

## BAB II

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 2.1 Tentang PT Bumi Serpong Damai Tbk

PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSD City) merupakan salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia yang didirikan pada tahun 1984. Perusahaan ini merupakan bagian dari Sinar Mas Land yang didirikan oleh Bapak Eka Tjipta Widjaja. BSD telah berkembang menjadi pelopor dalam pengembangan kota mandiri di Indonesia. Berawal dari pengembangan lahan seluas 6.000 hektar di Tangerang Selatan, BSD berhasil menciptakan sebuah kawasan pemukiman dan komersial yang terintegrasi dengan konsep kota pintar dan berkelanjutan. Proyek unggulan mereka, BSD City, kini dikenal sebagai salah satu perencanaan kota terbaik di Indonesia dan terus berkembang menjadi pusat bisnis dan hunian yang modern. Dua kategori produk operasional utama PT Bumi Serpong Damai, yaitu residensial dan komersial



Gambar 2. 1 Logo *BSD City*

Sumber: (BSD City, 2025)

BSD City kini menjadi hunian bagi lebih dari 150.000 orang. Kawasan ini menawarkan berbagai pilihan tempat tinggal serta dilengkapi dengan fasilitas perkantoran, pusat bisnis, area rekreasi, dan lembaga pendidikan yang berkualitas.

Selain sebagai pengembang properti, BSD juga berkomitmen untuk membangun komunitas yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. Desain BSD City dibuat dengan memperhatikan pentingnya ruang terbuka hijau, taman, serta sistem transportasi yang mendukung konsep keberlanjutan.

PT Bumi Serpong Damai telah memberikan kontribusi besar dalam perkembangan industri properti di Indonesia, yang dibuktikan dengan berbagai penghargaan bergengsi. Di antaranya, BSD dianugerahi sebagai pengembang terbaik di Indonesia dalam ajang *Fortune* Indonesia 100 Gala pada kategori *Indonesia's Biggest Companies Property & Real Estate 2024*. Prestasi ini mencerminkan komitmen BSD dalam menciptakan kawasan hunian dan komersial yang inovatif serta berkelanjutan.

Selain itu, pada tanggal 7 Oktober 2024, Presiden Joko Widodo menetapkan daerah Bumi Serpong Damai, Kabupaten Tangerang, Banten, sebagai Kawasan ekonomi Khusus (KEK) dengan fokus pada sektor edukasi, teknologi, dan kesehatan internasional (Yanwardhana, 2024). Penetapan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2024. Tujuan dari penetapan KEK ini adalah untuk mempercepat penciptaan lapangan kerja, mendorong pengembangan wilayah Kabupaten Tangerang, serta mendukung pertumbuhan ekonomi regional dan nasional. Dengan adanya KEK, diharapkan akan tercipta lingkungan yang lebih kondusif bagi perkembangan ekonomi dan sektor-sektor terkait.

## **2.2 Visi, Misi, dan Nilai Perusahaan**

PT Bumi Serpong Damai memiliki visi, misi, dan nilai-nilai perusahaan yang tercermin dalam tujuan dan prinsip operasionalnya sebagai berikut:

### **VISI**

Menjadi pengembang properti yang terdepan dan berinovasi dalam menciptakan lingkungan hidup yang berkualitas, modern, dan berkelanjutan.

### **MISI**

1. Mengembangkan kota baru yang menawarkan berbagai produk hunian untuk semua segmen, serta produk komersial yang memenuhi kebutuhan usaha dari skala kecil, menengah, hingga perusahaan besar.

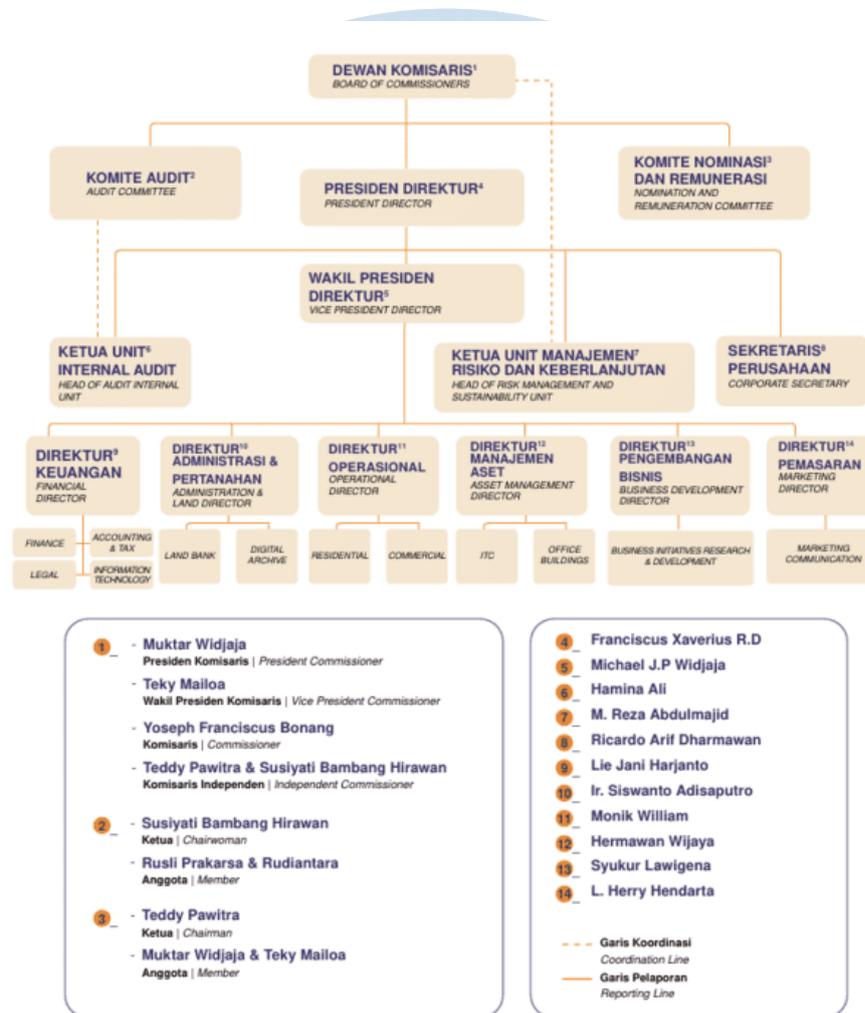
2. Menambah nilai bagi seluruh pemangku kepentingan.

#### NILAI PERUSAHAAN

1. Integritas  
Berkomitmen untuk memenuhi janji melalui tindakan nyata, sehingga dapat meraih kepercayaan dari konsumen dan pemangku kepentingan.
2. Sikap Positif  
Menunjukkan sikap yang mendukung terciptanya lingkungan kerja yang kondusif, dengan menekankan pentingnya hubungan yang baik antara konsumen dan pemangku kepentingan.
3. Komitmen  
Bekerja dengan sepenuh hati untuk mencapai hasil terbaik dan bertanggung jawab penuh terhadap pelanggan serta pemangku kepentingan.
4. Perbaikan Berkelanjutan  
Terus meningkatkan kemampuan individu, tim, dan organisasi untuk memberikan hasil terbaik bagi konsumen dan pemangku kepentingan.
5. Inovasi  
Secara aktif mengembangkan solusi inovatif untuk meningkatkan layanan kepada konsumen dan pemangku kepentingan.
6. Setia  
Mengembangkan semangat untuk terus belajar, memahami, dan menerapkan nilai-nilai inti perusahaan sebagai bagian dari keluarga besar Sinar Mas.

U I M N  
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

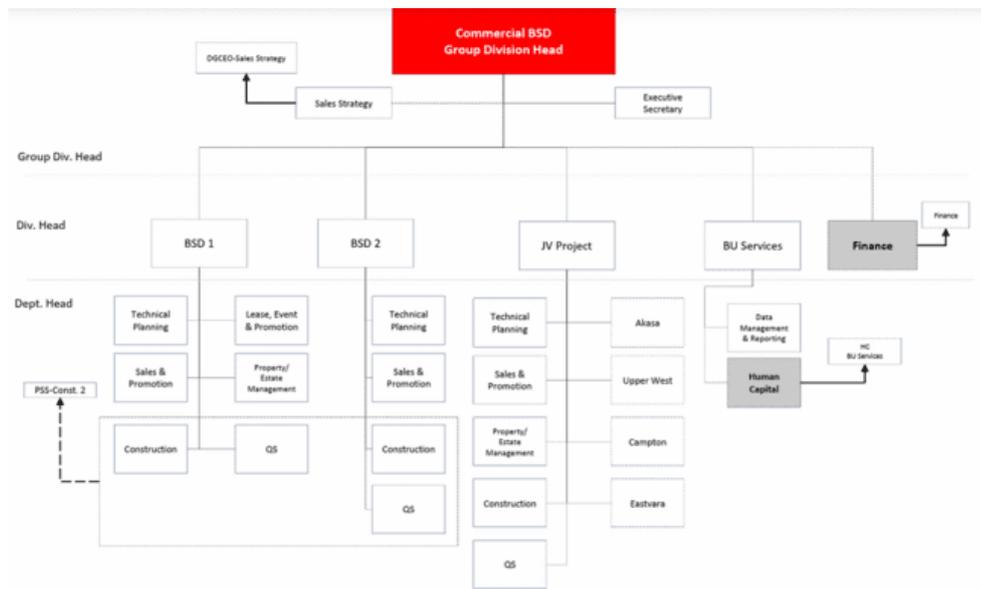
## 2.3 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai



Gambar 2. 2 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai

Sumber: *Annual Report 2023 BSD City* (PT Bumi Serpong Damai Tbk, 2024)

Gambar di atas merupakan struktur organisasi PT Bumi Serpong Damai yang dirancang untuk mendukung pencapaian visi dan misi perusahaan. Setiap unit dalam struktur organisasi memiliki peran dan tanggung jawab yang jelas untuk memastikan kelancaran operasional, efisiensi, dan efektivitas dalam mencapai tujuan jangka panjang perusahaan. Berdasarkan gambar tersebut, produk operasional PT Bumi Serpong Damai dibagi menjadi dua kategori utama, yaitu residensial dan komersial. Selama menjalani program magang, peserta ditempatkan di *Commercial BSD Group*, yang memiliki struktur organisasi seperti yang tertera di bawah ini.



Gambar 2. 3 Struktur Organisasi BSD Commercial

Sumber: *Annual Report 2023 BSD City* (PT Bumi Serpong Damai Tbk, 2024)

Berdasarkan gambar struktur organisasi BSD Commercial di atas, di bawah kepemimpinan Ibu Anna Budiman sebagai CEO *Commercial* BSD, struktur organisasi proyek komersial Sinar Mas Land terdiri dari lima divisi utama, yaitu *Finance*, *BU Services*, *JV Project*, *BSD 2*, dan *BSD 1*. Bapak Suriyanto Chandra, selaku Kepala Divisi Grup Komersial BSD, bertanggung jawab dalam mengawasi dan memastikan setiap divisi berjalan optimal.

Dalam operasionalnya, BSD Commercial terbagi dalam beberapa departemen dengan tugas spesifik. *Technical Planning* menangani perencanaan konstruksi dan evaluasi material. *Sales & Promotion* merancang strategi promosi dan membangun *database* klien. *Construction* memastikan proyek sesuai desain dan anggaran. *Quantity Surveyor (QS)* mengelola estimasi biaya dan administrasi tender. *Lease* mengurus riset properti dan dokumen sewa. *Property Estate Management* menangani perizinan dan kontrak *outsourcing*. *Human Capital* mengelola rekrutmen, klaim kesehatan, dan pengembangan SDM. *Finance* bertanggung jawab atas administrasi keuangan.

