

BAB II

TINJAUAN UMUM

2.1 Sejarah Instansi/Perusahaan

PT XYZ Tbk merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan, pengembangan, serta investasi pada sektor properti komersial dan perumahan. Didirikan pada tanggal 25 Mei 1979 dengan nama PT Bintaro Raya, perusahaan ini memulai operasionalnya pada tahun 1980 dan kemudian berganti nama pada tahun 1992 menjadi PT XYZ. Pada tahun 1994, PT XYZ Tbk melakukan *Initial Public Offering* (IPO) dan bergabung dengan Grup Pembangunan Jaya, yang berfokus pada sektor properti, konstruksi, dan pariwisata. Sejak itu, perusahaan berkembang menjadi salah satu pengembang kawasan perumahan yang terintegrasi dan berkelanjutan.

Sebagai bagian dari Grup Pembangunan Jaya, PT XYZ Tbk memiliki fokus utama dalam mengembangkan produk properti yang beragam untuk berbagai segmen pasar. Mulai dari kelas menengah hingga premium, perusahaan ini berusaha memberikan nilai tambah bagi konsumen dengan menyediakan fasilitas perumahan berkualitas tinggi, infrastruktur, dan pelayanan yang lengkap. Perusahaan ini juga terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang mencerminkan komitmennya terhadap tata kelola perusahaan yang baik serta transparansi dalam operasional bisnis.

Selama lebih dari empat dekade, PT XYZ Tbk berkomitmen untuk mempertahankan standar tertinggi dalam integritas bisnis, pengembangan yang bertanggung jawab, dan pertumbuhan berkelanjutan. Beberapa proyek unggulan perusahaan mencakup kawasan perumahan seperti Bintaro Jaya dan Graha Raya, pusat komersial seperti Bintaro Jaya Xchange, Plaza Slipi Jaya, Pusat Grosir Senen Jaya, hingga fasilitas kesehatan seperti Rumah Sakit Pondok Indah – Bintaro Jaya.

2.1.1 Visi & Misi Perusahaan

1. Visi Perusahaan:

Menjadi salah satu pengembang dan pengelola properti terbaik di Indonesia.

2. Misi Perusahaan:

- a. Mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata pertumbuhan industri *real estate* dan properti di Indonesia.
- b. Memberi produk dan pelayanan bermutu yang memuaskan konsumen.
- c. Membangun sumber daya manusia yang berkualitas dan iklim kerja yang baik untuk mencapai kinerja yang tinggi.
- d. Mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya yang dimiliki demi manfaat konsumen, pemegang saham dan karyawan.
- e. Peduli pada aspek sosial dan lingkungan di setiap unit usaha.

2.1.2 Nilai-nilai Dasar Perusahaan

1. Integritas: Keinginan untuk bertindak konsisten sesuai dengan kode etik, moral, nilai-nilai dan budaya perusahaan (termasuk bersikap jujur dan adil terhadap semua pihak)
2. Keadilan: Keinginan untuk bersikap dan bertindak secara objektif, tidak bias, tidak memihak dan tidak diskriminatif
3. Komitmen Organisasi: Dorongan untuk menyesuaikan perilaku pribadi dengan kebutuhan dan kepentingan organisasi/perusahaan, mendahulukan kepentingan dan nama baik organisasi daripada kepentingan pribadi
4. Dorongan Berprestasi: Dorongan untuk mencapai hasil terbaik (standar prestasi, keunggulan kompetitif) melalui usaha atau penyempurnaan yang berkesinambungan
5. *Intrapreneurship*: Dorongan untuk menciptakan peluang dan bertindak untuk meningkatkan kinerja perusahaan yang lebih baik. Berani mengambil risiko dalam bertindak mengatasi hambatan atau menangkap peluang baik saat ini maupun di masa yang akan datang

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

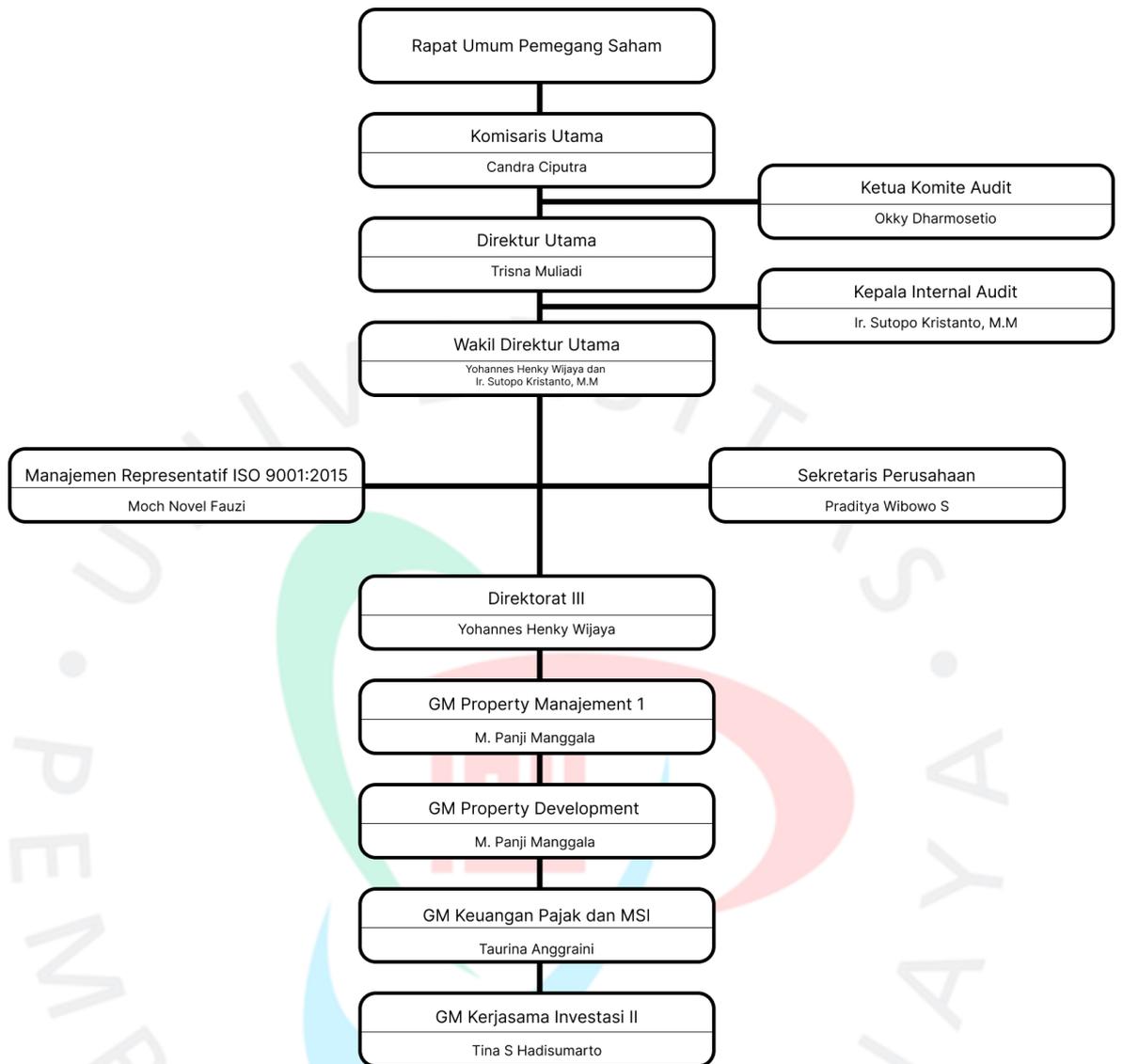
Struktur organisasi PT XYZ Tbk dirancang untuk mendukung operasional perusahaan yang efisien dan transparan. Dalam struktur ini, Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) memegang peranan penting sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dalam perusahaan. RUPS memiliki wewenang untuk menentukan kebijakan strategis perusahaan, termasuk perubahan anggaran, merger, akuisisi, dan bahkan pembubaran perusahaan.

Di bawah RUPS, Dewan Komisaris bertindak sebagai pengawas yang memastikan bahwa perusahaan dikelola sesuai dengan visi dan misi yang telah ditetapkan. Dewan Komisaris juga bertanggung jawab untuk memberikan nasihat kepada Direksi serta memastikan bahwa perusahaan beroperasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Komisaris juga memiliki kewenangan untuk mengadakan rapat umum pemegang saham dan membentuk komite-komite tambahan, seperti Komite Audit, jika diperlukan.

Direksi PT XYZ Tbk bertanggung jawab penuh atas manajemen operasional perusahaan. Mereka berwenang mewakili perusahaan di dalam dan di luar pengadilan, serta menjalankan seluruh aspek operasional mulai dari pengelolaan proyek, pengembangan bisnis, hingga pelaporan keuangan. Direksi juga bertugas untuk menyusun dan mengajukan rencana kerja dan anggaran tahunan perusahaan kepada Dewan Komisaris untuk mendapatkan persetujuan sebelum dimulainya tahun buku.

