

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai didirikan pada tahun 1984. Sebagai induk usaha dari Sinar Mas Land, PT Bumi Serpong Damai telah menjadi salah satu pengembang properti kota (*township developer*) ternama di Indonesia, yaitu BSD City. BSD City dikenal sebagai kota mandiri yang inovatif dan terdepan.

Sinar Mas Land bermula dari pendirian perusahaan oleh Bapak Eka Tjipta Widjaja. Dilansir dari sinarmas.com, Eka Tjipta Widjaja adalah pendiri Sinar Mas Group, yang menaungi berbagai perusahaan, termasuk Sinar Mas Land. Sinar Mas Land sendiri merupakan pengembang properti terkemuka di Indonesia, yang mengelola berbagai proyek besar seperti BSD City.

Terletak di Tangerang Selatan, BSD City telah berkembang menjadi sebuah kawasan mandiri yang rumah bagi lebih dari 150.000 penduduk. Berdasarkan data di e-brochure produk komersial BSD City, pengembangan kota BSD City yaitu seluas 6.000 hektar. Di kawasan ini, penghuni dapat menemukan berbagai pilihan hunian serta fasilitas lengkap yang meliputi perkantoran, pusat bisnis, area rekreasi, dan institusi pendidikan yang berkualitas. Selain fokus pada pengembangan properti, BSD City juga berkomitmen untuk menciptakan sebuah komunitas yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. Dengan desain yang memperhatikan ruang terbuka hijau, taman, dan sistem transportasi berkelanjutan, kawasan ini mendukung peningkatan kualitas hidup bagi penghuninya.

Kontribusi PT Bumi Serpong Damai terhadap perkembangan properti di Indonesia sangat signifikan. Hal ini tercermin dari sejumlah penghargaan yang diterima oleh perusahaan ini selama tahun 2023, yang semakin memperkuat reputasinya sebagai pengembang terkemuka di tanah air sebagai berikut :

- 1) Best Green Innovation and Solution, 3G Awards oleh Cambridge IFA (2023)
- 2) Asia Pasific Property Award : Best Retail Development
- 3) Bisnis Indonesia Award : Penghargaan Sektor Property dan Real Estate
- 4) Golden Property Award : Best City Development Region Tangerang & Surrounding
- 5) Indonesia Property Awards : Best Smart Building Development
- 6) Asia Property Awards : Best Mega Township Development (Regional Winner Asia)
- 7) FIABCI Indonesia - REI Excellence Awards: Master Plan (Gold Winner)

2.1.1 Visi Misi

Dilansir dari website resmi Sinar Mas Land, sebagai salah satu 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.

NILAI PERUSAHAAN

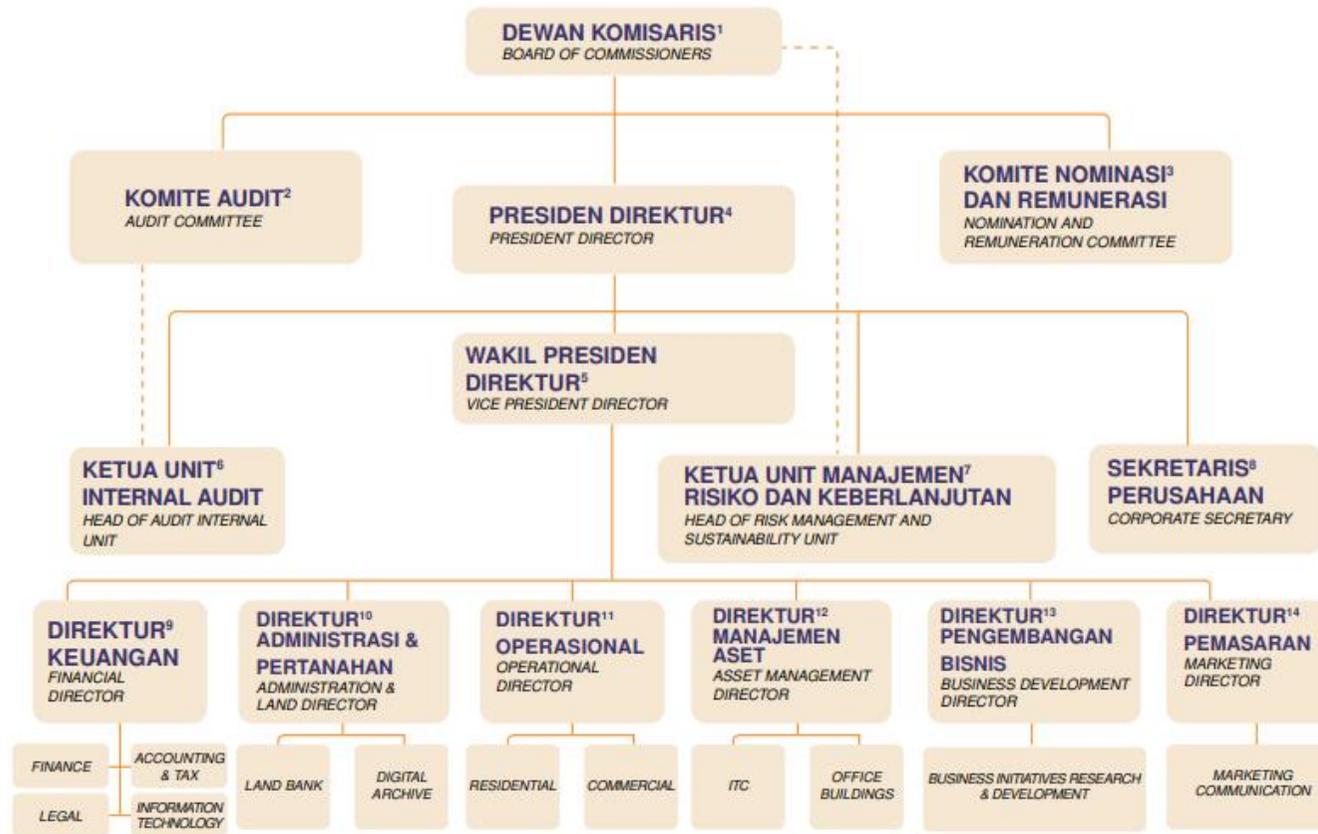
- Integritas
- Sikap Positif
- Komitmen
- Peningkatan Tanpa Henti
- Inovasi
- Loyalitas

