

## BAB II

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai (BSD) Tbk, yang berlokasi di Tangerang Selatan, merupakan pengembang *real estate* dengan konsep kota satelit yang direncanakan sebagai kota mandiri. PT Bumi Serpong Damai (BSD) adalah salah satu perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang tergabung ke dalam grup perusahaan properti Sinar Mas Land. Sejarah perusahaan ini dimulai pada tahun 1984, ketika mereka memulai proyek pengembangan kawasan perumahan terpadu di wilayah Bumi Serpong Damai, Tangerang. BSD telah sukses menciptakan kawasan yang berkembang pesat dan menjadi salah satu tujuan investasi properti yang menjanjikan di Indonesia.



Gambar 2.1 Logo PT Bumi Serpong Damai

Sumber: [8]

Sinar Mas Land, sebagai bagian dari Sinar Mas Group, berdiri pada tahun 1988 dan telah menjadi konglomerat dengan kehadiran di berbagai sektor, termasuk media kertas, perbankan, dan properti. Awalnya dimulai sebagai toko kelontong grosir pada tahun 1938 oleh Eka Cipta Wijaya, Sinar Mas Group telah berkembang

menjadi konglomerat dengan kehadiran dalam berbagai sektor seperti media kertas, perbankan, dan properti. Sinar Mas Land berdiri tahun 1988 dan telah menggarap beragam properti termasuk permukiman, kawasan perkantoran, pusat perbelanjaan, akomodasi hotel, dan kompleks industri. [9]. Perusahaan ini dikenal sebagai salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia, dengan proyek-proyek unggulan yang melibatkan berbagai kota besar, termasuk Jakarta, Surabaya, Medan, dan Bali. BSD City di Tangerang Selatan menjadi salah satu proyek unggulan, menciptakan kawasan modern dengan fasilitas perumahan, komersial, pendidikan, dan hiburan.



Gambar 2.2 Logo Perusahaan Sinar Mas Land

Sumber: [10]

Sejak berdiri, Sinar Mas Land mencapai kesuksesan, meraih pengakuan dan melakukan inovasi dalam proyek-proyeknya. Standar tinggi terkait kualitas, desain inovatif, dan keberlanjutan lingkungan menjadi fokus, dengan komitmen untuk memberikan nilai tambah kepada masyarakat. Pada tahun 1991, perusahaan ini meraih pengakuan pertamanya dengan Plaza BII, yang diakui sebagai Kebun Kantor Non-Pemerintahan terbaik. Melalui perjalanan panjangnya, Sinar Mas Land terus berkembang, termasuk akuisisi BSD City pada tahun 2002 yang mengusung konsep smart city dan kemitraan strategis, seperti kolaborasinya dengan Hong Kong Land dalam proyek perumahan Nava Park. Pengembang ini juga proaktif dalam membangun fasilitas wisata seperti The Breeze Mall, Go! Wet Water Park, Indonesia Convention Exhibition (ICE), dan AEON Mall di BSD City. Pada tahun 2017, Sinar Mas Land bekerja sama dengan Itochi dan Shimizu Corporation untuk proyek Aerium Apartment di Jakarta Barat. Di samping itu, Sinar Mas Land terus mendorong kemajuan BSD City menuju status smart city melalui platform

digitalnya yang mencakup Digital Hub dan aplikasi seluler seperti OneSmile. Pencapaian luar biasa Sinar Mas Land termasuk menjadi tuan rumah akademi pengembangan perangkat lunak Apple pertama di Asia pada tahun 2018.

Dalam menjalankan proyek-proyeknya, Sinar Mas Land senantiasa menjunjung standar tinggi terkait kualitas, desain inovatif, dan keberlanjutan lingkungan. Mereka menekankan komitmen mereka untuk memberikan nilai tambah kepada masyarakat dan menciptakan lingkungan yang nyaman, fungsional, dan berkelanjutan. Pengembang ini juga dikenal dengan jaringan kemitraan yang solid dengan pemerintah, lembaga keuangan, dan mitra bisnis. Sinar Mas Land tidak hanya beroperasi di dalam negeri, tetapi juga telah meluaskan cakupannya ke pasar internasional, termasuk Malaysia, China, dan Inggris.

