



### **Hak cipta dan penggunaan kembali:**

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

### **Copyright and reuse:**

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

## **BAB II**

# **GAMBARAN UMUM PASAR MODERN INTERMODA BSD**

### **2.1 Profil Pasar Modern Intermoda BSD**

Sejak tahun 1987, Sinar Mas Land yang merupakan jaringan dari perusahaan Duta Pertiwi telah menjadi pengembang properti di Indonesia. Dengan lebih dari 50 proyek besar yang telah dikembangkan di Indonesia, dan juga memiliki lebih dari 10.000 ha *land bank*, Sinar Mas Land dapat disebut sebagai pengembang properti terbesar dan paling terpercaya di Indonesia. Awal tahun 2001, Sinar Mas Land yang tercatat di bursa saham Indonesia atas nama PT Bumi Serpong Damai Tbk, (BSDE), telah merampungkan proses akuisisi perusahaan terafiliasi yakni PT Duta Pertiwi Tbk, PT Sinar Mas Teladan, dan PT Sinar Mas Wisesa. Akuisisi ini menghasilkan PT Bumi Serpong Damai Tbk terdaftar sebagai perusahaan properti dengan nilai pasar terbesar di Bursa Efek Indonesia.

Bukti kesuksesan Sinar Mas Land juga diakui oleh dunia dengan mendapatkan berbagai macam penghargaan internasional seperti **World FIABCI Prix D'excellence Award di Cyprus (2011), Taichung (2013), Kuala Lumpur (2015), Asia Pacific Property Award di Kuala Lumpur (2012, 2013, 2015), dan Cityscape Awards For Emerging Market di Dubai (2014).**

Dengan dukungan tim manajemen yang kuat, Sinar Mas Land yang dikenal sebagai pengembang kota mandiri paling berhasil (Melalui *BSD City Development*) menjadi pelopor dalam pengembangan konsep perumahan klaster atau *concept- clustered residential* (Kota Wisata, Legenda Wisata, Grand Wisata, dan lain-lain). Disamping itu, Sinar Mas Land juga merupakan pelopor pengembangan proyek inovatif *Trade Center* (ITC) di Indonesia.

Sinar Mas Land sebagai pengembang berupaya untuk mewujudkan kepedulian terhadap masalah pelestarian lingkungan melalui penerapan visi *green* di setiap proyeknya. Kesadaran perusahaan untuk bertanggung jawab melestarikan lingkungan hidup diwujudkan melalui berbagai program, seperti pembangunan kawasan hijau *Green Office Park*, sertifikasi *Green Building*, Mall

tanpa dinding yang ramah lingkungan yaitu The Breeze, jalur-jalur pejalan kaki yang nyaman serta berbagai acara untuk membangun kesadaran masyarakat terhadap pentingnya menjaga kelestarian lingkungan salah satunya melalui penyelenggaraan acara Festival Hijau yang diselenggarakan setiap tahun.

Inisiatif dan komitmen terhadap masalah sosial juga terus dilakukan melalui program CSR yang memberi kesempatan masyarakat sekitar dan usaha kecil dengan dapat menikmati pembangunan yang dilakukan Sinar Mas Land seperti penyediaan tempat usaha untuk UMKM di pasar-pasar tradisional seperti yang dilakukan dengan adanya pengembangan Stasiun Cisauk yang terkoneksi dengan Kawasan Intermoda BSD *City*, di dalamnya terdapat Pasar Modern Intermoda BSD, yang diharapkan dapat menghasilkan perubahan ekonomi bagi masyarakat setempat dengan memberi kesempatan lapangan kerja, khususnya pada bidang Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM).

Pedagang lapak yang bersih merupakan ‘jantung’ pasar modern di mana orang dapat berbelanja seperti di pasar tradisional tetapi dalam suasana yang lebih bersih dan tertata apik. Di Pasar Modern Intermoda BSD, para pedagang UMKM dapat menjalankan peranannya dengan difasilitasi oleh pengembang dengan pembayaran sewa dengan harga terjangkau.

