

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Profil dan Sejarah Perusahaan

Penulis melakukan kegiatan magang di sebuah perusahaan properti bernama PT Sinar Mitbana Mas. PT Sinar Mitbana sendiri merupakan perusahaan *joint venture* antara PT Sinar Mas Land dan Mitbana. Pada kegiatan magang ini, penulis berada pada divisi *Sales, Marketing and Promotion* sebagai *graphic designer* dan *motion grapher*.

2.1.1 Profil Perusahaan

PT Sinar Mitbana Mas adalah perusahaan *joint venture* atau kerja sama antara Mitbana (gabungan dari perusahaan Mitsubishi dan Surbana Jurong) dengan perusahaan properti Indonesia, Sinar Mas Land. Perusahaan ini memiliki fokus utama yaitu menciptakan kawasan hunian yang modern dan ramah lingkungan. Proyek-proyek yang dijalankan dalam perusahaan ini menggabungkan fungsi sebuah kawasan yang bisa berdiri dengan sendirinya (*Smart City*) dan berbasis pengembangan yang berfokus pada transit (*Transit Oriented Development*) dengan luas lahan sebesar 108 hektare. PT Sinar Mitbana Mas berlokasi di *Green Office Park 9, BSD City, Tangerang*, sebuah kawasan perkantoran yang sangat mengedepankan kehijauan.



Gambar 2.1 Logo Sinar Mitbana Mas dan Turunannya

Proyek dari PT Sinar Mitbana Mas adalah Hiera yang diproyeksikan sebagai *Heartland of BSD City* yang terinspirasi dari kata “*Hira*” yang berarti berlian dan berharga dalam Bahasa Sanskerta, serta kata “*Heiwa*” dari Bahasa Jepang yang berarti damai (PT Sinar Mitbana Mas, 2022). Dengan nama tersebut, Hiera dijadikan sebagai kawasan yang menyeimbangkan gaya hidup urban dan kesehatan holistik bagi para penghuninya. Hal ini dapat dibuktikan bahwa Hiera diproyeksikan untuk memiliki ruang-ruang untuk mendukung pertumbuhan komunitas dengan tempat perbelanjaan komersial khusus pejalan kaki yang menyatu dengan berbagai toko, berbagai area hijau seperti *Green Loop* sepanjang 3,7 km, transportasi publik seperti Stasiun Kereta Jatake, layanan *Shuttle Bus BSD Link*, akses mudah melalui Tol Jakarta – Serpong, Tol Jakarta – Merak/Kebon Jeruk, Tol Bandara Soekarno Hatta, dan Tol Serpong – Balaraja, serta berbagai fasilitas lainnya (Sinar Mas Land, 2022). Hiera berlokasi di bagian barat BSD City dan akan mulai dibangun dari awal tahun 2023.



Gambar 2.2 Logo Hiera dan *Masterplan* Hiera
Sumber: *Brand Guideline* Hiera

Secara resmi, PT Sinar Mitbana Mas belum memperkenalkan visi ataupun misi secara publik. Namun mengingat statusnya sebagai perusahaan *joint venture* antara Sinar Mas Land dan Mitbana, serta fokusnya pada sektor properti yang berpusat pada gaya hidup urban yang holistik, maka arah kebijakan perusahaan ini tentunya selaras dengan nilai-nilai dari perusahaan induknya. Visi dari Mitbana adalah untuk menjadi *platform* dana

pengembangan kota terkemuka yang mentransformasi komunitas melalui solusi investasi yang inovatif (Mitbana Pte. Ltd., 2021). Sedangkan visi dari Sinar Mas Land adalah untuk menjadi pengembang properti terkemuka di Asia Tenggara, yang dipercaya oleh pelanggan, karyawan, masyarakat, dan para *stakeholders* (Sinar Mas Land, 2026).

Berdasarkan keterkaitan tersebut, nilai-nilai strategis dari PT Sinar Mitbana Mas ini adalah untuk menjadi *platform* pengembangan perkotaan terkemuka yang berfokus pada penciptaan masa depan yang progresif melalui pembangunan *smart city*. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, perusahaan ini berkomitmen untuk menghadirkan solusi perkotaan yang holistik untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat, sehingga setiap proyek yang dikerjakan ditujukan untuk menggabungkan aspek teknologi dengan kenyamanan hunian. Komitmen ini dapat diwujudkan melalui proyek Hiera yang berupaya untuk menciptakan kawasan berbasis transit yang mencakup kawasan tempat tinggal, area komersial, hingga berbagai fasilitas publik yang *eco-friendly*.

2.1.2 Sejarah Perusahaan

Pembentukan PT Sinar Mitbana Mas berawal dari visi untuk menghadirkan kawasan berbasis transit berskala besar pertama di wilayah JABODETABEK yang terintegrasi dengan berbagai macam transportasi sekaligus (Sinar Mas Land, 2022). Sejarah pembentukannya dimulai dengan hubungan strategis antara Mitbana dan Sinar Mas Land. Mitbana sendiri juga adalah perusahaan *joint venture* antara perusahaan Mitsubishi Corporation dari Jepang dan Surbana Jurong dari Singapura yang didirikan pada Maret 2019. Selain itu, Mitbana dibentuk dengan tujuan untuk menjadi wajah dalam pengembangan kawasan urban di ASEAN dengan fokus terhadap kawasan dengan *transit-oriented developments*, *township developments*, dan *urban-related infrastructure* (Mitbana Pte. Ltd., 2021). Visi dari Mitbana adalah untuk memimpin perkembangan kawasan urban yang mengubah komunitas melalui investasi yang inovatif, sedangkan misinya adalah untuk menciptakan

investasi perkotaan yang berkelanjutan dan terukur, menciptakan solusi pembiayaan kota yang inovatif, dan berkolaborasi dengan mitra terkemuka dalam rangka mewujudkan pembangunan kota yang berkualitas (Mitbana Pte. Ltd., 2021).



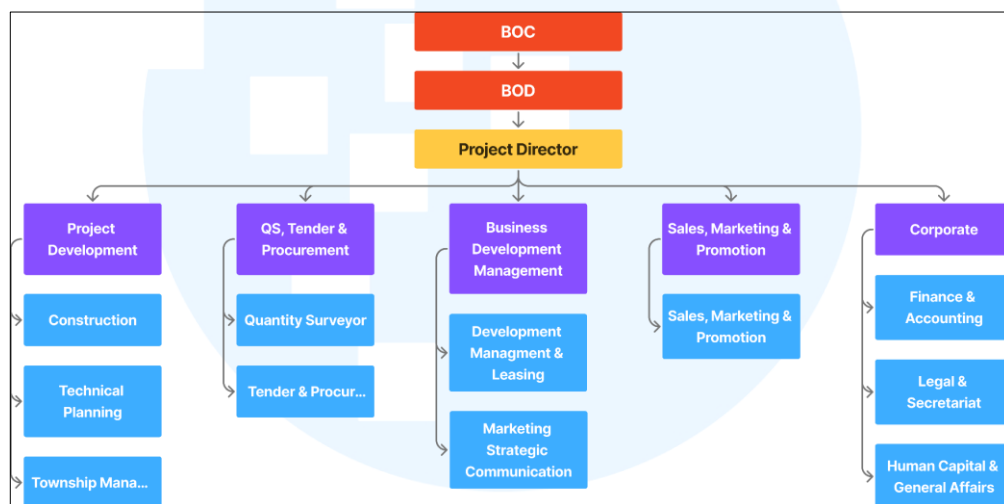
Gambar 2.3 *Masterplan* Green Bestari Park (Proyek Mitbana)

