

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Profil dan Sejarah Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSD) telah berhasil menjadi salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia yang berfokus dalam pengembangan kawasan kota mandiri, residensial, komersial, kavling, dan lain sebagainya. Perusahaan ini beroperasi di bawah naungan Sinar Mas Land, unit bisnis properti dari Sinar Mas Group, yang didirikan oleh Eka Tjipta Widjaja. PT Bumi Serpong Damai Tbk berdiri sejak tahun 1984 oleh beberapa *founding shareholders* dan mulai aktif dalam segi komersial pada tahun 1989. BSD memiliki reputasi sebagai pelopor dalam pengembangan kawasan kota mandiri dan telah mengembangkan lebih dari 6.000 hektar di wilayah Tangerang Selatan (Sinar Mas Land, 2024).

2.1.1 Profil Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai Tbk merupakan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang beroperasi di bawah naungan Sinar Mas Land. Perusahaan ini memiliki visi utama menjadi pengembang properti terkemuka di Asia Tenggara, guna meraih kepercayaan dari konsumen, karyawan, masyarakat, dan *stakeholders*. Dalam mencapai visi dan menjalankan bisnisnya, perusahaan ini menjunjung enam nilai utama, yaitu integritas, sikap positif, komitmen, inovasi, perbaikan berkelanjutan, dan loyalitas (Sinar Mas Land, 2024). Nilai-nilai ini diinterpretasikan sebagai landasan dalam pengambilan keputusan perusahaan, interaksi dengan konsumen, dan dalam mengembangkan berbagai proyek yang sedang dijalankan.



Gambar 2.1 Logo Perusahaan
Sumber: www.sinarmasland.com (2024)

Dengan pencapaian yang beragam, PT Bumi Serpong Damai Tbk tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik, tetapi juga berdedikasi dalam menciptakan lingkungan hidup yang turut dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat, serta berperan aktif dalam pertumbuhan ekonomi negara. Sebagai perusahaan pengembang properti terkemuka, PT Bumi Serpong Damai Tbk memiliki beberapa bidang usaha utama yang mencakup tujuh sektor properti, yaitu:

1. *Township*

Pengembangan kota mandiri yang dilengkapi dengan fasilitas dan infrastruktur publik yang modern.

2. *Hospitality*

Pembangunan hotel dan *resort* untuk mendukung pariwisata dan kegiatan bisnis yang terintegrasi.

3. *Residential*

Pengembangan perumahan yang terdiri dari rumah dan apartemen yang memenuhi kebutuhan berbagai segmen pasar.

4. *Commercial*

Pengembangan kawasan bisnis dan komersial, termasuk rumah toko, gedung perkantoran, dan pusat bisnis yang dapat digunakan untuk mengembangkan bisnis pelaku usaha.

5. *Offices*

Pembangunan gedung perkantoran yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung terkait.

6. *Industrial*

Pengembangan kawasan industri strategis dengan fasilitas dan infrastruktur yang memadai untuk mendorong pembangunan ekonomi.

7. *Retail*

Pengembangan pusat perbelanjaan dan pusat gaya hidup yang terintegrasi dengan kawasan residensial dan komersial.

2.1.2 Sejarah Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSD) resmi didirikan pada 16 Januari 1984 dengan visi menjadi pionir dalam pengembangan kawasan kota mandiri (*township*) di Indonesia. Sejak awal didirikan, perusahaan ini telah memulai langkahnya dalam pembangunan BSD City di Serpong, Tangerang, yang kemudian dengan unggul dikenal sebagai salah satu proyek perencanaan kota mandiri paling ambisius di Indonesia. Proyek ini didirikan dengan konsep kawasan terpadu yang meliputi kawasan hunian, bisnis, dan komersial secara terintegrasi di atas lahan lebih dari 6.000 hektar (Sinar Mas Land, 2024). Pertumbuhan BSD City semakin terlihat pada tahun 1992 sejalan dengan beroperasinya Damai Indah Golf yang merupakan ikon awal fasilitas premium di kawasan BSD.



