

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Sinar Mas Land merupakan salah satu perusahaan *developer* terbesar di Indonesia. Perusahaan ini mempunyai pengalaman selama puluhan tahun dan merupakan salah satu yang terbaik di bidangnya. Pada mulanya, Sinar Mas sendiri diciptakan dan dibangun oleh Eka Cipta Wijaya pada tahun 1983. Saat itu, bisnisnya masih berbentuk toko kelontong grosir saja. Namun seiring berjalannya waktu, akhirnya usahanya menjadi sangat berkembang dan meluas hingga ke bisnis media kertas, *property*, perbankan dan lainnya. Sinar Mas Land sendiri berdiri pada tahun 1988 dan sudah berhasil mengembangkan beberapa proyek *property* berupa perumahan, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, dan lainnya. Sinar Mas Land mempunyai tiga anak perusahaan yaitu PT Bumi Serpong Damai (BSDE) (BSDE), PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS), dan PT Duta Pertiwi (DUTI). Berikut penjelasan singkat Sejarah dari PT Bumi Serpong Damai (BSDE) (BSDE) yang merupakan tempat praktik magang peserta.

PT Bumi Serpong Damai (BSDE) (BSDE) berfokus pada pengembangan properti, berdiri pada tanggal 16 Januari 1984. Perusahaan ini memiliki kantor pusat yang terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Jl. Grand Boulevard BSD City, Sampora, Kecamatan Cisauk, Tangerang, Banten, Indonesia. Salah satu proyek terbesar dari PT Bumi Serpong Damai (BSDE) (BSDE) yaitu BSD City. BSD City dikenal sebagai kota mandiri yang terdiri dari komersial, perumahan, dan bisnis. Tidak hanya di daerah Jabodetabek saja, PT Bumi Serpong Damai (BSDE) (BSDE) juga melebarkan sayapnya ke luar kota seperti Balikpapan, Samarinda, dan lainnya. PT Bumi Serpong Damai (BSDE) kerap mendapatkan berbagai penghargaan karena pencapaiannya, salah satunya pada tahun 2023 kemarin, PT Bumi Serpong Damai (BSDE) Tbk terpilih sebagai *Best Mega Township Development* diukur dari aspek pembangunan township diatas 5.000 hektare, yang

dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti ritel, komersial, perumahan, bisnis, Pendidikan hingga transportasi lengkap. Ritel-ritel yang dimiliki oleh Sinar Mas Land khususnya di bidang lifestyle (mall) yaitu *The Breeze BSD City*, *Qbig BSD City*, *Epiwalk* Jakarta untuk di dalam Jabodetabek. Seluruh mall di dalam Jabodetabek memiliki konsep yang unik yaitu *open air* dan semi *hybrid*. Ini menjadi daya tarik para pengunjung juga karena Sinar Mas Land menawarkan mall yang *pet friendly*. Sedangkan mall yang berada di luar Jabodetabek seperti DP Mall Semarang dan Mall Balikpapan Baru lebih cenderung seperti mall pada umumnya. Kompetitor mall-mall milik Sinar Mas Land ini diantara lain seperti Senayan Park, *By The Sea* PIK dan lainnya.

2.1.1 Visi Misi

PT Bumi Serpong Damai (BSDE) memiliki visi dan misi tersendiri. Namun tentunya tetap sejalan dengan visi serta nilai dari Sinar Mas Land. Berikut visi dan misi dari PT Bumi Serpong Damai (BSDE), yaitu:

1) Visi

Menjadi salah satu *developer* kota mandiri terkemuka yang menyediakan serta menciptakan lingkungan yang nyaman, dinamis, dan sehat.

