

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Sinar Mas Land adalah pengembang properti ternama di Indonesia dan memiliki variasi jenis proyek yang luas. Sejak 1988, Sinar Mas Land telah mengembangkan berbagai macam proyek baik di dalam maupun luar negeri termasuk Tiongkok, Hong Kong, Singapura, Malaysia, dan Britania Raya. Sinar Mas Land terdiri dari banyak anak perusahaan, dua yang terbesar adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dan PT Duta Pertiwi Tbk. Secara keseluruhan, Sinar Mas Land memiliki lahan seluas 10,000 hektare. Sebagai perusahaan ngembang properti, Sinar Mas Land fokus pada pembangunan yang berkelanjutan yang mana hal ini tertuang pada slogan *building for a better future*. Hal tersebut menunjukkan komitmen Sinar Mas Land untuk terus berkembang agar mampu membangun kehidupan masyarakat yang berkualitas.

Gambar 2. 1 Logo dan Slogan Sinar Mas Land



Salah satu anak perusahaan Sinar Mas Land adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang pertama kali berdiri pada 1984 oleh *founding shareholders*. Pembangunan awal PT Bumi Serpong Damai terjadi dari gabungan 11 perusahaan swasta termasuk Sinar Mas, Salim, Metropolitan, dan Pembangunan Jaya yang mana total investasinya mencapai Rp 3,2 triliun (Adhi, 2017). Pembangunan BSD City diresmikan pada 16 Januari 1989. Pada 2002, Sinar Mas Group mengakuisisi BSD City yang hingga saat ini pengembangannya dikelola oleh Sinar Mas Land. Di bawah naungan Sinar Mas, BSD City dikembangkan menjadi perumahan untuk kalangan menengah ke atas. Pada 2008, PT Bumi Serpong Damai terdaftar di BEI dan melakukan penawaran umum perdana saham kepada publik sebanyak 1.093.562.000 saham.

BSD City juga mulai mengembangkan area perkantoran sejak meresmikan kawasan ramah lingkungan Green Office Park (GOP) pada 2011. Selain area residensial, pada 2006 sampai 2014, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) gencar membangun berbagai fasilitas belanja, hiburan, dan gaya hidup. Pada 2014, The Breeze yang merupakan pusat gaya hidup khususnya untuk tempat makan dibuka. Setahun setelahnya, AEON Mall BSD dan Indonesia Convention Exhibition (ICE) dibuka. Lalu pada 2022, Sinar Mas Land melalui PT Trans Bumi Serbaraja juga membangun jalan tol Balaraja-Serpong (Serbaraja) yang sengaja dibuat untuk mempermudah aksesibilitas penghuni maupun siapa saja yang pergi dan masuk ke BSD City.

Properti memiliki peran penting dalam kehidupan manusia agar bisa melakukan aktivitasnya sehari-hari, termasuk untuk bertempat tinggal, belajar, bekerja, dan bermain. Hal ini pun sesuai dengan 4 nilai yang menjadi dasar pembangunan PT Bumi Serpong Damai Tbk di BSD City, yaitu *live, learn, work, dan play*. Hal tersebut menunjukkan adanya keinginan kuat dari PT Bumi Serpong Damai Tbk untuk membangun suatu perkotaan yang berorientasi pada para penghuninya sebagai konsumen. PT Bumi Serpong Damai Tbk selalu berkomitmen untuk membangun kawasan yang dilengkapi oleh berbagai fasilitas seperti hunian, transportasi, pusat perbelanjaan, sekolah, universitas, dan taman sehingga dapat membantu meningkatkan kualitas hidup penghuninya.