Pasar Modern Intermoda BSD memiliki luas 2,6 ha, yang terdiri dari dua lantai dan diisi oleh 539 kios, 220 lapak yang langsung terhubung dengan jalur kendaraan pribadi serta koridor terminal *shuttle* bus dan *Trans* BSD. Pasar Modern tersebut dirancang agar dapat diakses dari berbagai sisi bangunan sehingga mempermudah orientasi pengunjung. Bahkan area-area sudut yang kurang produktif dihilangkan dengan memaksimalkan sirkulasi arus pengunjung ke seluruh tempat di Pasar Modern.

Desain bangunan Pasar Modern Intermoda BSD dibalut fasad unik melalui penggunaan elemen-elemen pasar tradisional, seperti keranjang dan papan kayu. Selain itu atap ikonik di area *Food Plaza* didesain sebagai *focal point* dan pintu masuk utama yang nyaman dan sekaligus bermanfaat sebagai area istirahat dan bersantai para pengunjung. Fasad di sisi utara dan selatan pasar dirancang dengan

konsep *translucent* untuk mengoptimalkan pencahayaan alami, serta berfungsi menjaga sirkulasi udara.

Kepercayaan masyarakat kepada produk Sinar Mas Land ditunjukkan melalui respon konsumen terhadap peluncuran Pasar Modern Intermoda BSD dengan antusiasme yang positif. Hal ini terbukti dengan kios pasar modern yang langsung diserbu konsumen dalam peluncurannya sehingga terjual habis (*sold out*).

### 2.1.1 Logo Pasar *Modern Intermoda* BSD

Gambar 2.1  
Logo Pasar *Modern Intermoda* BSD



(Sumber: Arsip Pasar Modern Intermoda, 2018)

Kata “Pasar Modern” memiliki arti yang menunjukkan jenis pasar yang modern, modern yang dimaksud adalah konsep pasar seperti pasar tradisional tetapi lebih bersih, nyaman, dan tertata apik (Sinarmasland.com, 2016).

Kata “@Intermoda BSD City” menunjukkan pasar modern ini terdapat di Kawasan Intermoda BSD City merupakan proyek *commercial mixed-use development* yang sedang dikembangkan oleh Sinar Mas Land.

Selain itu, ikon daging, sayuran, dan buah menggambarkan ketersediaan kebutuhan konsumen akan daging, sayuran, dan buah lengkap tersedia di Pasar Modern Intermoda BSD.

### 2.1.2 Visi, Misi, dan Nilai Pasar Modern Intermoda BSD

Sinar Mas Land memiliki visi, misi, dan nilai sebagai berikut:

1. Visi

Menjadi pengembang kota mandiri terkemuka yang menawarkan dan memberikan lingkungan yang nyaman, dinamis dan sehat.

2. Misi

a. Membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman yang melayani semua segmen serta produk komersial yang mengakomodasi kebutuhan usaha kecil, menengah hingga perusahaan besar.

b. Meningkatkan nilai tambah kepada para pemangku kepentingan.

3. Nilai

a. Sikap Positif: Menampilkan perilaku yang mendukung terciptanya lingkungan kerja yang saling menghargai dan kondusif.

b. Integritas: Bertindak sesuai ucapan, janji sehingga dapat menumbuhkan kepercayaan pihak lain.

c. Komitmen: Melaksanakan pekerjaan dengan sepenuh hati untuk mencapai hasil terbaik.

d. Perbaikan Berkelanjutan: Meningkatkan kemampuan atau kapasitas diri, unit kerja dan organisasi secara terus menerus tanpa batas untuk mencapai hasil terbaik.

e. Inovasi: Memunculkan gagasan baru yang dapat meningkatkan produktivitas dan pertumbuhan perusahaan.

f. Setia: Menumbuhkembangkan semangat untuk mengerti, memahami, dan melaksanakan nilai-nilai sebagai bagian dari keluarga besar perusahaan.