Prestasi dan penghargaan diakui secara internasional, memperkuat peran Sinar Mas Land sebagai pemain utama dalam industri properti Indonesia. Sinar Mas Land telah meraih sejumlah penghargaan bergengsi dalam industri properti, yang mencakup Penghargaan Global Good Governance (3G), Penghargaan World Branding, Penghargaan BCI Asia, Penghargaan Indonesia Property, Penghargaan Asia Property, Penghargaan MIPIM Asia, Penghargaan Asia Pacific Property, dan FIABCI. Pengakuan ini mengukuhkan peran signifikan yang dimainkan oleh Sinar Mas Land dalam industri properti dan prestasinya yang diakui secara internasional.

Dengan dasar yang kokoh, prestasi yang dihargai, dan komitmen terhadap kualitas serta keberlanjutan, Sinar Mas Land telah menegaskan dirinya sebagai pemain utama dalam industri properti di Indonesia. Pengembang ini berkomitmen untuk terus berinovasi dan berperan aktif dalam kemajuan industri properti di Indonesia, sambil terus menyediakan solusi hunian dan komersial berkualitas tinggi kepada masyarakat.

### **2.1.1 Visi Misi**

PT Bumi Serpong Damai sebagai perusahaan bagian dari Sinar Mas Land memiliki visi tentang komunitas perkotaan dengan rumah berkualitas

tinggi dan terjangkau, ruang bisnis berbasis teknologi tinggi dan dikelola secara profesional, serta fasilitas hiburan dan rekreasi yang menarik [8]. Sedangkan grup perusahaan Sinar Mas Land sendiri, memiliki visi dan misi yang menggarisbawahi tujuan dan nilai-nilai perusahaan dalam industri properti, termasuk PT Bumi Serpong Damai dengan proyek BSD City-nya. Visi perusahaan ini adalah untuk menjadi pemimpin dalam pengembangan properti di Asia Tenggara, memperoleh kepercayaan dari konsumen, karyawan, masyarakat, dan para pemangku kepentingan lainnya. Sinar Mas Land berkomitmen untuk menjadi perusahaan properti terkemuka yang berfokus pada inovasi, keberlanjutan, dan memberikan pengalaman terbaik kepada pelanggannya.

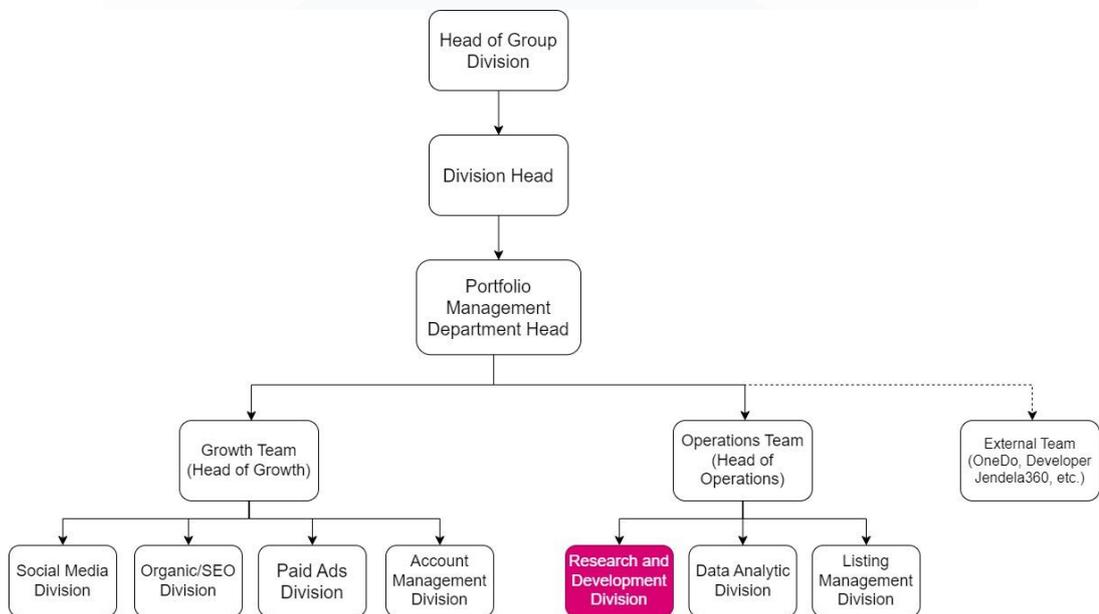
Perusahaan juga mendasarkan operasinya pada nilai-nilai yang mencakup integritas dalam segala aspek, mulai dari lingkungan, pekerjaan, pelayanan, hingga prinsip hidup. Nilai-nilai ini menjadi dasar yang memandu Sinar Mas Land dalam membangun dan menjaga perusahaannya [11].