Dengan slogannya, *Big City, Big Opportunity*, juga bertekad untuk menjadi pengembang properti yang inovatif dan mengikuti perkembangan zaman. PT Bumi Serpong Damai Tbk berkomitmen untuk menjadikan BSD City sebagai kota pintar pertama yang terintegrasi di Indonesia dengan 3 aspek utama, yaitu lingkungan, ekonomi, dan sosial (Nabila, 2019). PT Bumi Serpong Damai Tbk juga telah bekerja sama dengan banyak perusahaan baik internasional maupun nasional, termasuk Microsoft dan Samsung C&T yang digandeng dalam mengembangkan BSD City menjadi kota pintar (Dewi, 2019). Untuk mendukung tercapainya hal tersebut, PT Bumi Serpong Damai Tbk pun telah

membangun kompleks Digital Hub yang menjadi pusat komunitas, industri digital dan kreatif, hingga *start-up* di BSD City.

Gambar 2. 2 Logo dan Slogan BSD City



Sumber: bsdcity.com

Saat ini, PT Bumi Serpong Damai di BSD City tengah mengembangkan berbagai fasilitas gaya hidup, termasuk kawasan pusat kuliner dari Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) bernama RANS Nusantara Hebat. Tidak hanya itu, suatu mal dengan konsep *open space* di BSD City bernama EASTVARA juga akan segera beroperasi. PT Bumi Serpong Damai Tbk kini juga membangun BSD City Park yang merupakan *theme park* hasil kolaborasi dengan Jatim Park, Cimory, dan HeHa. Selain fasilitas gaya hidup, PT Bumi Serpong Damai pun mengembangkan infrastruktur kesehatan yaitu Biomedical Campus di Kawasan Digital Hub BSD City yang merupakan fasilitas kesehatan berbasis teknologi informasi.

Tidak hanya di BSD City, Tangerang, PT Bumi Serpong Damai Tbk memiliki lebih dari 50 proyek, termasuk di pengembangan kota mandiri, area residensial, komersial, ritel, kawasan industri, dan properti perhotelan di area lain termasuk Jakarta, Bekasi, Cibubur, dan Balikpapan. Menurut Laporan Tahunan 2022 PT Bumi Serpong Damai Tbk, berikut adalah proyek-proyek dari PT Bumi Serpong Damai Tbk.

- 1) Perkotaan mandiri: PT Bumi Serpong Damai Tbk mengembangkan kota mandiri yang inovatif berkonsep terpadu dengan menggabungkan hunian, area komersial, hiburan, dan layanan publik. Kota mandiri yang dibangun PT Bumi Serpong Damai Tbk dilengkapi dengan infrasturktur yang mendukung penghuni untuk hidup dengan nyaman. Adapun 3 proyek kota

mandiri dari PT Serpong Damai Tbk adalah BSD City, Grand Wisata Bekasi, dan Kota Wisata Cibubur.

- 2) **Residensial:** PT Bumi Serpong Damai Tbk memiliki produk residensial yang bervariasi untuk memenuhi kebutuhan residensial dari para konsumen. Produk residensial dari PT Bumi Serpong Damai Tbk memiliki konsep 4S yaitu *smart function*, *smart furniture*, *smart technology*, dan *smart healthy*. Beberapa produk residensial dari PT Bumi Serpong Damai Tbk adalah NavaPark BSD City, Bale Tirtawana Tangerang, Taman Banjar Wijaya Tangerang, Taman Permata Buana Jakarta, Legenda Wisata Cibubur, dan Grand City Balikpapan.
- 3) **Komersial:** Produk-produk komersial PT Bumi Serpong Damai Tbk mencakup tanah dan/atau bangunan termasuk ruko, kios, apartemen, hingga pergudangan. Beberapa produk komersial dari PT Bumi Serpong Damai Tbk adalah Apartemen Upper West BSD City, Foresta Business Loft BSD City, Pasar Modern Intermoda BSD City, The Elements Jakarta, Apartemen Kizo Jakarta, dan Klaska Residence Surabaya.
- 4) **Manajemen aset:** PT Bumi Serpong Damai Tbk mengembangkan 2 jenis produk manajemen aset, yaitu gedung perkantoran dan *international trade center* (ITC). Gedung perkantoran PT Bumi Serpong Damai Tbk terletak di lokasi strategis dengan konsep modern yang termasuk Green Office Park BSD, Bakrie Tower Jakarta, dan Sopo Del Tower Jakarta. Sementara itu, ITC dibangun untuk membantu para *tenant* memiliki tempat untuk memaksimalkan penjualan mereka. Beberapa ITC buatan PT Bumi Serpong Damai Tbk adalah ITC BSD, ITC Kuningan, ITC Fatmawati, ITC Mangga Dua, dan ITC Roxy Mas.
- 5) **Retail & hospitality:** PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengembangkan ritel dalam bentuk mal, hota, dan tempat rekreasi untuk meningkatkan kualitas hidup, mendorong perekonomian, dan melahirkan komunitas untuk masyarakat. Beberapa proyek di antaranya adalah Ocean Park BSD City, QBig BSD City, Epiwalk Jakarta, Hotel Rooms Inc Semarang, DP Mall Semarang, dan Go!Wet Grand Wisata Bekasi.