2) Misi

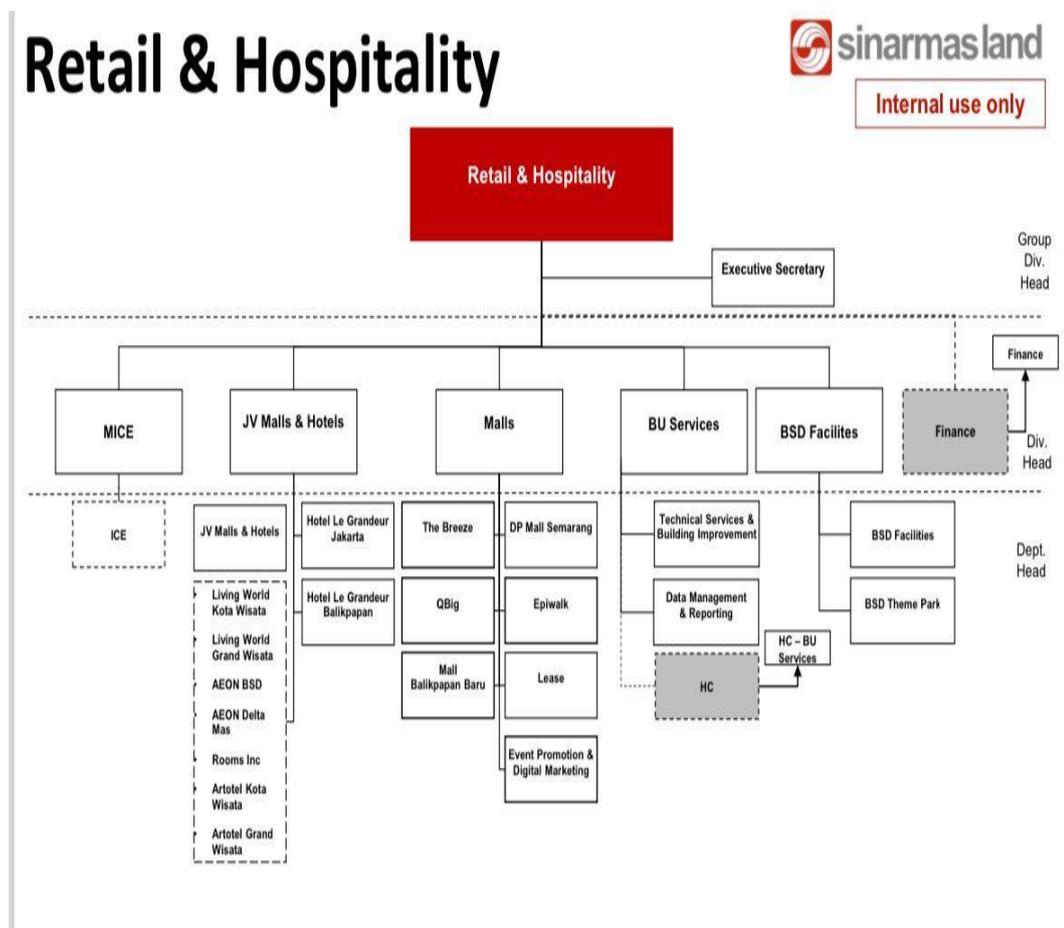
Terdapat dua misi dari PT Bumi Serpong Damai (BSDE) (BSDE), yaitu:

a) Mengembangkan kota modern yang menawarkan beragam jenis hunian untuk semua lapisan masyarakat, serta fasilitas komersial yang memenuhi kebutuhan usaha dari skala kecil hingga perusahaan besar.

b) Menumbuhkan nilai tambah kepada seluruh *stakeholders* (pemangku kepentingan).

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

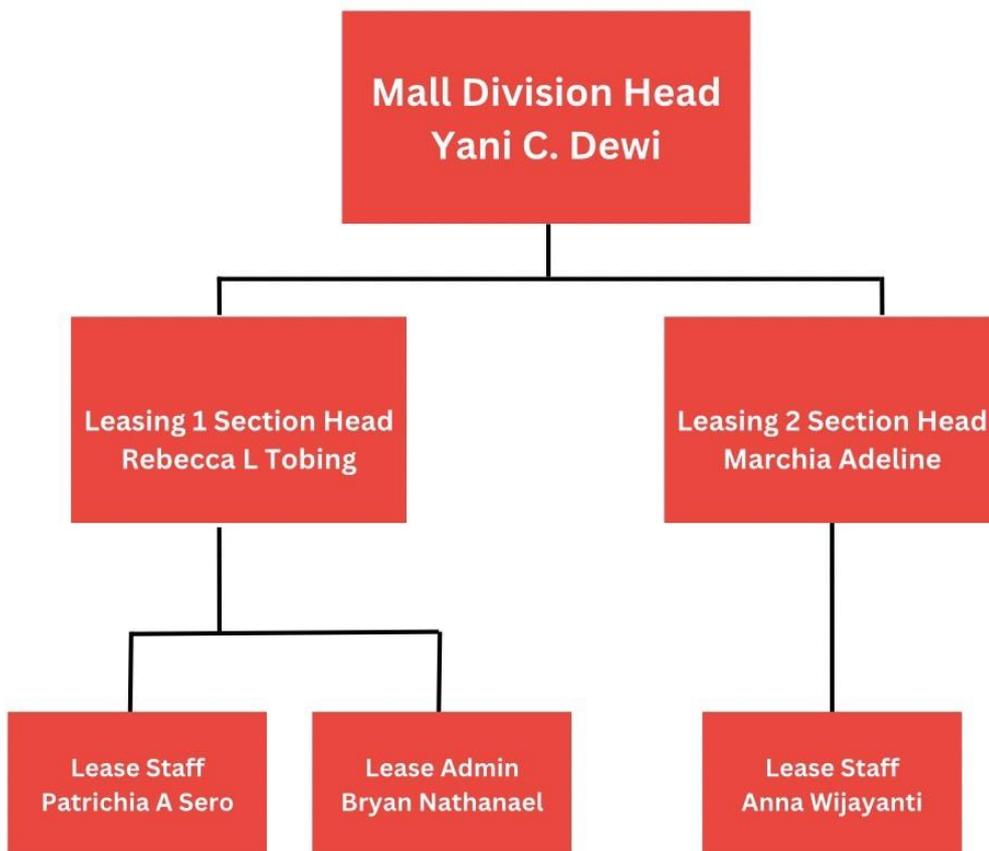
Sinar Mas Land memiliki banyak struktur organisasi dikarenakan banyaknya perusahaan-perusahaan yang berada di bawah naungannya. Di dalam PT Bumi Serpong Damai (BSDE) (BSDE) sendiri juga terdapat beberapa struktur organisasi yang berbeda-beda tergantung bagian dan tingkatannya. Dikarenakan peserta magang bekerja di bagian *Retail & Hospitality*, berikut struktur organisasi di bagian tersebut:



Gambar 2. 1 Struktur Departemen *Retail & Hospitality*

Sumber : Dokumen Perusahaan

Terdapat dua jenis mall yang berada di naungan *Retail & Hospitality*. Yaitu *JV Malls* dan *Malls* biasa. Hal yang membedakannya adalah mall JV merupakan *Joint Venture* dengan perusahaan lain contohnya Living World Kota Wisata yang merupakan hasil dari JV Sinar Mas Land dan Kawan Lama Group. Sedangkan *Malls* biasa seperti Qbig, The Breeze, DP Mall Semarang merupakan milik dari Sinar Mas Land tempat penulis bekerja.



Gambar 2. 2 Struktur Divisi *Leasing*

Sumber: Olahan Penulis (2024)

merupakan struktur yang lebih detail atas penulis selama melakukan kegiatan magang:

1. Mall Divison Head (Yani C. Dewi)

Merupakan pemegang kuasa direksi yang paling tinggi dalam divisi *Leasing malls*. Orang yang paling terlibat dalam pengambilan keputusan penting. Mengorganisir seluruh tim *Leasing Malls*, dan finalisasi negosiasi bersama tenant.