Gambar 2.2 Landmark BSD City
Sumber: Sinar Mas Land (2024)

Perkembangan ini kemudian disusul dengan pembangunan berbagai infrastruktur dan fasilitas pendukung seperti Jalan Tol Jakarta–Serpong pada tahun 2003, serta pembangunan Ocean Park BSD pada tahun 2006 yang meningkatkan daya tarik kawasan BSD sebagai kota mandiri *modern*. Pada tahun 2008, PT Bumi Serpong Damai Tbk kemudian mencatatkan saham perdannya di Bursa Efek Indonesia dengan kode emiten BSDE. Hal ini tentu menjadi pilar penting dalam sejarah perusahaan untuk dapat berkembang kedepannya. Pada tahun 2010, PT Bumi Serpong Damai Tbk bergabung dengan PT Duta Pertiwi Tbk di bawah Sinar Mas Land. Hal ini memperluas portofolio

perusahaan, sekaligus memperkuat posisi perusahaan sebagai salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia.



Gambar 2.3 AEON Mall BSD
Sumber: Kompas (2024)

Seiring dengan perkembangan yang terjadi, ekspansi sejumlah pusat komersial besar juga mulai dilakukan dengan berdirinya ITC BSD pada tahun 2013, diikuti dengan dibukanya AEON Mall BSD City pada tahun 2015, dan QBig BSD City pada tahun 2016 yang memperkuat posisi BSD City sebagai pusat gaya hidup dan bisnis di kawasan Tangerang (Sinar Mas Land, 2024). Selain itu, Sinar Mas Land juga memperluas aspek pengembangan dengan adanya proyek berskala internasional. Kolaborasi dengan pihak global dilakukan dalam pembangunan Nava Park, yaitu dengan Hong Kong Land pada tahun 2013, dan kerja sama dengan Mitsubishi Corporation dalam proyek residensial The Zora di BSD City (Sinar Mas Land, 2024).

Pada tahun 2017, Sinar Mas Land melakukan transformasi besar dalam berbagai aspek untuk mewujudkan BSD City sebagai *Integrated Smart Digital City* pertama di Indonesia. Hal ini direalisasikan melalui pembangunan Digital Hub, peluncuran aplikasi OneSmile, dan menjalin kolaborasi dengan perusahaan teknologi global seperti Apple dalam membangun Apple Developer Academy pertama di Asia yang berlokasi di BSD City pada tahun 2018. Pengembangan dilanjutkan pada tahun 2019, dimana Sinar Mas Land menjalin

kerjasama dengan Grab Indonesia untuk mengembangkan infrastruktur teknologi transportasi digital.



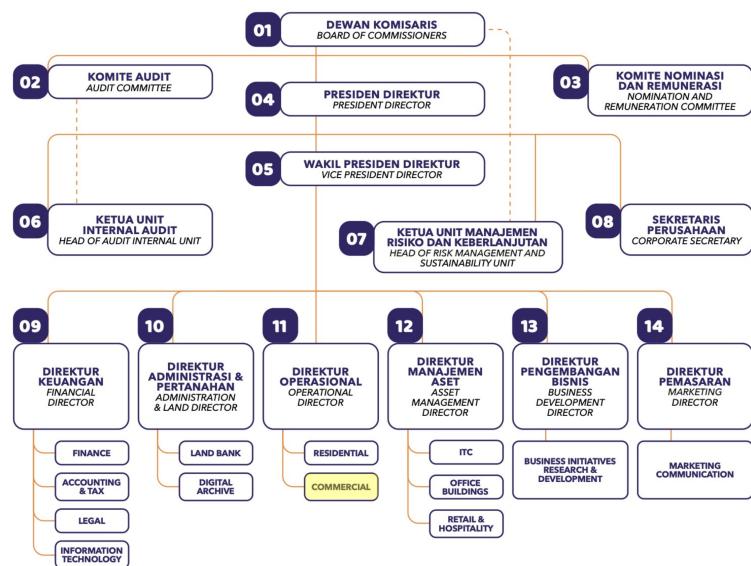
Gambar 2.4 Kawasan Ekonomi Khusus BSD
Sumber: Sinar Mas Land (2025)