Sumber: <https://www.mitbana.com...>

Mitbana dengan misi tersebut akhirnya secara resmi menjalin hubungan strategis dengan Sinar Mas Land melalui anak perusahaannya yaitu PT Bumi Serpong Damai TBK pada tanggal 12 April 2021. Kedua belah pihak secara resmi mengumumkan proyek mereka yang berlokasi di lahan seluas kurang lebih 100 hektar di wilayah BSD City. Dalam hubungan strategis ini, Mitbana adalah pemegang saham mayoritas, yaitu serskala sebesar 60% (Sinar Mas Land, 2021). Kolaborasi antar kedua perusahaan ini menyatukan keahlian Mitsubishi Corporation dalam pengembangan kota berskala besar, Surbana Jurong dengan keahliannya dalam perencanaan kota cerdas, dan Sinar Mas Land sebagai salah satu pengembang kota mandiri terbesar di Indonesia. Melalui kolaborasi ini, PT Sinar Mitbana Mas melalui proyeknya HIERA diharapkan mampu menjadi kawasan yang menyediakan hunian yang layak bagi generasi muda di JABODETABEK dan menjadi kawasan untuk komunitas yang berkelanjutan di BSD City.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Setiap perusahaan tentunya memiliki struktur organisasi atau perusahaan agar setiap proses dapat dijalankan secara lancar. Struktur ini berfungsi sebagai sistem pengelolaan para pekerja dan alur pekerjaan untuk setiap individu. Sebagai perusahaan *joint venture* yang baru berdiri sejak 2021 dan hanya fokus terhadap proyek HIERA, PT Sinar Mitbana Mas memiliki struktur perusahaan yang cukup sederhana. Berikut adalah struktur perusahaan PT Sinar Mitbana Mas.



Gambar 2.4 Struktur Perusahaan PT Sinar Mitbana Mas
Sumber: Dokumentasi PT Sinar Mitbana Mas 2025

Pada struktur di atas dapat dilihat bahwa pimpinan tertinggi berada di *Board of Commissioners* (BOC) dan *Board of Directors* (BOD). *Board of Commissioners* bertanggung jawab dalam mengawasi kebijakan direksi serta memastikan perusahaan berjalan sesuai hukum dan kepentingan pemegang saham. *Board of Directors* bertanggung jawab dalam operasional harian perusahaan, pengambilan keputusan penting dan memimpin jalannya proyek perusahaan. *Project Director* bertanggung jawab dalam mengoordinasikan seluruh departemen di bawahnya untuk memastikan setiap proyek berjalan secara tepat waktu, sesuai anggaran, dan mencapai target kualitas yang diinginkan.

Terdapat lima divisi yang berada dalam pengawasan Project Director. Lima divisi tersebut yaitu Project Development, kedua yaitu Qs, Tender and Procurement, ketiga yaitu Business Development Management, keempat yaitu

Sales, Marketing and Promotion, dan kelima yaitu Corporate. Dengan demikian, alur kerja dalam perusahaan PT Sinar Mitbana Mas dapat berjalan secara sistematis, mulai dari perencanaan pembangunan proyek hingga pemasaran produk.

Divisi pertama, yaitu Project Development bertanggung jawab dalam pembangunan fisik proyek, di mana di dalamnya terdapat tiga bagian yaitu Construction, Technical Planning, dan Township Management. Divisi Kedua, yaitu QS, Tender and Procurement bertanggung jawab dalam menghitung volume material, estimasi biaya, pemilihan kontraktor, ataupun vendor pihak ketiga untuk pembangunan proyek, di mana di dalamnya terdapat bagian yaitu Quantity Surveyor dan Tender and Procurement. Divisi ketiga, yaitu Business Development Management yang bertanggung jawab dalam menyusun strategi promosi, mengelola penyewaan area komersial, dan penjualan unit kepada para konsumen, di mana di dalamnya terdapat dua bagian yaitu Development Management and Leasing dan Marketing Strategic Communication. Divisi keempat, yaitu Sales, Marketing and Promotion bertanggung jawab dalam menjalankan aktivitas pemasaran dan promosi proyek. Divisi kelima, yaitu Corporate bertanggung jawab dalam menangani urusan internal perusahaan seperti perizinan, legalitas, pengelolaan SDM dan operasional kantor.

2.3 Portofolio Perusahaan

Sampai saat ini, Proyek Hiera sedang dalam tahap pembangunan. Namun sudah terdapat dua kawasan hunian yang sudah selesai dan masih dalam tahap pembangunan, yaitu Welton dan Wynyard. Dalam pemasaran produk, PT Sinar Mitbana Mas telah mengeluarkan berbagai konten untuk dilihat oleh konsumen, seperti *social media ads*, *Out of Home (OOH) ads*, poster, dan lainnya. Selain itu, setiap awal tahunnya PT Sinar Mitbana Mas mengadakan sebuah acara untuk menghargai *Sales Agent* dan *Agent Offices* yang telah menjual produk Hiera. Dengan demikian, berikut adalah beberapa portofolio dari PT Sinar Mitbana Mas.

2.3.1 Kawasan Welton

Welton adalah sebuah kawasan yang diciptakan untuk membawakan kesejahteraan dalam kehidupan sehari-hari dengan membawakan budaya Singapura, Jepang, dan Indonesia, serta merupakan kawasan pertama yang dibangun dalam Hiera. Konsep dari desain arsitekturnya adalah menggunakan gaya *neo-classic* untuk keluarga dan investasi masa depan (BSD Hiera, 2025a). Fokus dari kawasan Welton adalah untuk memberikan pengalaman pulang ke rumah yang privat, asri, dan mewah di tengah kesibukan perkotaan.

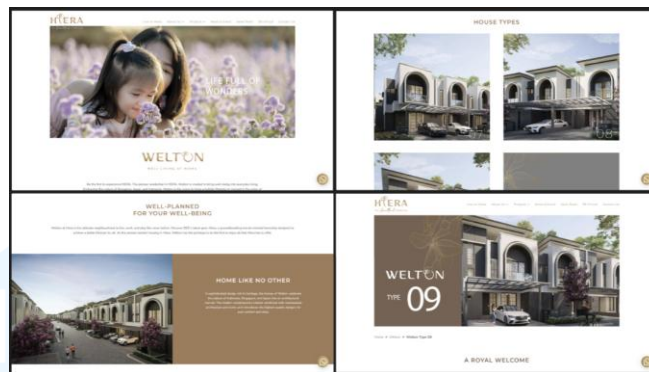


Gambar 2.5 Logo Welton dan Produk Rumahnya

Gambar di atas menunjukkan logo Welton dan salah satu jenis rumah yang ada di dalam kawasan tersebut. Secara keseluruhan, di dalam Welton terdapat tiga jenis atau tipe rumah, yaitu Tipe 7, Tipe 8, dan Tipe 9 di mana Tipe 9 adalah tipe yang paling eksklusif. Dengan demikian, berikut adalah beberapa portofolio dari desain PT Sinar Mitbana Mas yang digunakan untuk memasarkan produk Welton.

1. Website Kawasan Welton

PT Sinar Mitbana Mas menggunakan *website* untuk mewadahi produk Welton, sehingga konsumen yang tertarik bisa langsung mencari tahu mengenai produk tersebut. Konsep desain dari website yang dibuat adalah minimalis dan *luxury*. Berikut adalah gambaran *website* Welton.



Gambar 2.6 Website Welton
Sumber: <https://hiera.co.id/welton...>

Gambar di atas menampilkan *website* Hiera dalam produk kawasan Welton. Di dalamnya terdapat penjelasan konsep kawasan Welton, tipe-tipe rumah, hingga penjelasan fitur-fitur dalam rumah. Selain itu, *website* ini memiliki *layout* yang responsif terhadap jenis media yang digunakan dalam membukanya, seperti *desktop*, *mobile*, dan lainnya.

2. Promotional Campaign Kawasan Welton by Sinar Mitbana Mas

Selain *website*, desain yang pernah dibuat antara lain adalah poster, *feeds* Instagram, *story* Instagram, dan *billboard*. Setiap desain mencakup berbagai informasi yang berbeda-beda, seperti pemberitahuan fasilitas, *cashback*, serah terima, dan lainnya. Berikut adalah sebagian dari desainnya.



Gambar 2.7 Contoh Media Promosi Welton
Sumber: Instagram Resmi Hiera BSD

Gambar di atas menunjukkan beberapa desain media promosi yang pernah digunakan dalam pemasaran produk Welton, seperti *feeds* Instagram, *story* Instagram, dan *Billboard*. Dalam perancangan desain ini, dibutuhkan keahlian desain grafis, *video editing*, dan *motion graphic*.

2.3.2 Kawasan Wynyard

Selain Welton, Hiera membuat sebuah kawasan lagi bernama Wynyard, di mana kawasan ini hadir dengan konsep “*Dynamic Urban Living*”. Wynyard terinspirasi dari kata “*wynn*” yang berarti kebahagiaan dan “*yard*” yang berarti lingkungan. Kawasan ini menggunakan tema “*Nihon Teien*”, sebuah sebutan untuk filosofi taman Jepang yang berarti fokus terhadap hubungan yang mendalam dengan alam, keindahan kehidupan yang seimbang, dan harmoni kehidupan (BSD Hiera, 2025b).



Gambar 2.8 Logo Wynyard dan Produk Rumahnya

Gambar di atas menunjukkan logo Wynyard dan salah satu jenis rumah dalam kawasan tersebut. Sama seperti Welton, Wynyard memiliki 3 tipe rumah, yaitu Tipe 7, Tipe 8, dan Tipe 9. Dengan demikian, berikut adalah beberapa portofolio dari desain PT Sinar Mitbana Mas yang digunakan untuk memasarkan produk Wynyard.

1. *Website Kawasan Wynyard*

Sama seperti Welton, PT Sinar Mitbana Mas menggunakan *website* untuk mewadahi produk Wynyard, sehingga calon konsumen yang tertarik bisa langsung mencari tahu lebih dalam lagi mengenai Wynyard. Konsep desain dari website ini serupa dengan Welton yang minimalis dan *luxury*. Berikut adalah gambaran dari *website* Wynyard.



Gambar 2.9 *Website Wynyard*
Sumber: <https://hiera.co.id/wynyard/>

Gambar di atas memperlihatkan website Hiera dalam produk kawasan Wynyard. Sama seperti website Welton, website Wynyard memiliki penjelasan konsep kawasan Wynyard, tipe-tipe rumah, hingga fitur-fitur yang ditawarkan oleh produk. Selain memperlihatkan konsep dan fungsionalitas rumah, seperti website Welton website ini juga menampilkan kelebihan atau benefit apa saja yang ditawarkan oleh kawasan Hiera secara keseluruhan.

2. *Promotional Campaign Kawasan Wynyard by Sinar Mitbana Mas*

Selain *website* sama seperti Welton, PT Sinar Mitbana Mas pernah membuat berbagai desain lainnya untuk mempromosikan produk Wynyard, yaitu dengan poster, *feeds* Instagram, *story* Instagram, dan *Billboard*. Setiap desain mencakup berbagai informasi yang berbeda dan memiliki perannya masing-masing,

seperti pemberitahuan mengenai fasilitas, *cashback*, promo, konsep, dan lainnya. Berikut adalah sebagian dari desainnya.



Gambar 2.10 Contoh Media Promosi Wynyard
Sumber: Instagram Resmi Hiera BSD

Gambar di atas menunjukkan beberapa desain media promosi yang telah dibuat oleh PT Sinar Mitbana Mas untuk mempromosikan produk Wynyard. Desain tersebut terdapat *feeds* Instagram, *story* Instagram, dan *billboard*. Bisa dilihat bahwa desain ini konsisten dalam penggunaan *color palette*, dan membutuhkan keahlian dalam desain grafis, *video editing*, dan *motion design*.

2.3.3 Acara *Agent Appreciation Funtastic 80's 2025*

Selain membuat desain untuk produk Welton dan Wynyard, PT Sinar Mitbana Mas juga memiliki acara tahunan bernama “*Agent Appreciation*” yang pada tahun ini memiliki tema “*Funtastic 80's*”. Dalam menyelenggarakan acara tersebut, ada pembuatan aset untuk latar belakang *photobooth*, presentasi, *story* Instagram dan lainnya sebagai materi acara dan promosi konten. Dengan demikian, berikut adalah beberapa desain yang digunakan dalam acara tersebut.

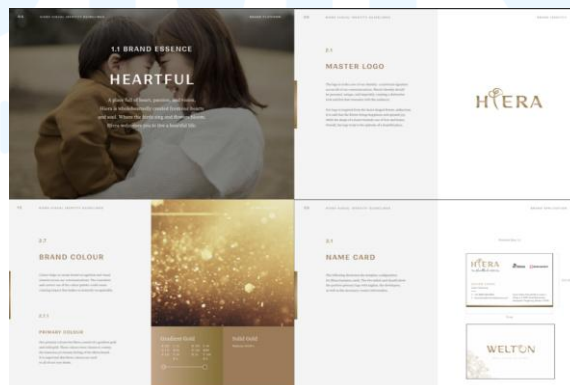


Gambar 2.11 Contoh Media Desain dalam Acara *Agent Appreciation*
Sumber: Instagram Resmi Hiera BSD

Gambar di atas menunjukkan media yang digunakan untuk menjalankan acara dan promosi acara. Terdapat desain *invitation* untuk para *agents* dan *agent offices*, *reels* Instagram yang menginformasikan isi dari acara, dan desain *photobooth*. Secara keseluruhan, desain terlihat konsisten dikarenakan menggunakan *color palette* yang sama dan juga menggunakan aset-aset yang sama secara berulang untuk efisiensi.

2.3.4 *Brand Guideline Hiera*

Selain membuat desain desain untuk mendukung produk Welton dan Wynyard, PT Sinar Mitbana Mas juga merancang *brand guideline* Hiera agar keseluruhan desain bisa konsisten. *Brand guideline* ini dibagi menjadi tiga bagian, yaitu *brand platform*, *brand identity*, dan *brand application*. Berikut adalah beberapa tangkapan layar dari *brand guideline* Hiera.



Gambar 2.12 *Brand Guideline* Hiera
Sumber: Marketing and Promotion Department

Gambar di atas menunjukkan panduan-panduan yang harus diikuti penulis dalam merancang desain untuk Hiera selama kegiatan magang. Dengan adanya *brand guideline*, penulis mampu merancang desain yang konsisten, rapi, dan terstruktur. Melalui *brand guideline* ini, penulis mendapati bahwa desain Hiera ini bersifat *luxury, family-oriented, green and healthy living*, dan minimalis.

Semua portofolio di atas bergerak dalam ketiga pilar DKV UMN, yaitu informasi, persuasi dan identitas. Desain *website* dan *promotional campaign* di atas termasuk dalam pilar informasi karena di dalamnya terdapat informasi-informasi seperti fasilitas, harga, promo dan lainnya. Namun melalui informasi promosi yang ada, desain juga menyentuh pilar persuasi karena memancing calon konsumen untuk bertindak. Terakhir, pilar identitas termasuk dalam desain *brand guideline* di atas karena isinya merupakan panduan desain untuk produk Hiera, sehingga Hiera memiliki ciri khasnya tersendiri sebagai *brand*.

Meskipun terdapat banyak portofolio desain dalam perusahaan PT Sinar Mitbana Mas, tentu saja terdapat kesulitan dari pihak desainer di belakangnya. Salah satu kesulitan yang dihadapi oleh desainer di PT Sinar Mitbana Mas adalah kurangnya aset produk. Dengan kurangnya aset produk seperti foto model, interior ataupun eksterior, maka desain cenderung lebih membosankan dan stagnan. Oleh karena itu, desainer di PT Sinar Mitbana Mas harus beradaptasi menggunakan *Artificial Intelligence Generate* ataupun menggunakan cara *digital imaging* untuk menciptakan aset yang baru. Selain sedikitnya aset produk, kesulitan yang dihadapi oleh desain di PT Sinar Mitbana Mas adalah kurang bisa eksplorasi desain dikarenakan atasan yang memberikan berbagai batasan. Batasan tersebut bisa berupa aset-aset atau informasi-informasi yang harus dimasukkan ke dalam desain, yang membuat desain memiliki *visual stress* sehingga kurang nyaman untuk dilihat ataupun dibaca.