## **2.2 Struktur Organisasi Pasar Modern Intermoda BSD**

Di dalam struktur organisasi Sinar Mas Land, Muktar Widjaja selaku Presiden Komisaris Sinar Mas Land, memiliki tanggung jawab atas kelancaran berjalannya seluruh operasional perusahaan antara lain, menilai pekerjaan direksi, pengawasan terhadap implementasi strategi perusahaan, pemberian nasihat kepada direksi, dan lainnya. Kemudian Dewan Komisaris membawahi Komite Audit, Komite Nominasi dan Remunerasi, dan Presiden Direktur.

Presiden Direktur membawahi Wakil Presiden Direktur, Ketua Unit Manajemen Risiko, Ketua Unit Internal Audit, Sekretaris Perusahaan, Direktur Keuangan, Direktur Administrasi dan Pertanahan, Direktur Operasional, Direktur Manajemen Aset, Direktur Pemasaran dan *Business Development*, dan Direktur Independen. Berikut merupakan struktur organisasi dari Sinar Mas Land

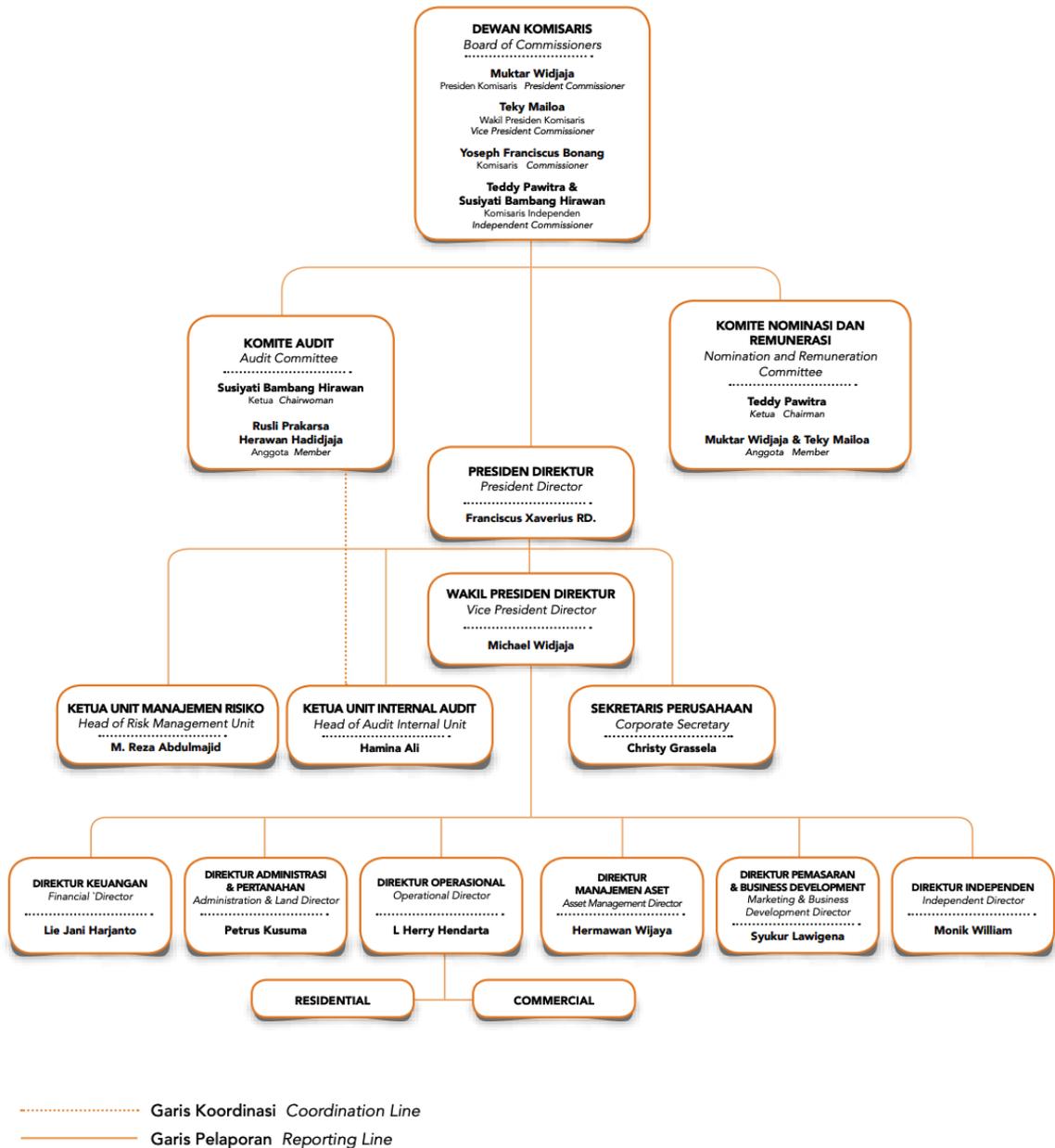
**Gambar 2.2**  
**Struktur Organisasi Sinar Mas Land**

## STRUKTUR ORGANISASI

ORGANIZATIONAL STRUCTURE

Berikut adalah susunan organisasi Perusahaan per 31 Desember 2018:

*The following is the organizational structure of the Company as of December 31<sup>st</sup>, 2018:*

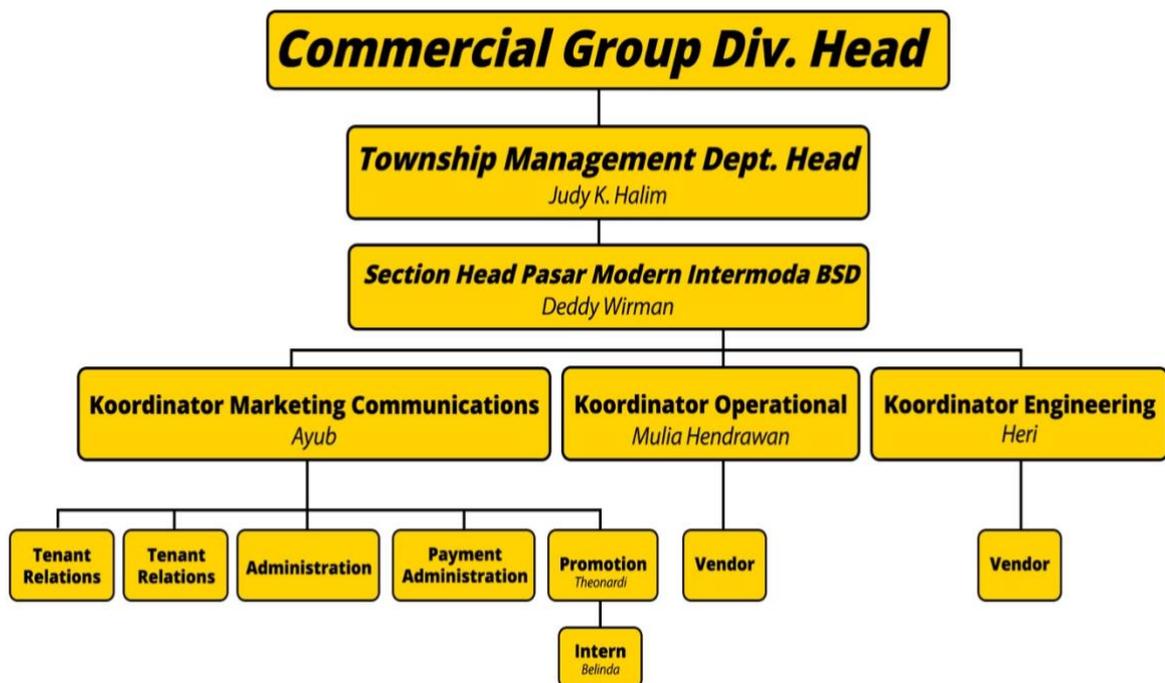


(Sumber: *Annual Report Sinar Mas Land, 2018*)

### 2.3 Ruang Lingkup Kerja *Marketing Communications*

Pasar Modern Intermoda BSD merupakan produk komersial dibawah jaringan Sinar Mas Land, Pasar Modern Intermoda BSD berada dibawah naungan *Commercial Group Div. Head* Sinar Mas Land. Di dalamnya, Pasar Modern Intermoda BSD memiliki struktur organisasinya sendiri. *Marketing Communications* berada di bawah naungan *Section Head* Pasar Modern Intermoda BSD. Sedangkan *Section Head* Pasar Modern Intermoda dibawah oleh *Township Management Dept. Head. Township Management Dept. Head* dibawah oleh *Commercial Group Div. Head* Sinar Mas Land. Di bawah ini merupakan bagan struktur organisasi Pasar Modern Intermoda BSD:

Gambar 2.3  
Struktur Ruang Lingkup Kerja Terkait



(Sumber: Data Olahan Penulis, 2019)

Secara umum, pengelola Pasar Modern Intermoda BSD memiliki peran dalam membangun, mengelola, dan menjaga keseluruhan Pasar Modern Intermoda BSD, serta melayani *stakeholders* dari Pasar Modern Intermoda BSD. *Stakeholders*

Pasar Modern Intermoda BSD terdiri dari *vendor*, mulai dari bagian internal operasional hingga media promosi, selain itu *stakeholders* dari *Marketing Communications* Pasar Modern Intermoda BSD meliputi *tenant* dan juga konsumen yang harus diperhatikan keberadaannya. Berikut penjabaran tugas-tugas yang dilakukan oleh tiap unit ialah:

1. *Commercial Group Div. Head*

Bertanggung jawab dalam mengelola dan memantau sebagian area komersial Sinar Mas Land salah satunya adalah Pasar Modern Intermoda BSD.

2. *Township Management Dept. Head*

Bertanggung jawab dalam mengelola dan memantau aktivitas serta kegiatan yang berada di sebagian area milik Sinar Mas Land, area ini mencakup wilayah Bumi Serpong Damai.

3. *Section Head* Pasar Modern Intermoda BSD

Bertanggung jawab dalam mengelola dan memantau seluruh kegiatan yang berhubungan dengan Pasar Modern Intermoda BSD, serta memastikan bahwa kegiatan yang direncanakan berjalan sesuai dengan agenda organisasi,

4. *Koordinator Marketing Communications*

Bertanggung jawab dalam mengelola dan memantau seluruh aktivitas yang merupakan cakupan *Marketing Communications*, serta memantau kinerja dan membina karyawan di bawah naungan *Marketing Communications* dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

5. *Tenant Relations*

Bertanggung jawab dalam mengelola dan menjaga citra pengelola Pasar Modern Intermoda BSD serta berhubungan baik dengan pihak *tenant*. *Tenant Relations* bertanggung jawab atas seluruh aktivitas dan kegiatan yang berhubungan dengan *tenant* baik keluhan, saran, dan kebutuhan *tenant*.

6. *Administration dan Payment administration*

Bertanggung jawab dalam mengurus kepentingan surat-menyurat Pasar Modern Intermoda BSD, serta menyiapkan dokumen yang diperlukan baik pihak internal maupun eksternal.

7. *Promotion*

- a. Bertanggung jawab dalam mengelola seluruh kegiatan promosi Pasar Modern Intermoda BSD melalui media promosi.
- b. Bekerjasama dengan *vendor* media promosi, seperti baliho, videotron, brosur, dan lainnya, serta mengelola media sosial Instagram dan Youtube dalam upaya mendukung kegiatan promosi Pasar Modern Intermoda BSD.
- c. Bekerjasama dengan *event organizer* dalam menyelenggarakan *event*, serta berhubungan baik dengan menjangkau komunitas di daerah sekitar Pasar Modern Intermoda BSD.

8. Koordinator Operasional

Bertanggung jawab dalam mengelola dan memantau seluruh kegiatan operasional di Pasar Modern Intermoda BSD.

9. Koordinator *Engineering*

Bertanggung jawab dalam mengelola dan memantau seluruh kegiatan *engineering* di Pasar Modern Intermoda BSD.