

## BAB II

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 2.1 Deskripsi Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai Tbk merupakan bagian grup bisnis dari perusahaan *developer* properti Sinar Mas Land untuk bidang usaha *real estate*. Perusahaan ini didirikan oleh *founding shareholders* pada tahun 1984 dan hingga saat ini menjadi salah satu perusahaan pionir proyek pengembangan kawasan perumahan, properti bisnis, dan area komersial paling terdepan di Indonesia. PT Bumi Serpong Damai Tbk dikenal sebagai perusahaan *developer* pertama yang menjalankan proyek pengembangan kota mandiri di kawasan Serpong, Tangerang Selatan. Kota mandiri yang dikembangkan dikenal sebagai BSD City, sebuah area yang menjadi pusat berbagai permukiman, perkantoran, pusat bisnis, hiburan, hingga edukasi berkualitas untuk lebih dari 150.000 populasi penduduk di Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan (BPS Tangerang Selatan, 2022). Saat ini PT Bumi Serpong Damai Tbk berkantor pusat di Sinar Mas Land Plaza, Grand Boulevard BSD Green Office Park Tangerang.



Gambar 2.1 Logo Perusahaan  
Sumber: [www.sinarmasland.com](http://www.sinarmasland.com) (2023)

PT Bumi Serpong Damai Tbk sebagai bagian dari Sinar Mas Land memegang visi untuk membangun kota berbasis komunitas dengan memfasilitasi hunian berkualitas dan terjangkau, ruang bisnis yang modern dan *high-tech*, serta pusat hiburan yang menarik, selaras dengan visi besar Sinar Mas Land untuk mengembangkan kota mandiri yang unggul melalui penciptaan ruang hidup berkualitas yang nyaman dan dinamis. Melalui proses untuk mencapai tujuan tersebut, terdapat 6 nilai yang diimplementasikan ke dalam budaya perusahaan:

1. Integritas, menunjukkan aksi atau bertindak sesuai dengan pernyataan yang dibuat untuk memenuhi kepercayaan yang diberi oleh pelanggan maupun pemangku kepentingan.
2. Komitmen, bertanggung jawab terhadap tugas dengan melakukan yang terbaik untuk pelanggan maupun pemangku kepentingan.
3. Inovasi, memberikan solusi melalui pemikiran inovatif untuk menjawab kebutuhan dari pelanggan maupun pemangku kepentingan.
4. Sikap Positif, menciptakan lingkungan kerja yang kondusif dengan berperilaku baik dan menghargai seluruh pelanggan maupun pemangku kepentingan.
5. Perkembangan Berkelanjutan, memiliki target untuk meningkatkan kemampuan diri sehingga mampu memperoleh hasil terbaik untuk pelanggan maupun pemangku kepentingan.
6. Loyalitas, memahami dan mengimplementasikan nilai-nilai serta budaya perusahaan sebagai bagian dari satu keluarga besar Sinar Mas Land.

### **2.1.1 Sejarah Perusahaan**

Berawal di tahun 1938, pendiri Sinar Mas, Bapak Eka Tjipta Widjaja memulai perjalanan bisnisnya dari usaha kelontong yang dijalankannya di Makassar. Dengan hasil kerja kerasnya selama bertahun-tahun, Sinar Mas yang beliau dirikan berhasil berkembang menjadi salah satu perusahaan dengan berbagai sektor industri terbesar di Indonesia saat ini.

Berdasarkan artikel sejarah perkembangan pilar bisnis Sinar Mas (2022), pada tahun 1968, awalnya Sinar Mas merupakan perusahaan pabrik minyak nabati dan kopra yang kemudian berhasil melakukan ekspansi ke berbagai lini bisnis lainnya. Pada tahun 1972, ekspansi bisnis pertama ditandai dengan pendirian perusahaan kertas Asia Pulp & Paper (APP) Sinar Mas yang ditransformasi dari pabrik penghasil natrium bikarbonat Tjiwi Kimia.

Pada tahun 2020, Sinar Mas memiliki total 7 pilar bisnis dengan sistem operasi independen yang terdiri dari usaha Pulp dan Kertas,

Agribisnis dan Pangan, Layanan Keuangan, Pengembang dan *Real Estate*, Telekomunikasi, Energi dan Infrastruktur, serta Layanan Kesehatan (Sinarmas, n.d.).



Gambar 2.2 Eka Tjipta Widjaja Pendiri Sinar Mas  
Sumber: CNBC Indonesia (2020)

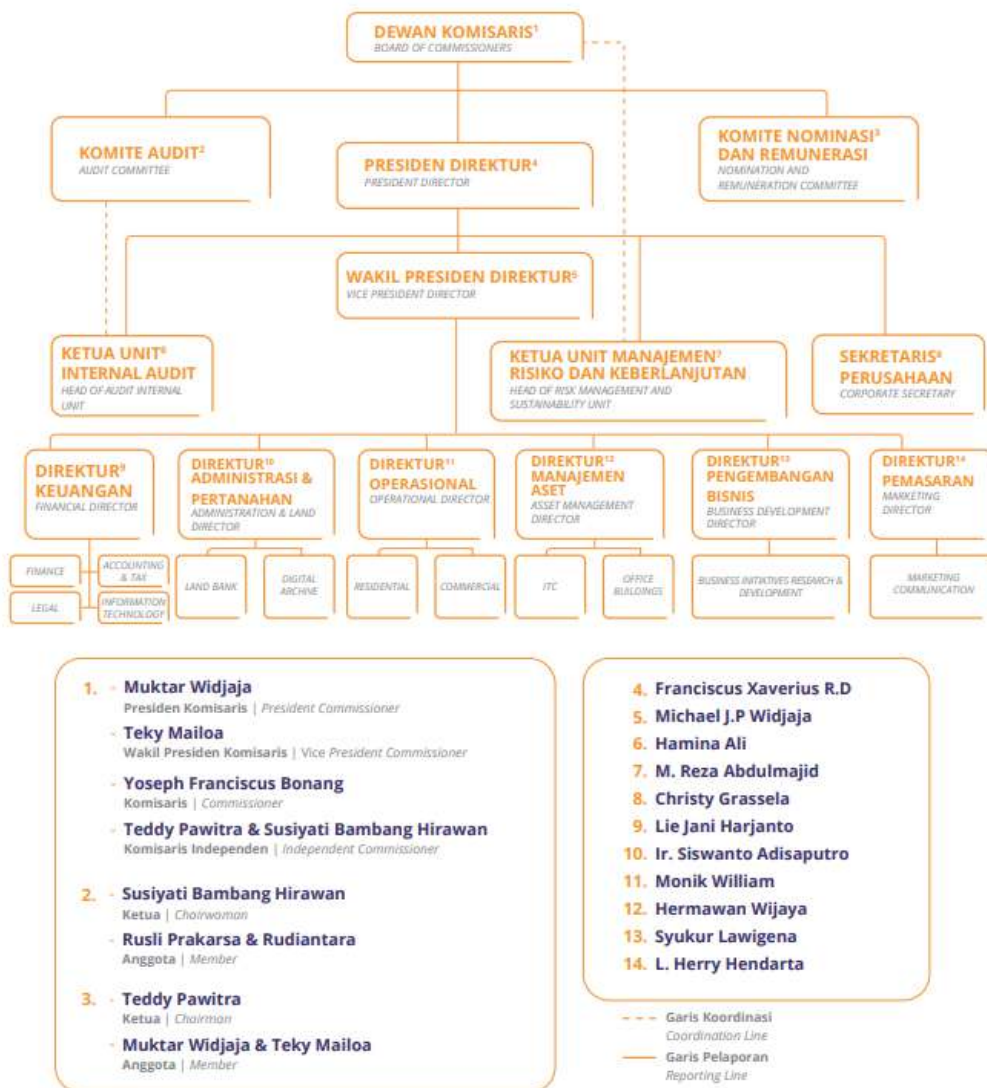
Adanya peningkatan *demand* terhadap kebutuhan ruang hunian di awal tahun 1980-an mengiring Sinar Mas dalam mendirikan pilar bisnis bidang pengembang dan real estat yang dikenal sebagai Sinar Mas Land. Perusahaan ini menjadi salah satu perusahaan pengembang terbesar di Indonesia dengan bergabungnya PT Bumi Serpong Damai Tbk dan PT Duta Pertiwi Tbk.

Sejak pertama kali didirikan pada tahun 1984, PT Bumi Serpong Damai Tbk telah melakukan pengembangan secara bertahap dengan berbagai proyek pembangunan untuk kota mandiri BSD City. Dengan memanfaatkan tanah seluas 6000+ hektar, kesuksesan pengembangan pertama di kota BSD City ditandai dengan beroperasinya Damai Indah Golf pada tahun 1992 (BSD City, n.d.).

Diluar dari pembangunan berbagai properti komersial, perumahan, dan perkantoran, PT Bumi Serpong Damai Tbk juga membangun fasilitas hiburan, bisnis, hingga akuisisi kompleks bangunan dan menandatangani pelunasan berbagai obligasi korporasi. Melalui usaha pengembangan yang terus ditingkatkan dengan tujuan membangun kota tempat tinggal berkualitas, nilai kapitalisasi pasar PT Bumi Serpong Damai Tbk mencapai Rp 21,91 triliun per bulan September 2023 (CNBC Indonesia, 2023).

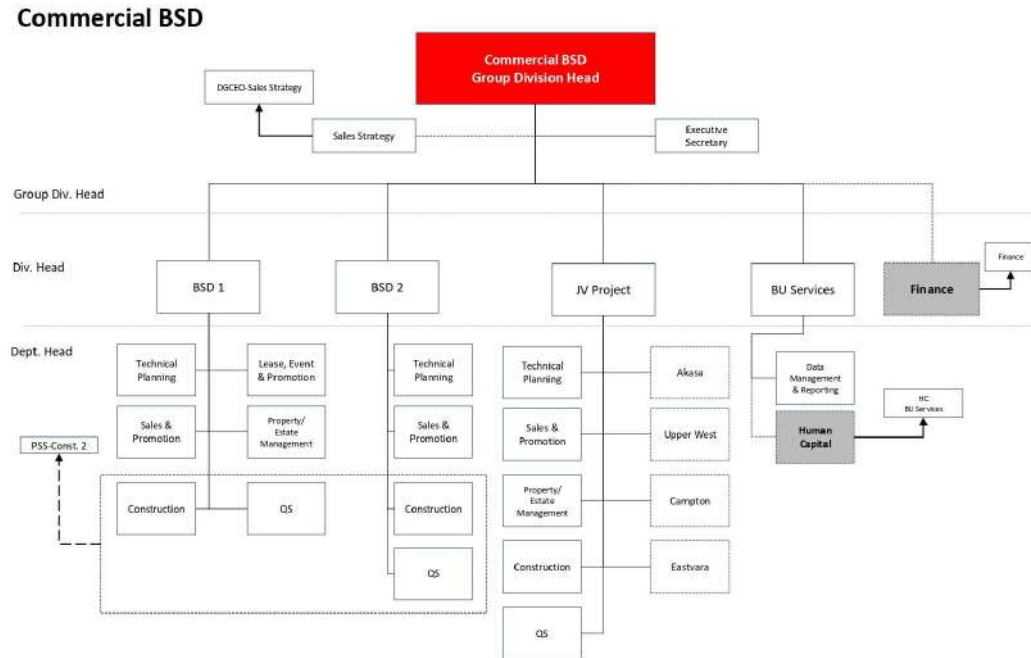
## 2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Dewan Direksi Sinar Mas Land merupakan pihak yang memiliki peranan penting dalam merumuskan strategi dan membuat keputusan terkait kebijakan strategis yang akan diambil oleh perusahaan sesuai dengan aturan yang berlaku. Dalam peranan yang dijalankan, Dewan Direksi didukung dengan pengawasan dari Dewan Komisaris untuk memastikan komitmen akan prinsip GCG sebagai pedoman tata kelola perusahaan (*Annual Report Sinar Mas Land, 2022*).