Selain Dewan Komisaris dan Direksi, terdapat beberapa komite pendukung seperti Komite Audit yang bertugas untuk melakukan audit terhadap laporan keuangan dan operasional perusahaan. Komite ini memastikan bahwa semua aktivitas keuangan perusahaan mematuhi standar akuntansi yang berlaku dan menjaga transparansi kepada para pemegang saham.



2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

PT XYZ Tbk menjalankan berbagai kegiatan bisnis utama yang mencakup pengembangan perumahan, komersial, pusat perbelanjaan, serta fasilitas kesehatan dan infrastruktur. Perusahaan ini memfokuskan diri pada pengembangan kawasan perumahan terintegrasi yang menawarkan berbagai fasilitas pendukung, seperti pusat pendidikan, layanan kesehatan, dan fasilitas rekreasi, sehingga menciptakan lingkungan hidup yang nyaman bagi para penghuninya.

1. Pengembangan Perumahan

Dalam sektor perumahan, XYZ memiliki beberapa proyek besar yang tersebar di wilayah Jabodetabek, seperti:

- a. Bintaro Jaya: Merupakan kawasan perumahan mandiri seluas 2.000 hektar yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas umum, seperti pusat pendidikan, layanan kesehatan, pusat perbelanjaan, serta jaringan transportasi yang memadai. Bintaro Jaya menjadi salah satu proyek perumahan terbesar di kawasan Tangerang Selatan.
- b. Graha Raya: Terletak di Serpong Utara, Graha Raya merupakan proyek perumahan seluas 350 hektar yang menyediakan hunian kelas atas dengan fasilitas pendukung yang lengkap.
- c. Puri Jaya Pasar Kemis: Proyek ini menawarkan dua jenis produk utama, yakni hunian residensial dan area komersial, di atas lahan pengembangan seluas 900 hektar di Tangerang.

2. Superblok dan Kondominium

PT XYZ Tbk juga terlibat dalam pengembangan superblok dan kondominium di wilayah-wilayah strategis, seperti:

- a. Bintaro Jaya Xchange: Sebuah superblok modern yang menawarkan hunian vertikal, pusat komersial, serta fasilitas rekreasi. Terletak di jantung bisnis Bintaro Jaya, area ini dirancang untuk mengakomodasi kebutuhan gaya hidup perkotaan dengan akses transportasi publik yang baik.
- b. Jaya Creative Village - Bintaro Plaza Residences: Proyek ini mencakup pembangunan kondominium dengan lebih dari 11.000 unit hunian yang dilengkapi dengan fasilitas komersial dan ruang terbuka hijau.

3. Pusat Perbelanjaan dan Komersial

PT XYZ juga mengelola beberapa pusat perbelanjaan besar di kawasan Jabodetabek, seperti:

- a. Bintaro Jaya Xchange Mall: Pusat perbelanjaan dan gaya hidup terkemuka yang terletak di Bintaro Jaya, dengan luas area 19 hektar. Mall ini menjadi pusat komersial utama di wilayah tersebut.
- b. Plaza Bintaro Jaya: Diresmikan pada tahun 1994, pusat perbelanjaan ini merupakan salah satu pusat komersial pertama di kawasan Bintaro.
- c. Pusat Grosir Senen Jaya: Merupakan pusat grosir yang memiliki lokasi strategis di Jakarta, dengan area komersial seluas lebih dari 10.000 m².

4. Fasilitas Kesehatan

PT XYZ Tbk juga berinvestasi dalam sektor kesehatan, salah satunya melalui pengembangan Rumah Sakit Pondok Indah - Bintaro Jaya, yang dirancang oleh arsitek kelas dunia dan diakui sebagai salah satu rumah sakit terbaik di Indonesia. Rumah sakit ini juga berhasil meraih penghargaan internasional dalam kategori desain bangunan.

5. Infrastruktur

Selain itu, PT XYZ Tbk terlibat dalam pengembangan infrastruktur seperti jalan tol dan distribusi air bersih. Salah satu proyek strategis perusahaan adalah pembangunan Jalan Tol Dalam Kota Jakarta yang menghubungkan beberapa kawasan penting di Jabodetabek, yang diharapkan dapat mengurangi kemacetan dan memperpendek waktu tempuh. Perusahaan juga bekerja sama dengan PDAM Tangerang Selatan untuk mendistribusikan air bersih kepada ribuan rumah dan fasilitas bisnis di Bintaro Jaya.