Selama menjalani program magang, peserta ditempatkan di departemen *Sales and Promotion* pada bagian *Event & Promotion Intern*, dimana bertugas

untuk merancang strategi pemasaran melalui sesi *brainstorming* untuk mendukung penjualan produk. Selain itu, saya juga berperan sebagai pelaksana dalam mengimplementasikan berbagai program acara *Commercial BSD*, terutama yang berkaitan dengan penjualan produk komersial perusahaan.



Gambar 2. 4 Struktur *Sales & Promotion Team*

Sumber: Data Peserta Magang (2025)

Gambar di atas merupakan struktur *Sales & Promotion Team*, terdapat 4 bagian yang berada di bawah departemen ini. Berikut masing-masing *job description* posisi pada *Sales & Promotion Team* dan hubungannya dalam proses kerja magang:

#### A. *Graphic Designer*

Divisi ini bertanggung jawab merancang aset visual seperti *billboard*, spanduk, *flyer*, dan konten media sosial untuk mendukung citra perusahaan. Tim ini terdiri dari dua karyawan dan satu *intern*.

#### B. *Event*

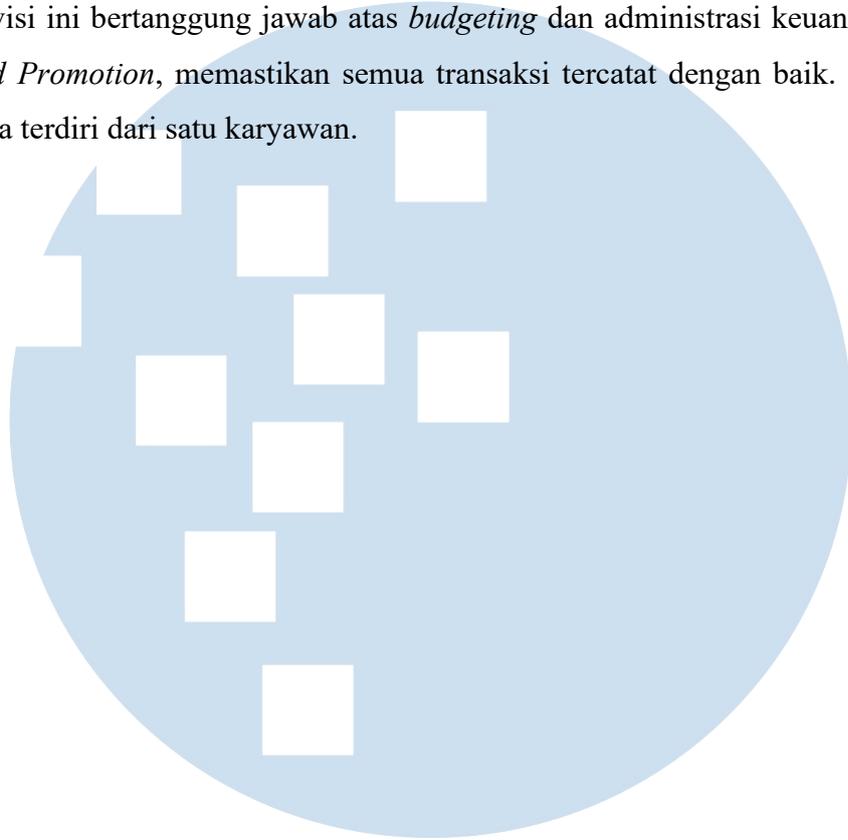
Divisi ini merancang, mengadakan, dan mengevaluasi acara untuk mendukung penjualan, termasuk *open booth*, *tour area*, *product launching*, dan *product activation event* untuk meningkatkan *brand awareness*. Divisi ini terdiri dari satu karyawan dan satu *intern*.

#### C. *Digital Ads*

Divisi ini mengelola iklan digital, terutama melalui *Facebook Ads*, serta mengevaluasi efektivitasnya terhadap anggaran yang dikeluarkan. Divisi ini terdiri dari satu karyawan.

#### D. *Finance*

Divisi ini bertanggung jawab atas *budgeting* dan administrasi keuangan *Sales and Promotion*, memastikan semua transaksi tercatat dengan baik. Divisi ini juga terdiri dari satu karyawan.



# UMMN

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA