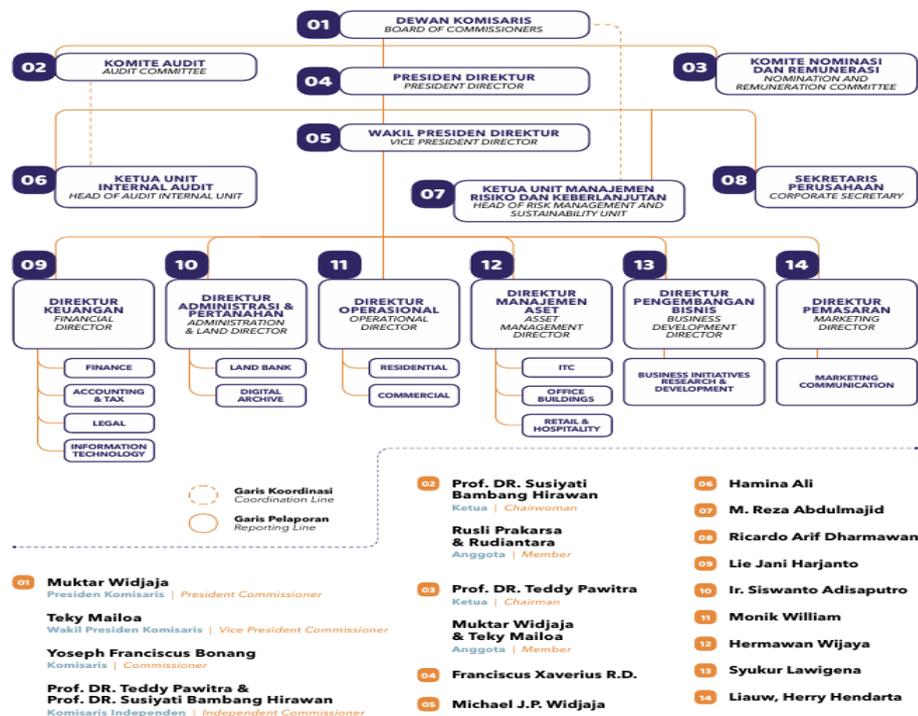
Sinar Mas Land memiliki visi untuk menjadi pengembang properti terkemuka di Asia Tenggara, dengan reputasi yang dipercaya oleh konsumen, karyawan, dan seluruh pemangku kepentingan terkait. Untuk mewujudkannya, Sinar Mas Land menghadirkan lingkungan yang dibangun dan dikelola dengan mengedepankan teknologi serta inovasi terkini, berlandaskan kearifan dan pengalaman, serta berorientasi pada keberlanjutan. Sinar Mas Land juga berkomitmen menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, kesejahteraan sosial, dan kelestarian lingkungan guna menciptakan kualitas hidup yang lebih baik. Seluruh upaya tersebut didukung oleh *core values* yang menjadi dasar dari budaya perusahaan Sinar Mas Land, seperti:

- ***Integrity***, bertindak sesuai ucapan, janji sehingga dapat menumbuhkan kepercayaan pihak lain.
- ***Positive attitude***, menampilkan perilaku yang mendukung tercipta lingkungan kerja yang saling menghargai dan kondusif.
- ***Commitment***, melaksanakan pekerjaan dengan sepenuh hati untuk mencapai hasil terbaik.
- ***Continuous improvement***, meningkatkan kemampuan atau kapasitas diri, unit kerja dan organisasi secara terus menerus tanpa batas untuk mencapai hasil terbaik.

- **Innovation**, memunculkan gagasan atau menciptakan produk atau alat kerja atau sistem kerja baru yang dapat meningkatkan produktivitas dan pertumbuhan perusahaan.
- **Loyalty**, menumbuhkembangkan semangat untuk mengerti, memahami dan melaksanakan nilai – nilai perusahaan sebagai bagian dari keluarga besar perusahaan.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi perusahaan sangatlah penting dapat mendukung lancarnya aktivitas bisnis baik secara internal maupun eksternal dan mampu memudahkan investor untuk memahami sistem di suatu perusahaan. Dalam hal ini, struktur organisasi perusahaan merupakan suatu susunan yang berisikan tiap – tiap individu yang bertanggung jawab terhadap berjalannya operasional bisnis di masing – masing departemen atau divisi (Pegadaian, 2024). Berdasarkan gambar 2.3, dapat dilihat struktur organisasi Sinar Mas Land, khususnya di PT BSDE Tbk, lengkap dengan keterangannya.



Gambar 2.4 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi tersebut disusun secara hierarkis dan fungsional untuk memastikan kelancaran koordinasi dan pelaksanaan operasional di seluruh sektor perusahaan. Pada tingkat tertinggi, terdapat *Board of Commisioners* yang bertugas mengawasi dan memberikan arahan strategis kepada manajemen. Dewan ini didukung oleh dua komite penting, yaitu *Audit Committee* yang mengawasi efektivitas sistem pengendalian internal dan pelaporan keuangan, serta *Nomination and Remuneration Committee* yang bertanggung jawab terhadap proses seleksi, evaluasi kinerja, dan pemberian remunerasi kepada jajaran direksi.

Pelaksanaan operasional perusahaan dijalankan oleh *President Director* sebagai pemimpin utama yang bertanggung jawab terhadap seluruh strategi dan kegiatan perusahaan. Dalam hal ini, *President Director* dibantu oleh *Vice President Director* atau yang berperan mendukung pelaksanaan fungsi manajerial. Untuk mendukung tata kelola yang baik, terdapat pula unit-unit strategis seperti *Internal Audit Unit* yang bertanggung jawab langsung kepada *Board of Commisioners*, *Risk Management and Sustainability Unit* yang mengelola potensi risiko dan implementasi prinsip *sustainability*, serta *Corporate Secretary* yang menjembatani komunikasi antara perusahaan dengan para *stakeholders*.

Pada tingkat pelaksana, struktur organisasi BSDE juga mencakup sejumlah direktorat yang memiliki fungsi dan tanggung jawab khusus. *Financial Director* membawahi fungsi keuangan, perpajakan, teknologi informasi, dan aspek legal perusahaan. *Administration and Land Director* bertanggung jawab terhadap pengelolaan lahan serta arsip digital. Sementara itu, *Operational Director* mengelola proyek pengembangan kawasan, khususnya sektor residensial dan komersial. *Asset Management Director* fokus pada pengelolaan aset strategis seperti gedung perkantoran, pusat perdagangan (ITC), serta unit *retail and hospitality*. Selain itu, terdapat pula *Business Development Director* yang menangani inisiatif pengembangan dan ekspansi bisnis, serta *Marketing*

Director yang menjalankan strategi komunikasi pemasaran dan penguatan citra merek perusahaan. Struktur ini menunjukkan pembagian tanggung jawab yang jelas dan efisien, sekaligus menggambarkan bagaimana perusahaan mengelola kompleksitas operasional dengan tetap mempertahankan koordinasi yang terarah. Dengan sistem organisasi yang terstruktur dan adaptif ini, BSDE mampu menghadapi dinamika industri properti secara strategis dan berkelanjutan.

