

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai (BSD) merupakan induk usaha dari Sinar Mas Land. Didirikan pada tahun 1984, BSD telah menjadi salah satu pengembang properti terdepan di Indonesia, terkenal dengan proyek kota mandirinya yang inovatif dan terdepan. Sebagai pelopor dalam konsep kota mandiri, BSD diakui atas pencapaian luar biasanya dalam menciptakan lingkungan yang terintegrasi dan berkelanjutan.



Gambar 2.1 Logo BSD City

Sumber : Aset Pribadi Perusahaa (2024)

Salah satu proyek terkemuka BSD, yaitu BSD City, telah menjadi model bagi pengembangan kawasan hunian, komersial, dan pendidikan yang terintegrasi serta berkelanjutan. BSD City mencakup berbagai fasilitas seperti perumahan modern, pusat perbelanjaan, kawasan bisnis, institusi pendidikan, serta ruang terbuka hijau yang luas, menjadikannya sebagai salah satu area hunian yang paling dicari di wilayah Jabodetabek.

Dengan komitmen terhadap inovasi dan kualitas, BSD terus berupaya untuk meningkatkan nilai dan kenyamanan bagi penghuninya, serta mendukung pertumbuhan ekonomi regional melalui proyek-proyek yang strategis dan

berorientasi masa depan. Keberhasilan BSD dalam mengembangkan BSD City telah menetapkan standar baru dalam industri properti di Indonesia dan menjadi inspirasi bagi pengembang lainnya dalam menciptakan kawasan mandiri yang serupa.

Terbangunnya Sinar Mas Land berawal dari Bapak Eka Tjipta Widjaja yang pada tahun 1968 berhasil mendirikan perusahaan pabrik minyak nabati dan kopra, yang akhirnya berkembang menjadi perusahaan kertas Asia Pulp & Paper (APP) di tahun 1972. Selanjutnya, ia melakukan ekspansi bisnis ke bidang hunian dan *real estate* di tahun 1984, ditandai dengan mulainya pembangunan bertahap kota mandiri BSD City seluas lebih dari 6000 hektar. Ekspansi tersebut dikarenakan tingginya *demand* kebutuhan ruang hunian pada awal tahun 1980.



Gambar 2.2 Eka Tjipta Widjaja Pendiri Sinar Mas

Sumber : CNBC Indonesia (2020)

BSD City, yang terletak di Tangerang Selatan, telah berkembang menjadi tempat tinggal bagi lebih dari 150.000 penduduk. Kawasan ini menawarkan berbagai pilihan hunian, dan dilengkapi dengan fasilitas perkantoran, pusat bisnis, area rekreasi, dan institusi pendidikan yang berkualitas. Tidak hanya sebagai pengembang properti, BSD juga memegang komitmen untuk menciptakan komunitas yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. BSD City didesain dengan

memperhatikan ruang terbuka hijau, taman, serta sistem transportasi yang berkelanjutan.

Prestasi PT Bumi Serpong Damai dalam kontribusi terhadap perkembangan properti di Indonesia sangatlah signifikan. Beberapa penghargaan yang telah diterima oleh BSD antara lain:

1. Pengembang Terbaik di Indonesia (*Property Guru Indonesia Property Awards 2022*)
2. Pengembangan Kawasan Terbaik (*The 11th FIABCI World Prix d'Excellence Awards 2022*)

2.1.1 Visi dan Misi

Sinar Mas Land sebagai perusahaan *developer* properti terbesar di Indonesia memiliki visi dan nilai perusahaan sebagai berikut :

VISI

Menjadi pengembang properti terkemuka di Asia Tenggara, dipercaya konsumen, karyawan, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya.

MISI

1. Membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman yang melayani semua segmen, serta produk komersial yang mengakomodasi kebutuhan usaha kecil, menengah hingga perusahaan besar.
2. Meningkatkan nilai tambah kepada para pemangku kepentingan.

NILAI PERUSAHAAN

1. Integritas
Mewujudkan janji lewat aksi sehingga kami mampu mendapatkan kepercayaan konsumen dan pemangku kepentingan kami.
2. Sikap Positif

Menunjukkan perilaku yang mendukung terciptanya lingkungan kerja kondusif yang menekankan pentingnya hubungan antara konsumen dan pemangku kepentingan.

3. Komitmen

Bekerja sepenuh hati demi mencapai hasil terbaik, bertanggung jawab sepenuhnya terhadap pelanggan dan pemangku kepentingan kami.

4. Peningkatan Tanpa Henti

Terus meningkatkan kemampuan diri, unit kerja, dan organisasi untuk mendapatkan hasil terbaik bagi konsumen dan pemangku kepentingan kami.

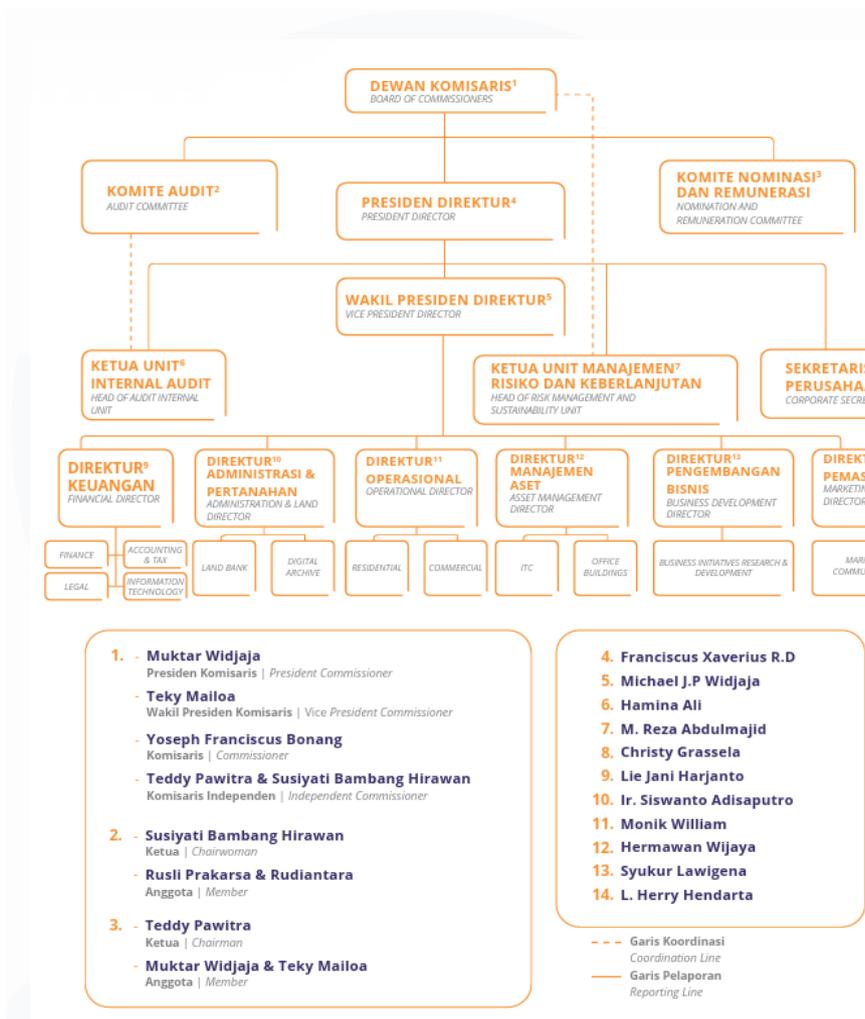
5. Inovasi

Mengembangkan solusi inovatif secara aktif demi meningkatkan layanan bagi konsumen dan pemangku kepentingan kami.

6. Loyalitas

Mengembangkan semangat untuk mencari tahu, memahami, dan menerapkan nilai-nilai inti perusahaan sebagai bagian dari Sinar Mas *Family* yang lebih besar.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

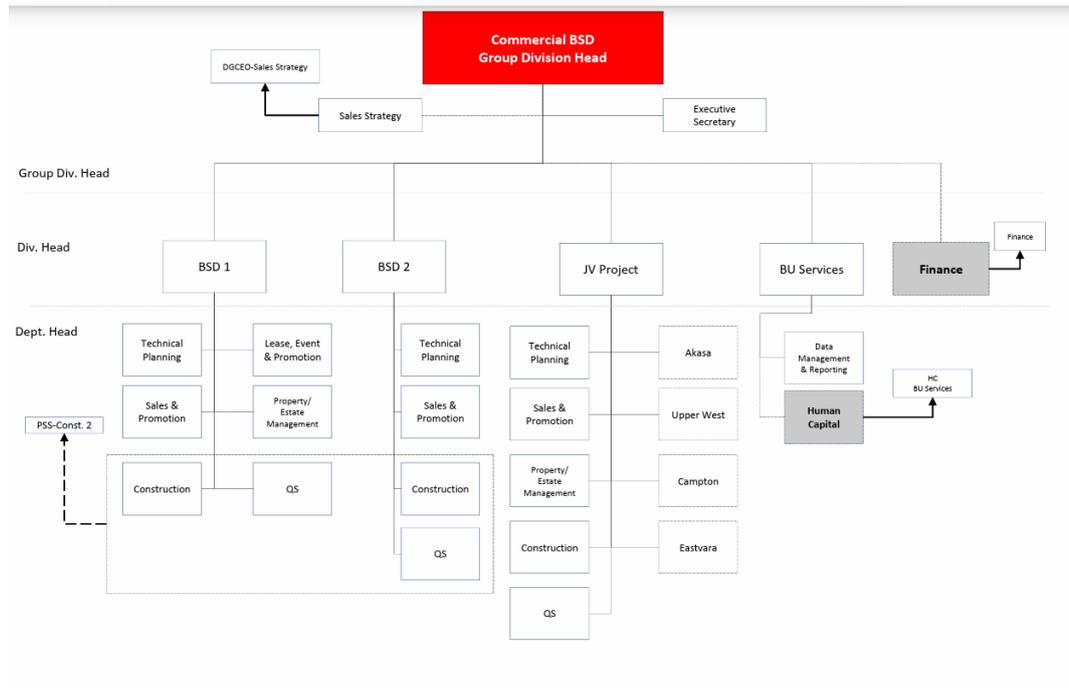


Gambar 2. 3 Struktur Organisasi Sinar Mas Land

Sumber : Annual Report 2022 BSD City

Gambar diatas merupakan struktur organisasi utama dari PT Bumi Serpong Damai Dewan Direksi Sinar Mas Land memegang peran kunci dalam merancang strategi dan mengambil keputusan terkait kebijakan strategis perusahaan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam menjalankan peran tersebut, Dewan Direksi diperkuat oleh pengawasan dari Dewan Komisaris untuk memastikan kesetiaan terhadap prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik sebagai panduan dalam mengelola perusahaan (Laporan Tahunan Sinar Mas Land, 2022).

Terlihat melalui gambar diatas bahwa produk operasional PT Bumi Serpong Damai dibagi menjadi *residential* dan *commercial*. Selama masa kerja magang, penulis ditempatkan dalam *Commercial BSD Group*. *Commercial BSD* memiliki struktur organisasi sebagai berikut :



Gambar 2.4 Struktur Organisasi Commercial BSD

Sumber : Annual Report 2022 BSD City

Di bawah kepemimpinan Ibu Anna Budiman sebagai CEO *Commercial BSD*, struktur organisasi proyek komersial di Sinar Mas Land melibatkan berbagai kepentingan yang terdiri dari lima bagian divisi, yaitu BSD 1, BSD 2, JV Project, BU Services, dan Finance. Dalam kelompok Kepala Divisi Grup Komersial BSD, Bapak Suriyanto Chandra memainkan peran kunci dalam mengatur, mengawasi, membuat keputusan, dan menjalankan tanggung jawabnya untuk memastikan bahwa setiap bagian divisi beroperasi secara optimal sesuai dengan fungsinya.

Berdasarkan bagan diatas, *Commercial BSD* terbagi menjadi beberapa departemen atau yang biasa disebut dengan ‘divisi’. Tim *Technical Planning*

memiliki tugas untuk memenuhi standar kualitas dan jadwal yang telah ditetapkan dalam perencanaan konstruksi bangunan, koordinasi dilakukan dengan menyusun dokumen izin, mengevaluasi berbagai material, dan merancang dengan konsultan guna memastikan kepatuhan terhadap standar yang ditetapkan.

Tim *Sales & Promotion* memiliki peran dalam melakukan penelitian, merancang, dan melaksanakan strategi promosi untuk meningkatkan kesadaran produk melalui interaksi dengan media massa dan vendor. Kegiatan yang termasuk dalam tanggung jawab Departemen *Sales & Promotion* mencakup menyusun laporan operasional tentang kegiatan promosi dan penjualan untuk mengevaluasi kemajuan dalam mencapai target penjualan produk properti perusahaan. Selain itu, tim *sales and promotion* juga bertugas untuk membangun basis data klien yang memiliki potensi untuk membuka peluang penjualan. Tim, *Construction* bertugas untuk membuat jadwal serta melaporkan kemajuan dalam proses pembangunan, dan menjalankan pembangunan proyek sesuai dengan desain, spesifikasi, biaya, dan standar kualitas yang telah ditetapkan.

Tim *QS* memiliki peran bertugas membuat estimasi biaya proyek (Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah/RAB) dan memeriksa ketersediaan dana. Selain itu, QS juga bertanggung jawab atas pengumpulan dan pemeriksaan dokumen tender serta administrasi kontrak. Hal ini dilakukan untuk memastikan proyek yang dimiliki oleh PT Bumi Serpong Damai berjalan dengan lancar. Tim *Lease* memiliki tugas untuk meneliti hal-hal terkait properti dan mengurus dokumen sewa. Sementara itu, tim *Event & Promotion* memiliki tanggung jawab untuk mengembangkan dan menerapkan strategi pemasaran digital di BSD, termasuk merencanakan anggaran pemasaran dan memberikan dukungan kepada unit bisnis lainnya.

Tim *Property Estate Management* memiliki tanggung jawab untuk membuat dan meninjau surat kebutuhan internal dan eksternal, serta menyiapkan Terms of Reference (TOR) untuk kontrak *outsourcing* dan rencana anggaran biaya. Departemen *Property Estate Management* juga berperan sebagai tim yang

berkoordinasi dengan Koordinator Pelayanan Umum terkait korespondensi dalam proses perizinan pembangunan dan perpanjangan, serta Perjanjian Kerja Sama (SPK) dengan vendor.

Tim *Human Capital* merupakan departemen yang beranggotakan merupakan divisi yang terdiri dari tim staf HC BU Services, yang bertugas melaksanakan supervisi dan memberikan dukungan untuk memastikan karyawan memenuhi hak dan kewajibannya. Tugas-tugas HC meliputi memeriksa daftar kehadiran karyawan, mengelola proses rekrutmen dan administrasi untuk karyawan baru, menangani klaim kesehatan karyawan, dan menyusun laporan mengenai pengembangan karyawan., dan tim *Finance* memiliki tugas untuk mengatur dan mengurus administrasi terkait keuangan perusahaan. (career.sinarmasland.com, n.d.)

2.3 Ruang Lingkup Divisi Terkait

Selama proses kerja magang, penulis bekerja di dalam *sales and promotion team* yang bertanggung jawab dalam melakukan *brainstorming* terhadap strategi pemasaran yang dapat mendukung terjadinya penjualan produk. Serta nantinya juga berperan sebagai eksekutor dalam melaksanakan program-program *Commercial BSD*. Khususnya, berkaitan dengan penjualan produk komersial yang dimiliki.



Gambar 2.5 Struktur Organisasi Sales and Promotion Team Commercial BSD

Sumber : Annual Report 2022 BSD City

Melalui struktur diatas, terlihat bahwa terdapat beberapa bagian yang berada dibawah naungan departemen *sales and promotion*. Berikut adalah jobdesk dari masing-masing divisi :

1. *Graphic Designer*

Seorang *Graphic Designer* tentu saja memiliki peran untuk melakukan *design* terhadap aset-aset yang dibutuhkan oleh perusahaan. Khususnya, aset yang dibuat berkaitan dengan media periklanan. Mulai dari *OOH* seperti *billboard* dan spanduk, *flyer*, dan juga *post* media sosial yang dimiliki oleh *Commercial BSD*. *Graphic Designer* bertanggung jawab dalam menciptakan visualisasi yang baik dan mendukung adanya citra baik perusahaan. Tim *Graphic Designer* terdiri dari 2 karyawan dan 1 intern.

2. *Digital Ads*

Divisi *digital ads* memiliki tugas untuk melakukan periklanan pada konten promosi digital yang dimiliki oleh *Commercial BSD*. Periklanan ini dilakukan melalui *facebook ads*. Setelah diiklankan, iklan tersebut juga harus dievaluasi, apakah hasil *leads* yang didapatkan sebanding dengan *budget* yang dikeluarkan. Divisi ini beranggotakan 1 karyawan.

3. *Event*

Divisi *Event* bertanggung jawab untuk menyiapkan konsep, merancang, menyelenggarakan, dan mengevaluasi *event* yang berhubungan dengan perusahaan. Objektif utama dari penyelenggaraan acara tentu saja berkaitan dengan usaha peningkatan penjualan produk. Jenis *event* ini bisa bermacam-macam, dari *event* kecil seperti *open booth* dan *area tour*, hingga yang lebih besar seperti *grand launching* dan *grand opening* ketika sedang ada produk baru. Selain itu, juga diadakan *event activation* produk, dengan tujuan meningkatkan *brand awareness* yang dimiliki oleh produk tersebut.

4. *Admin*

Divisi *admin* memiliki peran untuk melakukan *budgeting* dan segala bentuk administrasi dalam departemen *sales and promotion*, khususnya keuangan. Berhubung departemen ini berfokus pada pemasaran, pastilah memiliki banyak pengeluaran yang berkaitan dengan *event*, maupun periklanan. Untuk itu, peran divisi *finance* sangat penting agar seluruh aktivitasnya dapat tercatat.