Gambar 2.3 Bagan Struktur Organisasi Perusahaan  
Sumber: Laporan Tahunan 2022 *Annual Report* PT Bumi Serpong Damai Tbk (2022)

Berkaitan dengan penempatan penulis sebagai Intern Desainer Grafis pada divisi *Sales & Promotion* di PT Bumi Serpong Damai Tbk, berikut adalah bagan struktur organisasi yang menjelaskan alur koordinasi SBU *Commercial BSD*.



Gambar 2.4 Bagan Struktur Organisasi *Commercial BSD*  
 Sumber: OC *Commercial BSD* (2023)

Dikepalai oleh Ibu Anna Budiman selaku CEO *Commercial BSD*, struktur organisasi proyek komersial di Sinar Mas Land dipangku oleh berbagai kepentingan yang meliputi 5 bagian divisi: BSD 1, BSD 2, JV Project, BU Services, dan Finance. Dalam kelompok Group Division Head *Commercial BSD*, Bpk. Nurhadi Liepriyono memegang peranan fundamental dalam mengatur, memberikan pengawasan, membuat keputusan, serta menjalankan tanggung jawab untuk memastikan segala bagian divisi menjalankan peranan dengan optimal sebagaimana seharusnya.

Berdasarkan pada bagan di atas, berikut adalah tugas dari Departemen *Technical Planning*, *Sales & Promotion*, *Construction*, *QS*, *Lease, Event & Promotion*, *Property Estate Management*, *Human Capital*, dan *Finance* (career.sinarmasland.com, n.d.):

1. *Technical Planning*

Tim *Technical Planning* berperan untuk memastikan tercapainya standar kualitas dan kerangka waktu dalam perencanaan konstruksi bangunan dengan melakukan koordinasi, menyiapkan dokumen perizinan, dan mengevaluasi berbagai material hingga desain dengan konsultan.

2. *Sales & Promotion*

Tim *Sales & Promotion* berperan dalam melakukan riset, menciptakan dan menjalankan strategi promosi untuk meningkatkan *product awareness* melalui aktivitas *networking* dengan media massa dan vendor. Aktivitas yang masuk ke dalam cangkupan Departemen *Sales & Promotion* antara lain menciptakan laporan operasional kegiatan promosi dan penjualan untuk mengevaluasi catatan kemajuan dalam penjualan produk properti sesuai target perusahaan. Selain itu, departemen ini juga bertanggung jawab membangun database klien untuk mencatat peluang penjualan potensial.

3. *Construction*

Departemen *Construction* bertanggung jawab membuat jadwal beserta laporan pengembangan proses pembangunan dan melaksanakan pembangunan proyek sesuai dengan desain, spesifikasi, biaya, dan standar kualitas yang telah ditetapkan.

4. *QS*

Untuk memastikan kelancaran dalam pelaksanaan proyek pembangunan atau konstruksi, *QS* berperan dalam membuat perhitungan Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (RAB) serta bertanggung jawab melakukan pemeriksaan ketersediaan anggaran. *QS* juga bertanggung jawab melakukan pengumpulan serta pemeriksaan dokumen tender dan administrasi kontrak.

5. *Lease, Event & Promotion*

*Lease* adalah bagian yang melakukan penelitian yang berhubungan dengan penyewaan properti berdasarkan database serta menyiapkan dan

mengamankan dokumen perjanjian sewa. Bagian *Event & Promotion* bertanggung jawab dalam mengembangkan dan mewujudkan konsep strategi pemasaran digital di BSD, termasuk membuat perencanaan anggaran pemasaran dan mendukung unit bisnis lainnya.

6. *Property Estate Management*

*Property Estate Management* bertugas dalam pembuatan dan peninjauan surat kebutuhan internal dan eksternal, serta melakukan penyerahan TOR kontrak *outsourcing* dan rencana anggaran biaya. Departemen Property Estate Management juga menjadi tim yang berkoordinasi dengan Koordinator Pelayanan Umum mengenai korespondensi proses pembuatan dan perpanjangan Izin Mendirikan Bangunan dan SPK (Perjanjian Kerja Sama) dengan vendor.

7. *Human Capital*

*Human Capital* merupakan departemen yang beranggotakan staf *HC BU Services*, yaitu tim yang melaksanakan tugas mensupervisi serta mendukung pemenuhan hak dan kewajiban karyawan. Peranan *HC* diantaranya melakukan pengecekan terhadap daftar kehadiran karyawan, mengurus proses rekrutmen dan administrasi rekrutmen baru, mengurus klaim kesehatan karyawan, dan menulis laporan aktivitas pengembangan karyawan.

8. *Finance*

Departemen *Finance* bertanggung jawab dalam membuat laporan keuangan (administrasi) bulanan dan tahunan, serta mengelola arsip data transaksi keuangan beserta dokumen pajak perusahaan.

### 2.3 **Portfolio Perusahaan**

BSD City adalah proyek pengembangan kota mandiri yang paling mengasosiasikan PT Bumi Serpong Damai Tbk. Proyek kota mandiri BSD City dikembangkan sebagai kawasan tempat tinggal, bekerja, dan bermain untuk menyediakan lingkungan hidup yang lebih baik dan berkualitas. Dengan visi pengembangan tersebut, dibangun Central Business District BSD (CBD BSD)

pada tanah seluas 6.000 hektar yang kini dikenal sebagai satu proyek unggulan BSD City. Kawasan CBD BSD merupakan area dengan populasi jiwa sebesar 450.000 dengan 40.000 perumahan, area perkantoran Green Office Park seluas 25 hektar, pusat hiburan & mall seluas 46 hektar, 3 universitas, dan 106 sekolah.

Selain menjadi kawasan unggul di mata masyarakat, pengembangan proyek di BSD City juga mendapatkan banyak apresiasi dari berbagai ajang penghargaan. Berdasarkan riwayat pencapaian pada laman web Sinar Mas Land (n.d.), pada Tahun 2017, BSD City 2 kali memenangkan *Asia Property Awards* untuk kategori Pengembangan *Township* Terbaik. 2 tahun kemudian, pada tahun 2019, BSD City kembali menjadi pemenang Penghargaan MIPIM Asia sebanyak 4 kali untuk kategori Proyek Mega Futura Terbaik.

Penghargaan yang didapat tidak lepas dari berbagai proyek pembangunan yang terus dikembangkan oleh Sinar Mas Land. Berdasarkan laman web BSD City (n.d.), PT Bumi Serpong Damai Tbk juga mengembangkan berbagai produk properti yang terdiri dari *Residential*, *Office*, *Commercial*, dan *Industrial*.

Tabel 2.1 Tabel Portfolio Proyek *Residential* PT Bumi Serpong Damai Tbk

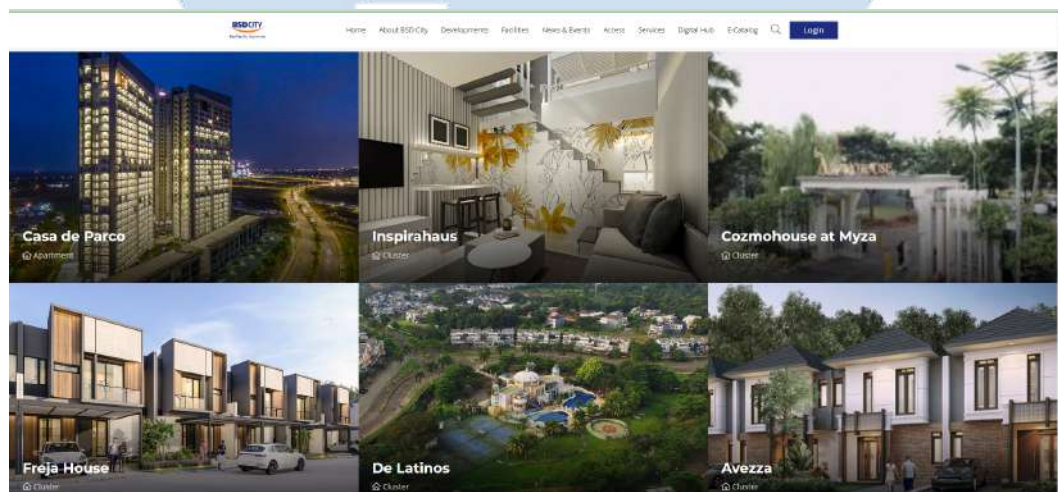
A. Perumahan ( <i>Residential</i> )		
Daftar Properti: 71 <i>Cluster</i>		
Aerra by Eonna Aether Alesha Alfiore Amarine Amata Anarta Askara Askara Nue Aure Avezza Azura Starlight Breezy House Caelus Castilla Nuevo Cluster Terravia Cozmohouse at Myza De Latinos De Park	Freja Chic Freja House Freja Suites Giri Loka Grand Freja Greenwich Park Imajihaus Impresahaus Impresahaus R Inspirahaus Inspirahaus R Invensihaus Invensihaus R Jadeite Kireina Park Laurel Latinos Business District Layton Navapark	Nusa Loka Park Provence Suites Quantis Signature Savia Park Sevilla Park Tabebuya Tanakayu Tanakayu Chava Tanakayu Svadhi Tanakayu Svasti The Avani The Blizfield The Green The Icon The Ostara The Savia The Zora Vanya Park Visana



Enchante Residence Excelia Banjar Wijaya Fleekhauz Fleekhauz R Foresta	Lyndon Myza Namee by Eonna Nava Park New Alesha House	Vivacia Welton by Hiera Whelford Yuthica Cluster Zena
Daftar Properti: 5 Apartemen		
Akasa Asatti Garden House Casa de Parco	Upper West Saveria	

Sumber: laman [www.bsdcity.com/development/residential](http://www.bsdcity.com/development/residential)

Terdapat total 71 *cluster* dan 5 apartemen yang dibangun oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk dalam proyek perumahan di BSD City. Properti Caelus, salah satu proyek *residential* berhasil memberikan 7 kali kemenangan, setelah dinilai sebagai perumahan dengan pengembangan tinggi terbaik pada ajang Penghargaan Indonesia *Property* 2020.



Gambar 2.5 *Development Residential*

Sumber: laman [www.bsdcity.com](http://www.bsdcity.com)

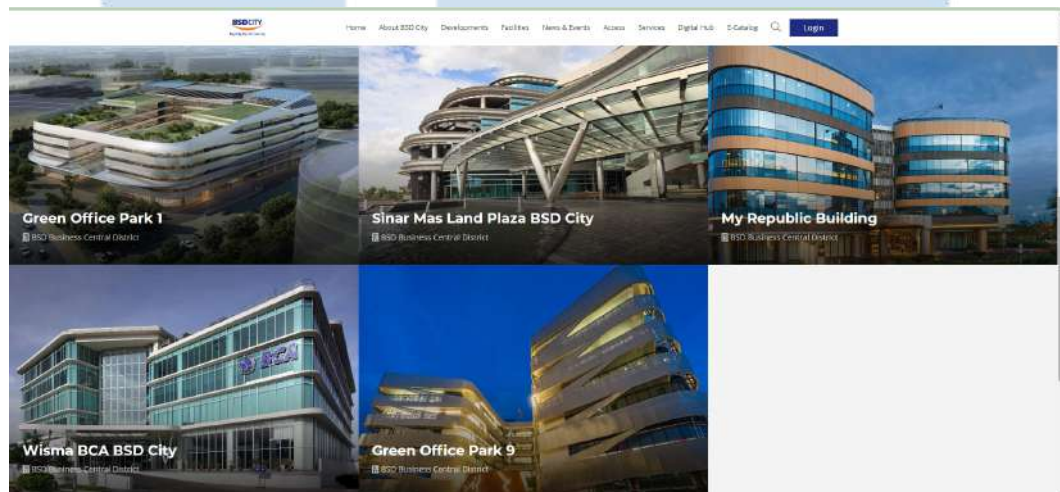
*Cluster* perumahan di BSD City selalu terkonsep dengan lokasinya yang strategis, fasilitas yang lengkap, dan suasana lingkungan yang asri. Pada ajang *Golden Property Awards* di tahun 2023, proyek *residential* BSD City juga membawa banyak penghargaan dari kategori hunian prestisius. Diantaranya Enchante Residence dan Tanakayu dengan masing-masing 2 penghargaan.

Tabel 2.2 Tabel Portfolio Proyek *Office* PT Bumi Serpong Damai Tbk

B.	Perkantoran ( <i>Office</i> )
Daftar Properti: 5	
Green Office Park 1 Green Office Park 9 My Republic Building	Sinar Mas Land Plaza BSD City Wisma BCA BSD City

Sumber: laman [www.bsdcity.com/development/office](http://www.bsdcity.com/development/office)

Pada tahun 2019, proyek perkantoran Green Office Park BSD City mendapatkan 9 kali kemenangan dengan kategori pengembangan perkantoran pada ajang *Asia Pacific Property Awards*.



Gambar 2.6 *Development Office*  
Sumber: laman [www.bsdcity.com](http://www.bsdcity.com)

Selain dikenal dengan berbagai proyek perumahan, pengembangan bangunan di kawasan Sinar Mas Land Plaza BSD City juga mendapat sertifikasi sebagai kawasan perkantoran hijau pertama di Indonesia oleh *Green Mark Gold Award* dari *Building and Construction Authority (BCA)* Singapura dan *Asia Pacific Property Award* (Sinar Mas Land, n.d.).

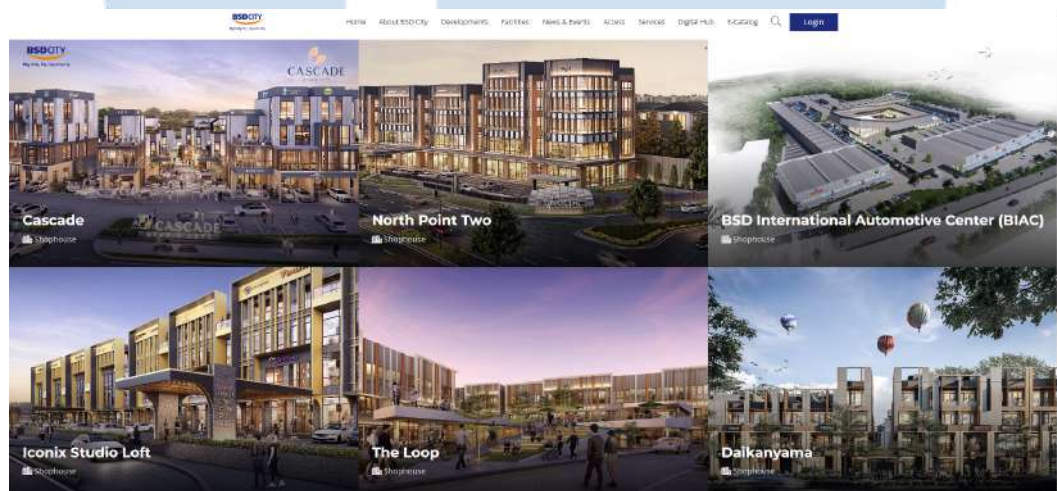
Tabel 2.3 Tabel Portfolio Proyek *Commercial* PT Bumi Serpong Damai Tbk