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Untuk memastikan kelancaran operasional perusahaan, PT Bumi Serpong Damai didukung oleh tim yang terdiri dari Dewan Direksi sebagai pemimpin utama yang bertanggung jawab atas pengelolaan perusahaan. Dewan Direksi memiliki

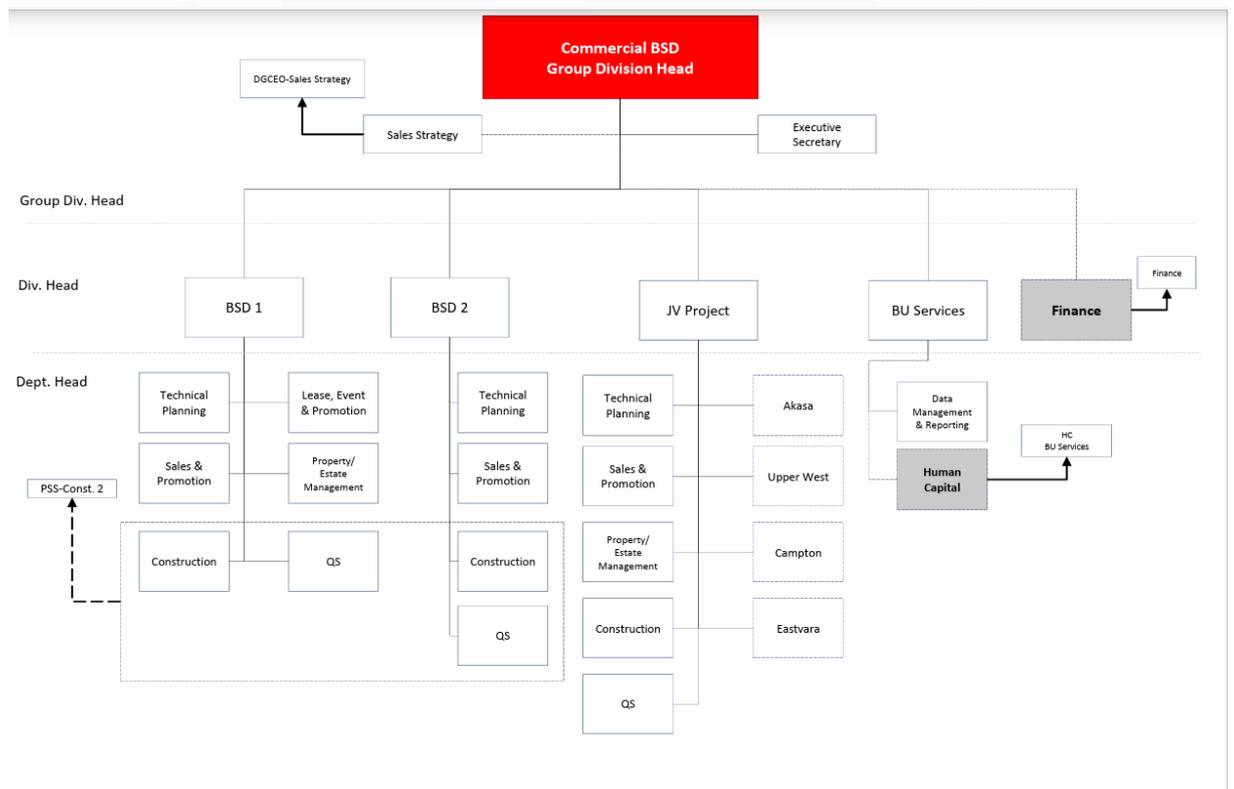
peran utama dalam merumuskan strategi serta membuat keputusan yang berkaitan dengan kebijakan perusahaan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Untuk mendukung pelaksanaan tugasnya, Dewan Direksi diawasi oleh Dewan Komisaris guna memastikan bahwa setiap keputusan yang diambil telah mengikuti prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik sebagaimana tercantum dalam pedoman yang berlaku (Laporan Tahunan PT Bumi Serpong Damai, 2023).





Gambar 2. 1 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai
Sumber : Annual Report PT Bumi Serpong Damai (2023)

Gambar 2.2 menunjukkan bahwa produk properti PT Bumi Serpong Damai terbagi menjadi dua kategori utama, yaitu *residential* dan *commercial*. Selama menjalani program magang, penulis ditempatkan dalam Commercial BSD Group. Adapun struktur organisasi dari Commercial BSD adalah sebagai berikut:



Gambar 2. 2 Struktur Organisasi Commercial Group
 Sumber : Annual Report PT Bumi Serpong Damai Tbk (2023)

Di bawah kepemimpinan CEO Commercial BSD, Sinar Mas Land mengorganisir proyek komersialnya dengan membagi struktur ke dalam lima divisi utama, yaitu BSD 1, BSD 2, JV Project, BU Services, dan Finance. Kepala Divisi Grup Komersial BSD memiliki tanggung jawab untuk mengatur, mengawasi, serta mengambil keputusan untuk memastikan setiap divisi berfungsi sesuai dengan peran dan tanggung jawabnya.

Berdasarkan struktur organisasi tersebut, Commercial BSD terdiri dari beberapa departemen yang memiliki tugas masing-masing. tim Technical Planning berfokus pada memastikan standar kualitas dan jadwal konstruksi bangunan

terpenuhi. Hal ini mencakup koordinasi untuk memperoleh izin, evaluasi material, serta merancang bersama konsultan untuk memastikan kesesuaian dengan standar yang ditetapkan. Tim Sales & Promotion bertanggung jawab untuk merancang dan menerapkan strategi promosi guna meningkatkan kesadaran terhadap produk dengan berinteraksi dengan media massa dan vendor. Tim ini juga menyusun laporan operasional untuk memantau pencapaian target penjualan dan membangun basis data klien potensial.

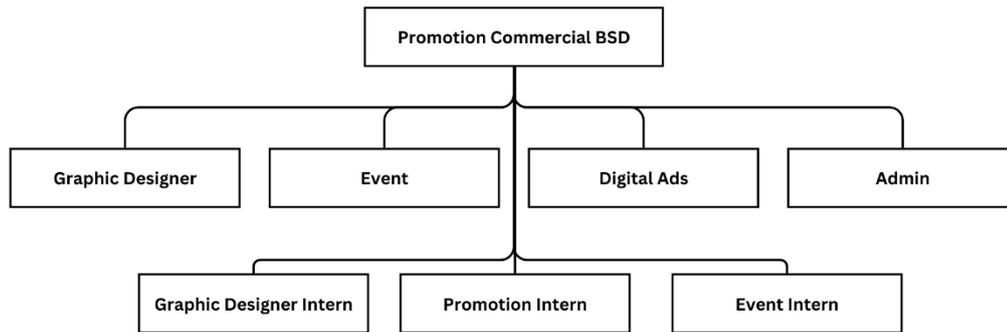
Tim Construction memiliki tugas untuk menyusun jadwal dan melaporkan perkembangan proyek, serta memastikan pembangunan sesuai dengan desain, anggaran, dan standar kualitas yang telah disepakati. Tim QS bertugas mengestimasi biaya proyek (RAB), memeriksa ketersediaan dana, serta mengelola dokumen tender dan administrasi kontrak. Tim Lease mengurus dokumen sewa dan riset terkait properti. Sementara itu, tim Event & Promotion merancang serta mengimplementasikan strategi pemasaran digital dan memberikan dukungan untuk unit bisnis lainnya.

Tim Property Estate Management bertanggung jawab untuk mempersiapkan dan memeriksa kebutuhan surat internal dan eksternal, serta menyusun TOR untuk kontrak outsourcing. Mereka juga berkoordinasi dengan Koordinator Pelayanan Umum terkait proses perizinan dan Perjanjian Kerja Sama dengan vendor. Tim Human Capital memastikan bahwa karyawan mendapatkan hak dan menjalankan kewajibannya dengan memantau kehadiran, mengelola rekrutmen, serta menangani klaim kesehatan dan pengembangan karyawan. Terakhir, tim Finance mengelola administrasi keuangan perusahaan.

2.3 Ruang Lingkup Divisi Terkait

Selama proses kerja magang, penulis bekerja di dalam departemen Sales dan Promotion, yaitu dalam tim promosi yang memiliki tanggung jawab dalam melakukan *brainstorming* terhadap strategi pemasaran yang dapat mendukung terjadinya penjualan produk properti BSD City khususnya untuk properti komersial. Serta nantinya juga berperan sebagai eksekutor dalam melaksanakan

program-program Commercial PT Bumi Serpong Damai. Khususnya, berkaitan dengan penjualan produk komersial yang dimiliki.



Gambar 2. 3 Kedudukan Organisasi Promotion Commercial PT Bumi Serpong Damai
Sumber : Data Internal Perusahaan (2024)

Melalui struktur di atas, terlihat bahwa terdapat beberapa bagian divisi yang berada di bawah naungan tim promosi. Berikut adalah jobdesk dari masing-masing divisi :

1. Graphic Designer

Seorang Graphic Designer memiliki peran penting dalam merancang aset visual yang dibutuhkan perusahaan, terutama yang terkait dengan media periklanan. Tugas utama mereka meliputi pembuatan desain untuk berbagai media, seperti OOH (billboard, spanduk), flyer, hingga postingan di media sosial milik Commercial BSD. Graphic Designer bertanggung jawab untuk menciptakan desain visual yang menarik, komunikatif, dan mendukung citra positif perusahaan. Tim Graphic Designer terdiri dari dua karyawan yang bekerja sama untuk memenuhi kebutuhan desain perusahaan.

2. Digital Ads

Divisi Digital Ads merupakan divisi yang bertugas untuk melakukan periklanan pada konten promosi digital yang dimiliki oleh Commercial BSD,

khususnya melalui platform Facebook Ads. Setelah iklan diluncurkan, divisi ini juga melakukan evaluasi untuk memastikan apakah hasil leads yang diperoleh sebanding dengan anggaran yang dikeluarkan. Divisi Digital Ads terdiri dari satu karyawan yang bertugas untuk merancang, menjalankan, dan mengevaluasi kampanye iklan digital.

3. Event

Divisi Event merupakan bagian yang bertanggung jawab dalam merancang, menyiapkan, menyelenggarakan, dan mengevaluasi acara yang terkait dengan perusahaan. Tujuan utama dari penyelenggaraan acara ini adalah untuk mendukung peningkatan penjualan produk. Jenis acara yang diselenggarakan bervariasi, mulai dari acara kecil seperti open booth dan area tour, hingga acara besar seperti peluncuran produk dan pembukaan fasilitas baru yang berhubungan dengan peluncuran produk baru. Selain itu, divisi ini juga mengadakan acara aktivasi produk untuk meningkatkan brand awareness produk BSD City.

4. Admin

Divisi Admin memiliki peran penting dalam mengelola budgeting dan seluruh administrasi yang berkaitan dengan keuangan di departemen Sales and Promotion. Mengingat fokus utama departemen ini adalah pemasaran, tentu terdapat banyak pengeluaran yang terkait dengan berbagai kegiatan, seperti event dan periklanan. Oleh karena itu, peran divisi admin sangat vital dalam memastikan pengelolaan keuangan yang efisien dan akurat untuk mendukung kelancaran operasional dan pencapaian target pemasaran.

5. Graphic Designer Intern

Graphic Designer Intern berada langsung di bawah supervise dari Section Head Promosi. Graphic Designer Intern memiliki tanggung jawab untuk meng-*assist* pekerjaan staff Graphic Design. Terutama dalam membantu kebutuhan desain yang berkaitan dengan *event*.

6. Promotion Intern

Promotion Intern berada langsung di bawah supervisi Section Head Promosi. Tugas utama Promotion Intern adalah dalam merancang dan

mengelola konten media sosial. Dimulai dari membuat editorial plan dalam konten media sosial Commercial PT Bumi Serpong Damai, membuat script, hingga melakukan eksekusi konten. Selain itu, juga untuk membantu mencari konsep marketing yang cocok bagi produk komersial yang ada di BSD City.

7. Event Intern

Event Intern memiliki tugas untuk membantu staff *event* dalam acara yang sedang dilaksanakan oleh Commercial PT Bumi Serpong Damai, seperti pameran dan *product launching*. Selain itu, juga melakukan rekap *leads* yang didapatkan melalui acara. Event Intern juga berada di bawah supervisi langsung oleh Section Head Promosi.

