

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **2.1 Sejarah Singkat Perusahaan**

PT Alam Sutera Realty merupakan salah satu perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang telah berdiri pada tanggal 3 November 1993 dengan nama PT Adhihutama Manunggal, sebelum berganti nama menjadi Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2007. PT Alam Sutera Realty Tbk terkenal dengan proyek kota mandiri andalannya, yaitu Alam Sutera di Tangerang, Banten. Perusahaan ini tidak hanya membangun rumah, tetapi menciptakan sebuah "*live-work-play-learn*" *ecosystem* yang lengkap. Keunggulan perusahaan dalam membangun komunitas yang nyaman, sehat, dan aman telah memperkuat posisinya sebagai salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia. Dengan mengintegrasikan konsep *one stop living* dan *comfortable living* yang juga ramah lingkungan dalam setiap proyek pengembangan membuat perusahaan telah berhasil menciptakan lingkungan hunian yang memadai dan berkelanjutan, sehingga produk perusahaan selalu menjadi pilihan masyarakat yang mengutamakan kualitas hidup.

Perjalanan sebagai perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia dimulai dengan pembangunan proyek pertama di kawasan terpadu bernama Alam Sutera pada tahun 1994. Kawasan perkotaan seluas 800 hektar ini terletak di Serpong, Tangerang. Hingga akhir 2016, Alam Sutera telah meluncurkan 37 kluster perumahan dan 2 gedung apartemen di kawasan perkotaan Alam Sutera. Setiap kluster terdiri dari 150–300 rumah dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas premium, termasuk pusat pendidikan, hiburan, dan kesehatan serta pusat perbelanjaan, yang memberikan kenyamanan tinggal. Pada tahun 2009, Perusahaan meluncurkan akses langsung Alam Sutera di km 15,4 Jalan Tol Jakarta-Merak, yang memudahkan akses ke Alam Sutera.

Seiring dengan kesuksesan Alam Sutera, Perusahaan melanjutkan pengembangan proyek kawasan perumahan Suverna Sutera dengan izin pengembangan lahan seluas 2.600 hektar di Pasarkemis, Tangerang. Proyek ini

memperkuat keunggulan model bisnis Perusahaan dalam menyediakan kawasan perumahan terintegrasi untuk memberikan kualitas hidup yang baik bagi konsumen. Hingga akhir 2016, di kawasan perumahan tersebut, Perusahaan telah menyelesaikan pengembangan super cluster Suvarna Padi dan saat ini sedang mengembangkan super cluster Suvarna Padma dan Suvarna Sari.

Perusahaan memperluas jangkauan lini bisnisnya, meliputi rumah tapak, kawasan komersial, apartemen, gedung perkantoran, kawasan industri, pusat perbelanjaan, dan kawasan rekreasi. Hingga 2016, Perusahaan telah menyelesaikan gedung perkantoran The Prominence dan apartemen Paddington Heights, keduanya berlokasi di kawasan perumahan Alam Sutera. Selain itu, Perusahaan sedang mengembangkan proyek Kota Ayodhya di Cikokol, termasuk pembangunan Jade Tower, Coral Tower, Sienna Tower, dan Indigo Tower. Proyek yang berlokasi di kawasan bisnis Jakarta adalah The Tower, yang selesai pada tahun 2016. Sementara itu, Perusahaan juga memiliki proyek di Ungasan, Bali bernama Taman Garuda Wisnu Kencana (GWK), yang akan menjadi ikon dan kebanggaan Indonesia.

PT Alam Sutera Realty Tbk memiliki nilai-nilai kebudayaan yang selalu diterapkan dalam perusahaan yaitu GREAT. *InteGrity*, kemampuan individu untuk secara sadar dan konsisten bertindak sesuai dengan nilai-nilai, aturan-aturan dan kebijakan-kebijakan yang berlaku dalam menjalankan tugas, tanggung jawab dan wewenangnya, serta memelihara dan mengembangkannya dalam setiap aktivitas baik di dalam maupun di luar perusahaan. *Respect*, kesadaran untuk memahami dan menghargai perbedaan yang ada, memelihara interaksi yang baik dan terbuka dengan pihak atau kelompok kerja lain, selalu berpikir positif, membangun kepercayaan dan kemampuan beradaptasi sehingga tercipta keharmonisan.

Lalu *DElighting Customer*, membangun dan memelihara hubungan dengan pelanggan, melalui upaya untuk selalu memenuhi kebutuhan mereka dan memberikan solusi yang dapat memenuhi dan bahkan melampaui harapan pelanggan. *PAssion For Excellence*, tetapkan target untuk dicapai, atau bahkan dilampaui dengan tetap gigih berjiwa inovatif dan kreatif. *CompeTence*,

menguasai bidang ketenagakerjaan (pengetahuan, keterampilan dan sikap) serta gemar mengajar, mengembangkan dan berbagi dengan rekan sejawat.

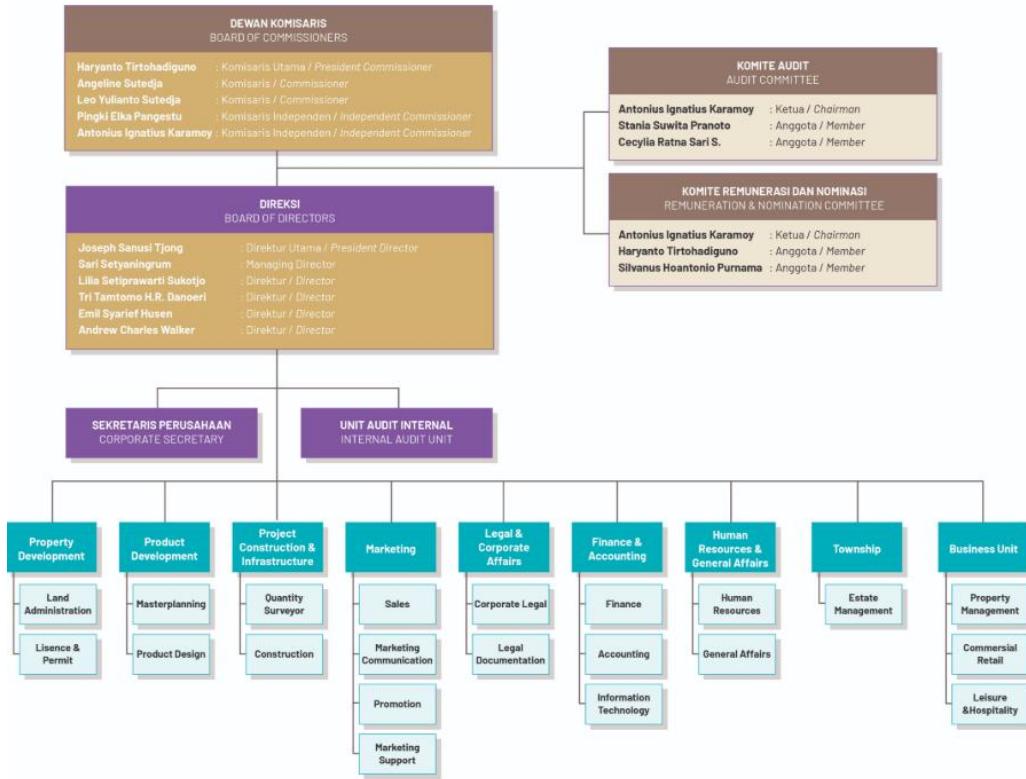
### **2.1.1 Visi Misi**

Visi dari PT Alam Sutera Realty Tbk adalah menjadi pengembang properti terbaik yang mengutamakan inovasi untuk meningkatkan kualitas hidup.

Misi dari PT Alam Sutera Realty Tbk adalah:

1. Bagi pelanggan, kami menyediakan layanan unggul dan produk inovatif berkualitas tinggi dalam membangun komunitas yang nyaman, aman, dan sehat.
2. Bagi karyawan, kami memberikan kesempatan untuk berkembang dan menciptakan lingkungan kerja profesional berdasarkan nilai-nilai korporat, di mana semua karyawan dapat mewujudkan potensi mereka dan meningkatkan produktivitas Perusahaan.
3. Bagi pemegang saham, kami membangun tata kelola yang *prudent* untuk menjaga pertumbuhan berkelanjutan Perusahaan.
4. Bagi mitra bisnis, kami membangun hubungan yang saling menguntungkan dan berkelanjutan untuk menjadi mitra pilihan.
5. Bagi pemangku kepentingan, kami memaksimalkan potensi semua pengembangan properti melalui pengembangan terintegrasi untuk memberikan nilai pengembalian yang tinggi.

### **2.2 Struktur Organisasi Perusahaan**

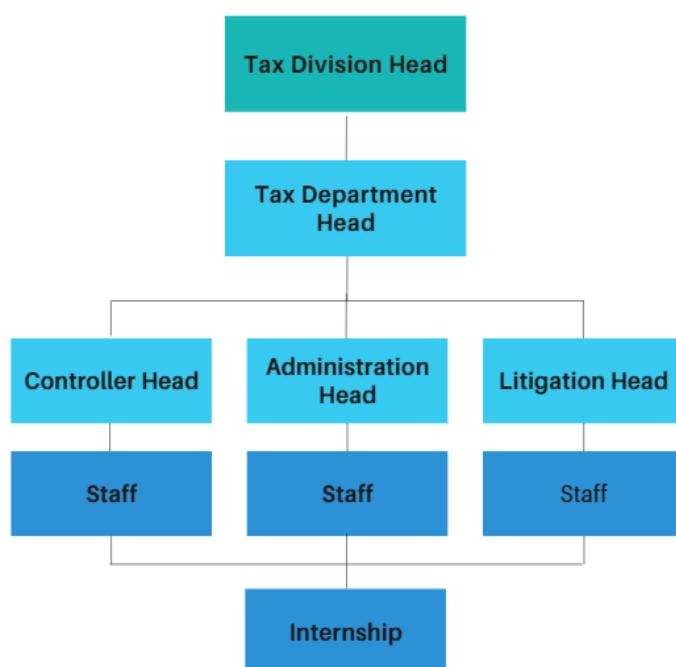


Gambar 2. 1 Struktur Organisasi

Sumber (Alam Sutera Realty Tbk., 2022)

Dalam tata kelola perusahaan, dikenal istilah *one tier board system* dan *two tier board system*. Istilah ini merujuk pada fungsi pengawasan dan fungsi manajemen dalam tata kelola perusahaan, *one tier board system* menggabungkan kedua fungsi pengawasan dan manajemen terhadap 1 jajaran dewan direksi (*board of directors*). Sedangkan *two tier board system* memisahkan kedua fungsi tersebut sehingga terdapat dewan komisaris (*board of commissioners*) untuk menjalankan fungsi pengawasan dan dewan direksi (*board of directors*) untuk menjalankan fungsi manajemen. Dalam hal ini, dewan komisaris (*board of commissioners*) bertanggung jawab mengawasi dewan direksi (*board of directors*) dalam menjalankan fungsi manajemen perusahaan. PT Alam Sutera Realty mengadopsi *two tier board system* sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Dewan

Komisaris melaksanakan fungsi pengawasan atas Dewan Direksi dalam menjalankan fungsi manajemen, kemudian terdapat jajaran Komite Audit dan Komite Nominasi dan Remunerasi. Dewan Direksi memberikan arahan kepada Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal kemudian kepada setiap divisi perusahaan. Setiap divisi perusahaan memiliki struktur organisasi yang lebih rinci berdasarkan kebutuhan dan tujuan masing-masing divisi. Berikut ini merupakan struktur divisi pajak PT Alam Sutera Realty Tbk:



Gambar 2. 2 Struktur Divisi Pajak

Sumber: (Olah Data)

Dalam bagan tersebut dijelaskan bahwa, divisi pajak dikepalai oleh kepala divisi pajak, lalu kepala divisi pajak mendeklasikan wewenangnya kepada kepala departemen pajak. Dalam departemen pajak terdapat 3 pembagian yaitu bagian administrasi, litigasi, dan *controller* yang masing-masing dikepalai oleh kepala bagian yang dibantu oleh para *staff* karyawan dari setiap bagianinya. Peranan *Tax intern* di PT Alam Sutera Realty adalah membantu setiap bagian dalam melakukan tugasnya khususnya membantu dalam bagian administrasi.