

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Perusahaan

PT. Alam Sutera Realty Tbk adalah anak perusahaan dari grup Argo Manunggal yang bergerak di bidang property developer, didirikan oleh Harjanto Tirtohadiguno pada 3 November 1993. Awalnya perusahaan ini bernama PT Adhiutama Manunggal, kemudian berganti nama menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk pada 19 September 2007. Pada tahun 1994 Perusahaan mulai mengembangkan proyek pertama di sebuah kawasan terpadu bernama Alam Sutera yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan, provinsi Banten dan berlanjut hingga saat ini. Selain itu Alam Sutera juga melakukan pengembangan ke daerah Riau, Batam, Cianjur, dan Bali. Perusahaan ini menjadi perusahaan publik dan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 18 Desember 2007.

Saat ini perumahan Alam Sutera merupakan price leader untuk kawasan Serpong dimana harga tanah di Alam Sutera mencapai 8 jt/m² pada tahun 2011. Hal ini karena dibukanya akses tol langsung (Via tol Jakarta-Merak) ke kawasan Alam Sutera pada tahun 2009. Konsep bisnis ke depannya adalah untuk membangun properti yang mendatangkan nilai sewa seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan exhibition center. Kawasan yang telah berhasil dikembangkan adalah perumahan, apartemen, mall, dan superbloc di kawasan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dengan posisi

yang berdekatan dengan beberapa pengembang besar, antara lain BSD, Summarecon Serpong, Paramount Serpong, dan Lippo Village. Lokasi yang menjadi pusat pengembangan saat oleh Alam Sutera adalah Alam Sutera Superblock (kawasan komersial dan juga perumahan Sutera Victoria) dan perumahan Suvarna Padi Golf Estate di Pasar Kemis Tangerang. Perumahan ini juga dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial seperti rumah ibadah, taman bermain, rumah sakit, mal dan hotel. Selain membangun perumahan, ASRI juga membangun tempat belanja yaitu Mall Alam Sutera yang dijadwalkan beroperasi di 3Q12. Portfolio pembangunan ASRI di Alam Sutera meliputi pengembangan sentral makanan dan hiburan yaitu Flavor Bliss, pasar modern (lebih dikenal dengan Pasar Delapan), Apartemen Silkwood Residence, gedung perkantoran, dan gudang multi fungsi T8. Dengan pengembangan ini, ASRI berencana untuk memberikan nilai tambah bagi konsumennya, serta menghasilkan recurring income guna mengurangi ketergantungan terhadap kondisi ekonomi dan iklim di industri properti Indonesia. Sebagai perusahaan pengembang, kuatnya pendapatan berulang, seperti dari sewa properti, menjadi kunci sukses untuk bertahan dan tumbuh. Mengetahui hal tersebut, sejak 2010, ASRI mulai serius untuk memperbesar pendapatan berulang dengan mengembangkan beberapa area komersial. Area tersebut terdiri dari apartemen, mall, taman bermain, flavor bliss, hotel dan convention center. Kami mengestimasi setelah tahap pertama pembangunan mall selesai pada September 2012, mall tersebut akan menghasilkan sekitar Rp 40 miliar pendapatan di tahun 2012.

B. Visi dan Misi Perusahaan

1. Visi Perusahaan

Menjadi pengembang properti nasional yang terkemuka dengan mengutamakan peningkatan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.

2. Misi Perusahaan

Memposisikan Perusahaan menjadi pengembang properti yang mengutamakan pelayanan prima dan produk inovatif sesuai kebutuhan konsumen dan memaksimalkan potensi setiap properti yang dikembangkan.

C. Tujuan Perusahaan

Seperti pada umumnya tujuan perusahaan, tujuan utama PT Alam Sutera Realty adalah Membangun akses tol dari dan menuju kawasan Alam Sutera, Menciptakan infrastruktur yang berkualitas di dalam kawasan, Melakukan diversifikasi usaha dengan membangun properti yang akan mendatangkan pendapatan sewa, Menjaga dan meningkatkan nilai properti yang dikembangkan Perusahaan secara berkesinambungan dan Menjaga serta meningkatkan kualitas produk dan kepuasan pelanggan.

D. Dewan Komisaris

Dewan ini Komisaris Perusahaan berjumlah 5 orang, termasuk 2 orang Komisaris Independen. Sesuai dengan anggaran dasar Perusahaan, Dewan Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan selama 2 tahun dan dapat diangkat kembali. Tugas utama Komisaris adalah melakukan pengawasan atas kebijaksanaan Direksi dalam menjalankan Perusahaan serta memberikan nasihat kepada Direksi. Dalam melakukan fungsi pengawasan, Komisaris dibantu oleh Komite Audit. Komisaris mempunyai akses penuh terhadap semua laporan dan informasi yang dimiliki Perusahaan serta berhak mendapatkan penjelasan atas laporan dan informasi tersebut. Dewan Komisaris, setiap waktu dan dengan menyebutkan alasannya, berhak memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi apabila anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Dewan Direksi

Dewan ini Direksi Perusahaan berjumlah 5 orang, termasuk 1 orang Direksi Tidak Terafiliasi. Sesuai anggaran dasar Perusahaan, Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk masa jabatan selama 2 tahun dan dapat diangkat kembali. Tugas utama Direksi adalah melaksanakan tugasnya untuk kepentingan Perusahaan dalam mencapai maksud dan tujuannya. Direktur Utama dan salah seorang Direktur, atau minimal dua orang Direktur

dalam hal Direktur Utama berhalangan, bersama-sama berhak dan bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perusahaan.