2.1.1 Visi Misi

2.1.1.1 Visi Perusahaan

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

2.1.1.2 Misi Perusahaan

- 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.

2.1.1.3 Nilai-nilai Perusahaan

Sinar Mas Land memiliki 6 (enam) nilai luhur yang selalu diterapkan dalam operasional bisnisnya dan pada para karyawannya.

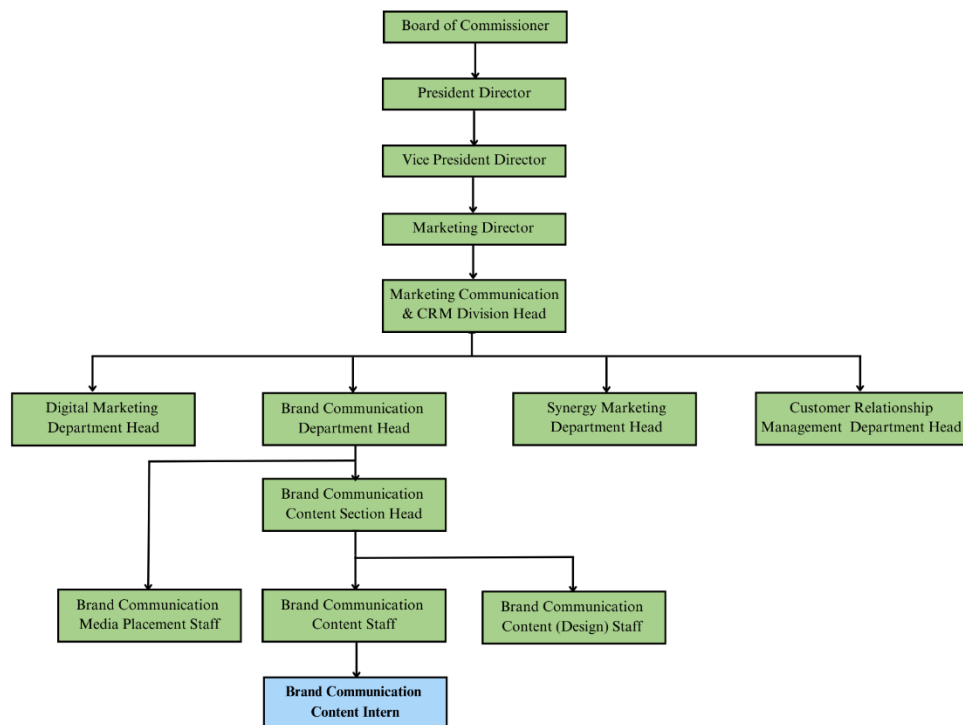
- 1) Integritas: Sinar Mas Land menepati janji perusahaan melalui tindakan nyata untuk membangun kepercayaan para pemangku kepentingan.
- 2) Sikap positif: Sinar Mas Land menunjukkan perilaku positif untuk menciptakan lingkungan kerja yang kondusif dan fokus pada pentingnya hubungan baik dengan para pemangku kepentingan.
- 3) Komitmen: Sinar Mas Land dengan sepenuh hati bekerja agar mampu mencapai hasil terbaik dan selalu bertanggung jawab kepada para pemangku kepentingan.
- 4) Peningkatan tanpa henti: Sinar Mas Land terus meningkatkan kinerja, kemampuan diri, unit kerja, dan organisasi agar mampu memberikan hasil terbaik bagi para pemangku kepentingan.
- 5) Inovasi: Sinar Mas Land secara aktif mengembangkan solusi dan bisnis yang inovatif agar mampu meningkatkan nilai dan layanan bagi para pemangku kepentingan.

- 6) Loyalitas: Sinar Mas Land memiliki semangat yang besar untuk mencari tahu, memahami, dan menerapkan nilai-nilai inti Sinar Mas Land.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi menunjukkan hierarki, susunan jabatan, alur kerja, dan koordinasi yang dijalankan dalam operasional suatu perusahaan. Struktur organisasi meliputi pembagian tugas, alur pelaporan dan komunikasi yang terjalin untuk menghubungkan pekerjaan secara terintegrasi (Purba, et al., 2020). Sebagai suatu perusahaan, PT Bumi Serpong Damai Tbk juga memiliki struktur organisasi sendiri untuk mengatur koordinasi antar divisi dan unit kerja. Struktur organisasi di PT Bumi Serpong Damai Tbk dapat dilihat pada gambar 2.3.

Gambar 2. 3 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai Tbk



Sumber: Laporan tahunan PT Bumi Serpong Damai Tbk (2023)

Pemegang berada di Divisi *Marketing Communication & CRM* yang berada di bawah *Marketing Director* atau juga disebut sebagai *Deputy Group CEO*. Di PT

Bumi Serpong Damai Tbk, Divisi *Marketing Communication & CRM* dikepalai oleh seorang *Head of Division* yang mana di bawahnya terdapat 4 (empat) departemen, yaitu *Digital Marketing*, *Brand Communication*, *Synergy Marketing*, dan *Customer Relationship Management (CRM)*. Setiap departemen memiliki *Head of Department* masing-masing. Pada setiap departemen juga terdapat *Section Head* yang membantu *Head of Department* dalam menyelesaikan dan mengkoordinasikan pekerjaan. Di bawah *Head of Division*, *Head of Department*, dan *Section Head*, setiap departemen memiliki staf dan *intern* yang mendukung kinerja departemen. Posisi pemegang berada di bawah departemen *Brand Communication Section Content*.

Berikut adalah 4 (empat) departemen yang berada di bawah Divisi *Marketing Communication & CRM* PT Bumi Serpong Damai Tbk.

- 1) *Brand Communication*: Departemen ini memiliki tugas untuk mengembangkan strategi komunikasi yang relevan dengan perusahaan dalam berkomunikasi dengan para pemangku kepentingan, baik secara internal maupun eksternal. Departemen ini terbagi menjadi dua *section*, yaitu konten dan media. *Section* konten fokus pada isi dari program dan strategi komunikasi yang akan dilakukan, termasuk *copywriting*, visual, perencanaan, serta konsep suatu program promosi. Sementara itu, *section* media fokus pada penempatan media dalam penyebarluasan konten-konten komunikasi.
- 2) *Digital Marketing*: Tugas departemen ini terbagi menjadi dua, yaitu media sosial dan pengembangan *website*. Departemen ini bertanggung jawab dalam menyusun konten media sosial, mengelola *ads* dalam media sosial dan *website* Sinar Mas Land, serta memastikan performa baik Sinar Mas Land dalam pemasaran digital.
- 3) *Synergy Marketing*: Departemen ini bertugas dalam menjalin kerjasama dengan berbagai pihak dalam hubungan strategis. Departemen ini juga bertanggung jawab dalam mengelola dan merencanakan acara-acara perusahaan.

- 4) *Customer Relationship Management (CRM)*: Departemen ini bertugas dalam mengelola dan membangun hubungan baik dengan para pelanggan Sinar Mas Land dalam upaya meningkatkan loyalitas pelanggan. Departemen ini juga bertanggung jawab dalam mengembangkan program loyalitas untuk para konsumen Sinar Mas Land.



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA