

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Tentang PT Cahaya Subur Lestari (BSA Land)



Gambar 2.1 Logo BSA Land

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

PT Cahaya Subur Lestari (BSA Land) merupakan sebuah perusahaan pengembang properti yang berdiri sejak tahun 2008, dengan kantor pusat yang berlokasi di BSD, Tangerang Selatan. Dengan lebih dari 10.000 *unit* properti yang telah dibangun dan tersebar di seluruh Indonesia, mulai dari Pulau Jawa, Sumatera, Kalimantan, hingga Sulawesi, BSA Land terus memperluas jangkauannya dalam industri property (BSA Land, n.d.).

Pembangunan proyek BSA Land berawal dari proyek komersial pasar segar di Depok yang memadukan konsep modern dengan tradisional. Konsep pasar segar ini disugahi oleh fasilitas-fasilitas modern seperti ATM Center, halaman parkir yang luas, *lift* barang, eskalator, dan toilet, yang membuat pengalaman berbelanja menjadi lebih nyaman bagi masyarakat. Bukan hanya di Depok, konsep pasar segar yang sama juga dibangun di Sentra Bazaar Cinere, dengan tambahan bangunan Autopart untuk penjualan *spare part* dan bengkel kendaraan bermotor disampingnya. Kemudian, ekspansi BSA Land tidak berhenti sampai di sana, pasar segar dikembangkan di beberapa kota besar di Jabodetabek, seperti Graha Bintaro, Citra Cengkareng, dan Bekasi, serta merambat ke luar kota seperti Balikpapan, Batam, dan Makassar (BSA Land, 2020).

Melihat kesuksesan pasar segar, BSA Land mulai membangun pusat-pusat bisnis terpadu lain seperti M-Walk di Manado dan Dermaga Culinary Paradise di Batam. Tempat-tempat tersebut merupakan pusat tempat kuliner dan wisata yang bertemakan dermaga pantai. Dengan fokus yang semakin kuat pada sektor properti, BSA Land kemudian memperluas jangkauannya dengan pembangunan residensial yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia seperti Makassar, Balikpapan, Serpong, Legok, dan Parung Panjang (BSA Land, 2020).

Proyek residensial pertama yang dibangun merupakan kawasan hunian mewah yang berlokasi di Makassar pada tahun 2012, yaitu Royal Spring. Royal Spring dibangun di atas area seluas kurang lebih 52 hektar, dengan dua zona utama, yakni komersial dan hijau. Tersedia beragam fasilitas eksklusif dalam hunian mewah ini, seperti *Community Center (The Promenade Community Center)*, *Club House (Savanna Sports & Family Club)*, dan *Town Center (Four Season Town Center)*, serta Masjid di dalam area perumahan. Saat ini, Royal Spring memiliki 4 *cluster*, yaitu Sakura Park, Crystal Spring, Forest Spring, dan Palm Spring.



Gambar 2.2 Royal Spring

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Selain Royal Spring, di tahun berikutnya, yaitu pada 2013 BSA Land kembali membangun proyek residensial mewah untuk pasar kelas menengah atas, yaitu Batakan Village yang berlokasi di Balikpapan. Residensial ini dibangun di atas lahan seluas 6 hektar dengan konsep ketenangan dan kemewahan yang dapat dirasakan dalam satu kawasan. Batakan Village saat ini memiliki 5 tipe *unit* yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan keluarga, seperti Neptuna, Majorca, Mollusca, dan Nautica, serta kavling yang memiliki spesifikasi dan keunggulan yang berbeda-beda. Tidak hanya itu, fasilitas kolam renang dengan pemandangan langsung menghadap ke pantai menjadi daya tarik tambahan, di mana lokasi ini sering kali dijadikan *venue* untuk berbagai acara istimewa seperti acara pernikahan.



Gambar 2.3 Batakan Village

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Dalam melanjutkan ekspansinya di pasar properti, pada tahun yang sama BSA Land memperluas jangkauannya dengan mengembangkan proyek residensial mewah lainnya, yaitu Serpong Lagoon yang terletak di kawasan metropolitan Jakarta Raya, tepatnya di Tangerang Selatan. Residensial ini memberikan pengalaman tinggal yang menarik dengan konsep lingkungan hijau alami, dikelilingi oleh dua danau yang indah. Lokasinya yang strategis memberikan aksesibilitas yang sangat baik, seperti stasiun, pusat perbelanjaan, lembaga

kesehatan seperti klinik dan rumah sakit, lembaga pendidikan seperti sekolah hingga universitas. Hingga saat ini, Serpong Lagoon telah memiliki 5 *cluster* yang sudah terisi penuh, diantaranya Aquatic, Lotus Garden, South Pelican Extension, New Boulevard, dan North Pelican.



Gambar 2.4 Serpong Lagoon

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Pada tahun 2014, BSA Land melihat adanya potensi pertumbuhan yang signifikan di wilayah Parung Panjang, Kabupaten Bogor. Potensi ini terlihat jelas seiring dengan padatnya wilayah Serpong, Kota Tangerang Selatan, yang menjadi salah satu faktor utama dalam penarikan minat para pengembang properti ke daerah tersebut. Keberadaan akses Kereta Api (KA) Commuterline, khususnya rute Jakarta Tanah Abang - Parung Panjang, menjadi nilai tambah yang tidak dapat diabaikan. Hal ini memberikan kemudahan akses transportasi bagi penduduk serta menjadi daya tarik bagi calon konsumen untuk menetap maupun berinvestasi di daerah yang sedang berkembang ini (Nazmudin, 2017).

Sejalan dengan hal tersebut, BSA Land mengambil langkah maju dengan memulai pengembangan proyek residensial dan komersial pertama mereka di Parung Panjang, yaitu Sentraland. Sentraland dibagi menjadi 3 proyek, yaitu Sentraland Paradise, Sentraland Boulevard, dan Sentraland Avenue. Untuk Sentraland Paradise sendiri memiliki beberapa *cluster*, seperti Cluster Malta,

Phuket, Monaco, Mallorca, Hawaii, Maldives, dan Venezia, sementara 2 proyek lainnya tidak terbagi menjadi beberapa *cluster*. Kawasan komersial Sentraland menjadi wadah tepat untuk mendukung bisnis, dengan potensi penghuni sekitar 5000 populasi dari Sentraland sendiri dan kawasan hunian di sekitarnya.



Gambar 2. 5 Sentraland Paradise

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)



Gambar 2.6 Sentraland Boulevard

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)



Gambar 2.7 Sentraland Avenue

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Masih di daerah Parung Panjang, BSA Land juga meluncurkan proyek residensial dengan harga terjangkau pada 2016, yaitu The River. Hunian ini mengusung konsep *healthy lifestyle* dan *green concept*, dengan suasana lingkungan yang sehat dan ramah lingkungan di atas lahan seluas 22 hektar, dilengkapi dengan beragam fasilitas eksklusif seperti *outbond* kecil, *sport area*, *jogging track* sepanjang 3 km, hingga *outdoor fitness*. Lokasi strategis dengan akses yang sangat mudah menambah kesan positif bagi hunian ini, yaitu hanya membutuhkan waktu 4 menit ke Stasiun KRL Parung Panjang dengan berjalan kaki, serta integrasi dengan *Stasiun Commuter Line Full AC Double Track* Parung Panjang yang menghubungkannya ke seluruh wilayah Jabodetabek. Tidak hanya itu, The River juga hanya berjarak 1 km dari rencana Exit Tol Legok (Ruas Tol BSD - Balaraja). Berbagai tipe *unit* rumah dengan desain minimalis modern tersedia untuk memenuhi kebutuhan dan preferensi para calon penghuni, mulai dari Cluster Amazone, East Fontana, West Fontana, East Colorado, dan West Colorado.



Gambar 2.8 The River

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Setelah sukses dengan proyek terdahulunya di daerah Parung Panjang - Kabupaten Bogor, yakni Sentraland Paradise, Sentraland Boulevard, Sentraland Avenue, dan The River, pada 2019 BSA Land mulai mengembangkan proyek residensial di daerah Legok - Kabupaten Tangerang, dengan nama Kana Park. Berbeda dari proyek-proyek sebelumnya di daerah Parung Panjang yang menargetkan sektor menengah, Kana Park lebih ditujukan kepada sektor menengah dan menengah ke atas. Memiliki karakter yang berbeda dari perumahan di sekitarnya, Kana Park memberikan sentuhan desain bernuansa Jepang pada rumah dan lingkungannya. Dengan total 8 *cluster*, Kana Park dilengkapi dengan *sports club* yang diresmikan pada 8 Juli 2023 dengan fasilitas lengkap seperti *swimming pool*, *3 on 3 basketball*, *tennis court*, *children playground*, *gym area*, *BBQ area*, hingga *functional room*.

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A



Gambar 2.9 Kana Park

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)



Gambar 2.10 Kana Park

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Pandemi *Covid-19* yang terjadi pada tahun 2020 mengakibatkan terjadinya krisis ekonomi di Indonesia. Hal ini mendorong BSA Land untuk mengubah strategi bisnisnya dengan fokus membangun proyek-proyek residensial harga terjangkau dan menargetkan pada sektor menengah. BSA Land kemudian melanjutkan pengembangan proyek residensial di daerah Legok, yaitu Telaga Legok, hunian minimalis dengan harga terjangkau. Telaga Legok merupakan hunian yang berada di kawasan pemukiman dengan letak strategis, dikelilingi oleh lingkungan yang asri dan tenang. Proyek yang dibangun di atas lahan seluas 50 hektar ini mengusung konsep hunian yang mengedepankan keasrian dan kenyamanan tepi danau untuk hidup yang harmonis. Dari 9 *cluster* yang akan dibangun, kini terdapat 4 *cluster* yang sudah dibangun, diantaranya Tondano, Maninjau, Bedugul, dan Batur.



Gambar 2.11 Telaga Legok

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Pada tahun 2021, BSA Land terus mengukuhkan kehadirannya di pasar properti dengan memperkenalkan proyek baru mereka di daerah Parung Panjang, yaitu Amara Village. Hunian ini mengusung konsep harmoni antara lingkungan dan modernitas perkotaan. Konsep ini kemudian menghadirkan sebuah tempat yang memadukan kehidupan urban modern dengan keseimbangan dan kenyamanan untuk keluarga. Amara Village memiliki banyak *cluster* dengan tipe

unit beragam yang juga dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan preferensi calon penghuni, seperti Cluster Aster, Asoka, Akasia, Aralia, dan Arum. Fasilitas yang lengkap dan modern tersedia secara eksklusif di masing-masing *cluster* tersebut.



Gambar 2.12 Amara Village

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Terakhir, de' LORA, proyek dan karya terbaru BSA Land yang dibangun pada 2022 menawarkan sebuah pengalaman hunian eksklusif yang mengagumkan. Dengan visi mengedepankan kenyamanan dan kepuasan konsumen, de' LORA hadir dengan mengusung konsep hunian nuansa *resort* yang dibangun di atas lahan seluas 10 hektar. de' LORA menawarkan *cluster* pertama mereka, yaitu Cluster Mora dengan 2 pilihan tipe *unit*, mulai dari hunian satu lantai hingga dua lantai. Pembangunan proyek de' LORA kini masih terus berlanjut dan terus mengalami peningkatan yang signifikan dengan progres yang nyata dari waktu ke waktu.

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A



Gambar 2.13 de' LORA

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Hingga saat ini, BSA Land telah membangun lebih dari 10.000 *unit* properti yang tersebar di 10 kota, dan terus memperluas jangkauannya dalam industri properti. Penghargaan yang diterima, seperti “*Residential Development of the Year – Indonesia*” dari Real Estate Asia Awards, menjadi bukti kesuksesan dan kualitas produk yang ditawarkan oleh BSA Land. Melalui dedikasi dan komitmennya, BSA Land telah menjadi salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia. Dengan portofolio yang luas dan beragam, serta komitmen pada kualitas dan kepuasan konsumen, BSA Land terus bergerak maju untuk menciptakan lingkungan yang berkualitas dan nyaman bagi masyarakat Indonesia.

2.2 Visi dan Misi Perusahaan

2.2.1 Visi BSA Land

Menjadi pengembang properti terbesar di Indonesia untuk sektor menengah. Dengan terus berinovasi dan mengedepankan integritas, nilai kemanusiaan, serta kepedulian terhadap lingkungan sosial.

2.2.2 Misi BSA Land

Untuk mewujudkan visi yang telah ditetapkan, BSA Land juga merumuskan serangkaian misi, antara lain:

- a) Menyediakan proyek perumahan dan komersial yang berkualitas dan *affordable* untuk sektor menengah.
- b) Memenuhi kebutuhan kaum Urban dengan menghadirkan lingkungan, tempat tinggal dan usaha yang aman dan nyaman.

2.2.3 Nilai-Nilai Perusahaan

- a) Rekam Jejak dan Model Bisnis yang Terbukti: Lebih dari 10.000 *unit* rumah dan komersial telah dibangun.
- b) Transparan dan Jujur: Jalinan hubungan yang baik dengan para mitra dan rekan kerja.
- c) Jangkauan Nasional dan Pengalaman: Kesuksesan membangun 30 proyek perumahan dan komersial yang tersebar di seluruh Indonesia.
- d) Tim yang Solid: Lebih dari 700 pegawai yang tersebar di seluruh Indonesia.
- e) Dinamis dan Selalu Berinovasi: Selalu berinovasi dan cepat beradaptasi terhadap perubahan global.

2.3 Lokasi dan Kontak Perusahaan

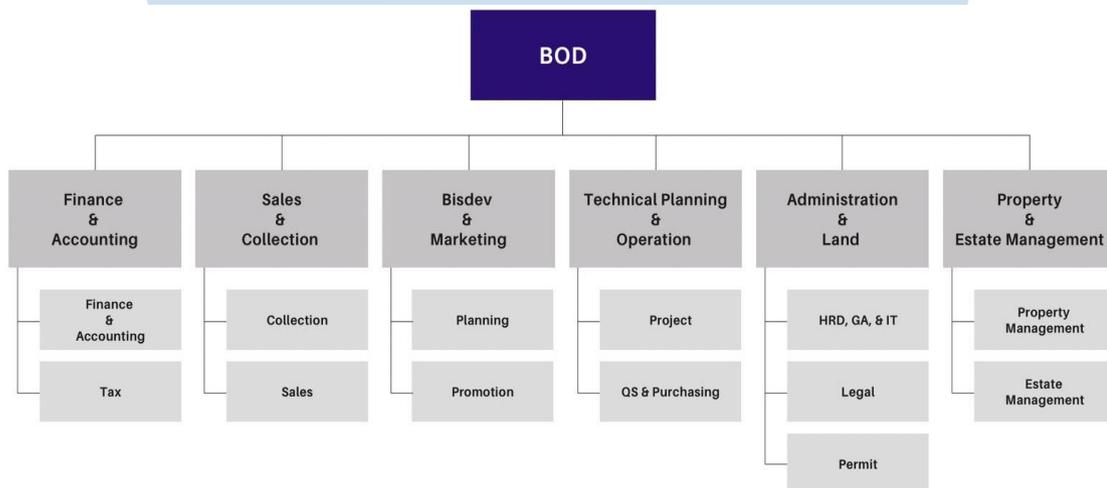
PT Cahaya Subur Lestari (BSA Land) berkantor pusat di BSD City, Ruko Golden Madrid 1, Jl. Letnan Sutopo No.26 Blok C No.21, Rw. Mekar Jaya, Kec. Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten 15229. Berikut adalah informasi kontak perusahaan yang dapat dihubungi:

- Telp : (021) 53160480
- Email : info@bsaland.co.id
- Situs Web : <https://bsaland.co.id/>
- Instagram : @bsalandofficial

2.4 Struktur Organisasi Perusahaan BSA Land

2.4.1. Struktur Organisasi BSA Land

BSA Land merupakan salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia yang telah ada selama lebih dari satu dekade. BSA Land telah hadir di Indonesia sejak tahun 2008 dan telah mengukir sejarah panjang dalam memenuhi kebutuhan komersial dan residensial bagi masyarakat dari berbagai segmen di Indonesia. Di bawah kepemimpinan yang kuat, BSA Land dibagi menjadi berbagai departemen dengan peran penting dalam memajukan perusahaan dan mencapai posisinya saat ini. Berikut merupakan struktur organisasi BSA Land:



Gambar 2.14 Struktur Organisasi BSA Land

Sumber: Dokumen Perusahaan (2024)

Di BSA Land, struktur kepemimpinan tertinggi dipegang oleh BOD (Board of Directors), yang dipimpin oleh seorang Direktur Utama. Di bawah tingkat ini, terdapat beberapa departemen yang saling melengkapi, seperti Finance & Accounting, Sales & Collection, Bisdev & Marketing, Technical Planning & Operation, Administration & Land, serta Property & Estate Management. Setiap divisi memiliki subdivisinya masing-masing yang dipimpin oleh Manager dan Supervisor yang bertanggung jawab atas fungsi-fungsi khusus di dalamnya.

2.4.2. Struktur Divisi

Berdasarkan struktur organisasi BSA Land di atas, peserta magang berada di bawah departemen Bisdev & Marketing pada bagian *planning*, di mana *planning* ini merupakan divisi Digital Marketing & Business Analyst, yang dipimpin oleh Tommy Saachi selaku Senior Manager dan Andika Adilaksana selaku Supervisor. Setiap bulannya, Andika Adilaksana bertanggung jawab dalam merancang strategi pemasaran berbasis digital untuk setiap proyek residensial BSA Land yang sedang aktif dipasarkan. Ia juga akan berkolaborasi dengan tim untuk mengomunikasikan dan mendiskusikan rencana pemasaran yang diperlukan untuk setiap proyek. Tommy Saachi, selaku Senior Manager, akan secara aktif melakukan peninjauan terhadap strategi yang telah dibuat, memberikan persetujuan pada strategi yang sesuai, dan memastikan agar strategi tersebut dieksekusi dengan baik.

Dalam divisi Digital Marketing, terdapat beberapa tim yang saling berkolaborasi. Peserta magang di divisi ini berinteraksi dengan berbagai bagian, seperti *brainstorming* bersama dengan staf Digital Marketing lain untuk dalam menghasilkan ide-ide konten yang menarik, informatif, dan edukatif terkait properti. Lalu, berhubungan dengan staf Creative Designer untuk menciptakan desain visual yang menarik untuk konten digital, baik itu dalam bentuk gambar maupun video. Bahkan berdiskusi dengan senior staf Research & Data Analyst terkait jalinan hubungan yang dilakukan dengan konsumen langsung. Dengan demikian, peserta magang berperan dalam menggabungkan ide-ide kreatif untuk menciptakan konten digital yang berkualitas dan efektif, serta keahlian dalam menjalin hubungan erat dengan konsumen.

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A