2. Leasing Section Head (Rebecca L Tobing & Marchia Adeline)

Memiliki tugas untuk membuat laporan bulanan *leasing*, bernegosiasi dengan tenant, mengadakan meeting bersama tenant, membuat *confirmation letters*, perjanjian sewa menyewa, dan adendum.

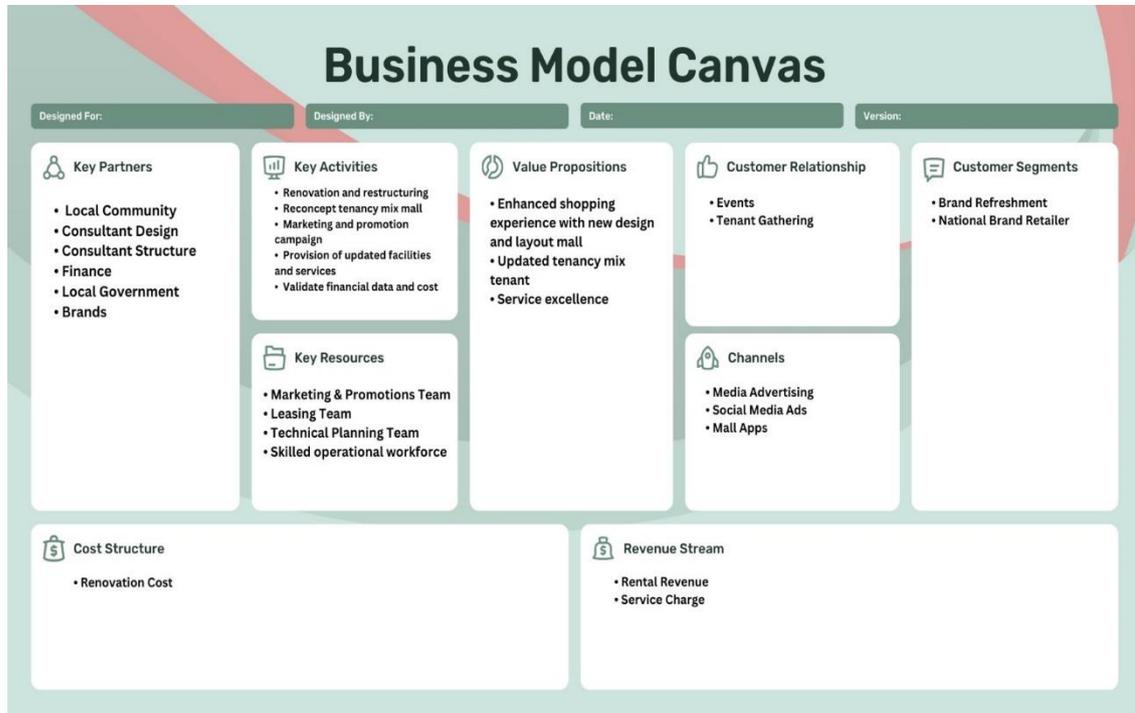
3. Leasing Staff (Patrichia A Sero & Anna Wijayanti)

Mempunyai tugas untuk membuat *sales order*, *handle offer letters*, dan *tenant relation*.

4. Leasing Admin (Bryan Nathanael)

Memegang kendali atas *letters (offer letters, confirmation letters, dan lainnya)*, membuat *sales order*, dan *report tracking document*.

2.3 Business Model Canvas



Gambar 2. 3 Business Model Canvas

Sumber: Olahan Penulis (2024)

Key Partners: PT Bumi Serpong Damai (BSDE) menjalin kemitraan dengan beberapa pihak seperti komunitas lokal, konsultan design, konsultan struktur, badan keuangan, pemerintah lokal dan tenant. Contohnya seperti tenant yang berfungsi sebagai penyewa dalam bisnis yang membantu menarik pengunjung datang ke mall dan pemerintah lokal yang terlibat dalam proses regulasi serta perizinan dan ketertiban umum di lingkungan mall.

Key activities: Beberapa kegiatan yang dilakukan oleh PT Bumi Serpong Damai (BSDE) adalah penyediaan fasilitas baru, renovasi, pemasaran dan promosi (*marketing*), memvalidasi data finansial dan pengeluaran. Kegiatan-kegiatan penyediaan fasilitas baru hingga pemasaran ini dapat membantu meningkatkan citra mall, menarik penyewa (para *tenant*) untuk berinvestasi ke dalam mall, serta dapat menambah pemeliharaan aset sehingga mall selalu berada dikondisi yang baik dan dapat terus bersaing dengan pesaingnya.

Key resources: Sumber daya utama departemen *Retail & Hospitality* di PT Bumi Serpong Damai (BSDE) terdiri dari beberapa, yaitu tim *leasing*, tim *marketing & promotions*, tim *technical planning*, dan pekerja operasional yang terlatih. Divisi-divisi ini memiliki peran penting masing-masing yang berkesinambungan dan berperan penting dalam mengoperasikan mall.

Value Proposition: Proposisi nilai yang dimiliki PT Bumi Serpong Damai (BSDE) yaitu terus meningkatkan pengalaman berbelanja dengan menyediakan desain dan tata letak mall yang baru. Perbaruan tenant yang tidak monoton (tenant *f&b*, *fashion*, *lifestyle*, dan lainnya) serta memberikan pelayanan yang sempurna.

Customer Relations: Dalam meningkatkan hubungan/relasi dengan pelanggan, biasanya mall milik PT Bumi Serpong Damai (BSDE) mengadakan *event-event* yang menarik seperti Event Flora & Fauna, Event Pameran Mobil, dan lainnya. Bukan hanya menjaga relasi dengan para pengunjung saja, PT Bumi Serpong Damai (BSDE) juga memprioritaskan hubungannya bersama tenant-tenant dengan mengadakan *tenant gathering*. Selain itu, PT Bumi Serpong Damai (BSDE) juga memiliki aplikasi khusus untuk mall-mallnya yang bernama *ForYou by Sinarmas Land*. Aplikasi ini mempunyai program *membership* untuk pelanggan seperti pembuatan *member* dengan tujuan menambah poin belanja yang dapat ditukarkan dengan beberapa penawaran dari pihak mall, komunikasi yang baik dengan pelanggan seperti dengan promosi pada sosial media dan pengumuman di dalam mall serta menerima *feedback* dari customer sehingga mall dapat mengevaluasi kembali dan terus memperbaiki layanan dan fasilitas yang ada.

Channels: Saluran yang biasa digunakan oleh mall-mall milik PT Bumi Serpong Damai (BSDE) yaitu *media advertising*, *social media ads* melalui platform-platform asli milik masing-masing mall, dan aplikasi *ForYou by Sinarmas Land*.

Customer segment: PT Bumi Serpong Damai (BSDE) memiliki konsumen berupa *brand refreshment* (tenant-tenant yang sesuai dengan perkembangan tren) dan *national brand retailer* (tenant ritel yang mengoperasikan toko-toko di beberapa wilayah tertentu dan memiliki cakupan yang luas di pangsa pasar).

Cost Structure: PT Bumi Serpong Damai (BSDE) mempunyai struktur biaya yang besar pada bagian *renovation cost* (biaya renovasi) mall-mall yang memerlukan *rejuvenation* untuk meningkatkan daya tarik. Biasanya mall yang mengalami renovasi adalah mall yang memiliki konsep terlalu lama (ketinggalan zaman).

Revenue Stream: Sumber pendapatan PT Bumi Serpong Damai (BSDE) di bagian *Retail & Hospitality* khususnya pada mall yaitu pendapatan dari hasil sewa tenant dan biaya *service charge*.