C.	Properti Komersial ( <i>Commercial</i> )
Daftar Properti: 21	
BSD International Automotive Center (BIAC) Capital Cove	Ruko Campton BSD City Ruko Golden Madrid X Ruko Loka 65

Daikanyama Digital Loft Foresta Business Loft Greenwich Business Park ICE Business Park Icon Business Park 5 Iconix Studio Loft Northridge Business Center	Ruko Pasar Modern Timur BSD TabSpot Taman Tekno X The Loop Virginia Arcade YC Hub 91 District 92 Avenix
---	--

Sumber: laman [www.bsdcity.com/development/commercial](http://www.bsdcity.com/development/commercial)

PT Bumi Serpong Damai Tbk mengembangkan berbagai properti komersial yang inovatif dengan kategori *shophouse* dan *marketplace* untuk menunjang berbagai kebutuhan bisnis.



Gambar 2.7 *Development Commercial*

Sumber: laman [www.bsdcity.com](http://www.bsdcity.com)

Beberapa properti komersial dari proyek *Commercial* BSD yang saat ini aktif pada media sosial @bsdcommercial antara lain, Capital Cove, ICE Business Park, Icon Business Park 5, Iconix Studio Loft, Foresta Business Loft, The Loop, dan Taman Tekno X.

Tabel 2.4 Tabel Portfolio Proyek *Industrial* PT Bumi Serpong Damai Tbk

D.	Properti Industri ( <i>Industrial</i> )
	Daftar Properti: 1
	Taman Tekno

Sumber: laman [www.bsdcity.com/development/industrial](http://www.bsdcity.com/development/industrial)

Taman Tekno adalah properti industri dengan kategori gudang yang dibangun di atas lahan seluas 2,3 hektar untuk digunakan sebagai *showroom* atau kantor. Selama perusahaan berdiri, ada banyak properti yang telah dikembangkan oleh perusahaan, dan dalam upayanya menjawab kebutuhan properti di BSD City, PT Bumi Serpong Damai Tbk menyediakan data lengkap berbagai proyek properti yang dapat diakses melalui situs [bsdcity.com](http://bsdcity.com), pada kategori *developments* dan *E-Catalog*.

Dari produk properti pada portfolio perusahaan, penulis mendapati pencapaian luar biasa yang didapat dari beberapa proyek BSD City tahun ini. Dilansir melalui situs pemberitaan [Sinarmasland.com](http://Sinarmasland.com), dalam artikel mengenai ajang *Golden Property Awards 2023*, Sinar Mas Land berhasil meraih 12 penghargaan, yang 8 diantaranya merupakan pencapaian dari pengembangan properti di BSD City:

1. *Best of the Best City Scale Development* untuk proyek *township* BSD City
2. *Best of the Best Prestigious Residential* untuk proyek *Enchanté Résidence* di BSD City
3. *Best of the Best Millennial Residential* untuk proyek *Tanakayu* di BSD City
4. *Best City Scale Development Region Tangerang & Surrounding* untuk proyek *township* BSD City
5. *Best Compact Scale Development Region Tangerang & Surrounding* untuk proyek *The Zora* di BSD City
6. *Best Prestigious Residential Region Tangerang & Surrounding* untuk proyek *Enchanté Résidence* di BSD City
7. *Best Millennial Residential Region Tangerang & Surrounding* untuk proyek *Tanakayu* di BSD City
8. *Best Marketing Strategy* untuk proyek *township* BSD City