1. Integritas
2. Komitmen
3. Inovasi
4. Sikap Positif
5. Inovasi Tanpa Henti
6. Loyalitas

## **2.2 Struktur Organisasi Perusahaan**

Struktur berbentuk hierarki dari organisasi perusahaan merupakan kerangka dasar yang mengatur operasional perusahaan serta hubungan antar berbagai divisi dan unit kerja. Komunikasi yang efektif di dalam struktur ini mendorong efisiensi, koordinasi yang baik, dan pengambilan keputusan yang tepat. Di lingkungan Sinar Mas Land, posisi yang mengawasi beberapa departemen disebut Head of Group Division, yang dipegang oleh Pak Gani. Tanggung jawab Pak Gani mencakup pengawasan terhadap semua kegiatan perusahaan, manajemen unit divisi (proyek),

dan secara berkala memberikan laporan mengenai perkembangan dan hasil pekerjaan di berbagai divisi dan proyek yang berada di bawahnya.



Gambar 2.3 Struktur Organisasi eCatalog SML

Di bawahnya, terdapat *Division Head* yang dipimpin oleh Pak Bayu Seto. *Division Head* mengelola divisi-divisi, salah satunya divisi *digital business* dan bertanggung jawab atas pekerjaan, pelaporan, dan proyek dalam divisi tersebut. Lalu di bawahnya terdapat *Portfolio Management Department Head*, dipimpin oleh Pak Yohanes Zega yang memiliki peran serupa dalam mengelola proyek eCatalog Sinar Mas Land. Oleh dari itu, struktur organisasi dari gambar 2.2 untuk proyek eCatalog dimulai dari *Portfolio Management Department Head* (Pak Yohanes Zega), yang melapor kepada *Division Head* (Pak Bayu Seto), yang pada gilirannya bertanggung jawab kepada *Head of Group Division* (Pak Gani).

Divisi *Research and Development* (R&D) beroperasi di bawah naungan tim *Operations*, yang dipimpin oleh *Head of Operations*, yaitu Pak Yosef Dikson. Di tim lainnya, terdapat tim *Growth* yang setara dengan tim *Operations* dan dipimpin oleh Pak Devimaz. Selain itu, ada tim dari vendor eksternal yang bekerja sama dengan proyek eCatalog by Sinar Mas Land, yakni tim Developer dari Jendela360, tim OneDo, dan tim dari unit atau departemen lainnya. Divisi R&D bekerja sama

dengan tim *Growth* dan divisi lain di bawah tim *Operations*, termasuk divisi *Data Analytic* dan *Listing Management*, yang bertanggung jawab atas operasional dan aspek teknis eCatalog SML di dalam tim *Operations*.