F. Rapat Dewan Komisaris dan Direksi

Selama menjalankan tugasnya, anggota direksi bertemu secara berkala atau jika diperlukan, pada tahun 2008 Dewan Komisaris dan Direksi mengadakan masing-masing empat kali rapat untuk mengevaluasi sasaran bisnis dan mendiskusikan masalah tertentu berkenaan dengan perkembangan perusahaan.

G. Komite Audit

Komite Audit dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris. Pembentukan komite ini ditujukan untuk membantu pelaksanaan tugas dan fungsi Dewan Komisaris, antara lain: memastikan kebenaran laporan keuangan Perusahaan, mengawasi kepatuhan Perusahaan terhadap peraturan perundangan berlaku, serta menjaga independensi sekaligus mengefektifkan fungsi dan program kerja audit, baik auditor eksternal maupun internal. Komite Audit minimal terdiri atas tiga orang, termasuk satu orang Ketua. Ketua Komite Audit dirangkap oleh Komisaris Independen yang ditunjuk oleh Dewan Komisaris. Komite Audit mengadakan rapat minimal satu kali dalam sebulan dan wajib menyampaikan laporan tahunan atas kegiatan komite kepada Dewan Komisaris.

Ketua Komite Audit : Prasasto Sudyatmiko

Anggota Komite Audit : Satino Agus Panjaitan

H. Sekretaris Perusahaan

Sekretaris Perseroan bertanggung jawab kepada Dewan Direksi.

Berikut ini adalah fungsi dan peran Sekretaris Perseroan:

1. Sebagai koordinator dalam merencanakan melaksanakan dan melakukan evaluasi terhadap semua aspek yang berkaitan dengan hubungan antara Perseroan dan Stakeholders untuk terciptanya pemahaman, hubungan yang harmonis dan dukungan masyarakat terhadap Perseroan.
2. Sebagai penghubung antara Perseroan, khususnya dalam membangun komunikasi dengan pihak-pihak eksternal, sehingga mampu meminimalisasi kerancuan atau kebingungan yang dapat mempengaruhi kinerja dan citra Perseroan.
3. Merencanakan dan melaksanakan Rapat Komisaris, Direksi, dan Komite Audit; menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dan paparan publik serta pengaturan pertemuan dengan Pemegang Saham, investor dan analis.
4. Menyimpan dan mendokumentasikan semua kegiatan Perusahaan.
5. Mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya peraturan-peraturan berlaku, dan memberikan masukan kepada Direksi dan Komisaris tentang ketentuan pasar modal.
6. Mengkomunikasikan informasi yang akurat dan lengkap mengenai prospek, kinerja dan perkembangan Perusahaan kepada Pemegang Saham

dan Investor, serta masyarakat pasar modal untuk memberikan pemahaman yang utuh terhadap Perusahaan, serta menciptakan hubungan yang baik antara Perusahaan dengan otoritas pasar modal dan bursa, Pemegang Saham, investor serta analis.

Sekretaris Perusahaan : Hendra Kurniawan

I. Pengendalian Internal

Manajemen percaya sepenuhnya bahwa dalam rangka mengawasi operasional dan juga mengamankan kekayaan Perusahaan, diperlukan sistem pengendalian internal sebagai alat bantu. Sistem pengendalian internal tersebut dinyatakan dalam bentuk kebijakan dan prosedur yang jelas sehingga mampu secara efektif melakukan fungsi pengendalian sekaligus meminimalisasi risiko yang mungkin timbul. Manajemen menyadari bahwa sistem pengendalian internal yang sudah diterapkan ini tidak menjamin tidak ada risiko penyelewengan ataupun risiko lainnya. Manajemen pun berkomitmen untuk terus meningkatkan sistem pengendalian internal agar dapat meningkatkan kinerja Perusahaan pada umumnya.

J. Struktur Organisasi PT Alam Sutera Realty

Secara garis besar tugas dan tanggung jawab dari masing-masing department adalah :

1. Finance & Accounting
 - a. Menjurnal seluruh transaksi kegiatan perusahaan

- b. Membuat laporan keuangan perusahaan
 - c. Memberikan informasi mengenai keadaan keuangan perusahaan sebagai alat untuk menentukan langkah dan strategi perusahaan
 - d. Menjaga kelancaran seluruh kegiatan dalam segi keuangan secara terkoordinasi dan terkendali
2. Marketing Department
- a. Mencari konsumen baru untuk perusahaan
 - b. Merencanakan target penjualan
 - c. Melakukan kegiatan promosi untuk meningkatkan penjualan
 - d. Melakukan kegiatan pengembangan dalam kegiatan pemasaran dan sumber daya manusia
3. Project Department
- a. Melakukan kegiatan pembangunan
 - b. Melakukan perencanaan atas pembangunan rumah yang akan dipasarkan
 - c. Membuat anggaran biaya untuk kegiatan pembangunan yang akan dilakukan oleh perusahaan
4. General Affairs
- a. Mengurus perizinan atas tanah dan bangunan yang akan di kelola
 - b. Mengurus sertifikat atas tanah dan rumah
 - c. Mengurus pajak atas bangunan (PBB) dan persuratan atas kepemilikan rumah setelah rumah dibeli konsumen

5. Strategic business unit
 - a. Merencanakan pembangunan atas rumah yang dipasarkan dengan model yang menarik
 - b. Membangun fasilitas atas perumahan seperti taman, sport center dan pasar modern
 - c. Melakukan pengembangan dan pemeliharaan atas fasilitas yang dibangun di kawasan perumahan tersebut

Gambar 4.1

STRUKTUR ORGANISASI PT ALAM SUTERA Tbk