Pada tahun 2020, Sinar Mas Land turun berkerjasama dengan Amazon Web Services untuk mewujudkan BSD City sebagai *Innovative Integrated Smart Digital City* (Kota Digital Pintar Terpadu Inovatif). Kemudian dilanjutkan pada tahun 2022, dimana Tol Serpong-Balaraja (Serbaraja) mulai efektif beroperasional, serta terjalin kerjasama dengan perusahaan Mitbana untuk melakukan pengembangan proyek *mixed-use* terbesar di BSD City, yaitu proyek Hiera. Pada 2024, pemerintah menetapkan BSD City sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang berfokus pada sektor edukasi, teknologi, dan kesehatan internasional, dan industri kreatif. BSD City juga ditetapkan dengan peranan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi regional dan nasional (Yanwardhana, 2024).

Hingga kini, PT Bumi Serpong Damai Tbk yang berada di bawah naungan Sinar Mas Land terus berkembang dalam mewujudkan kota mandiri terkemuka, yang tidak hanya membangun infrastruktur dan hunian, tetapi juga mengembangkan kawasan yang berfokus pada teknologi, pendidikan, dan kesehatan. Dengan adanya komitmen penuh, BSD City menjadi proyek kota mandiri terbesar di Asia Tenggara dengan total luas area mencapai lebih dari 6.000 hektar (Sinar Mas Land, 2024).

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

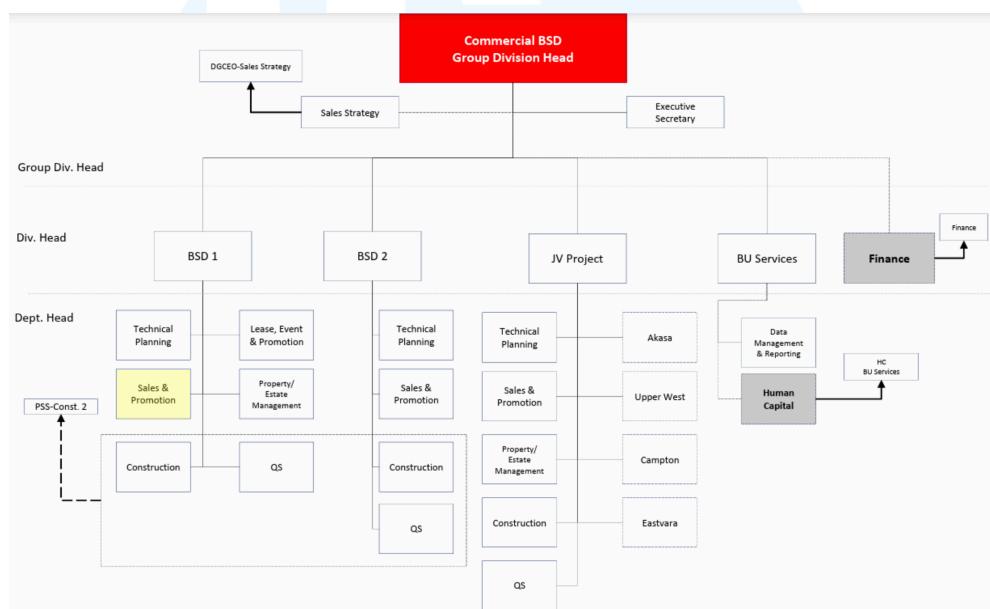
PT Bumi Serpong Damai Tbk menetapkan struktur organisasi yang sistematis dalam menjalankan operasionalnya guna mendukung kelancaran operasional dan efektivitas pengelolaan bisnisnya. Struktur organisasi ini didasarkan oleh beberapa unit yang memiliki peranan dan tanggung jawab masing-masing untuk dapat mendukung pencapaian visi dan misi perusahaan dalam tujuan jangka panjang. Struktur organisasi tersebut menunjukkan bahwa BSD City memiliki sistem manajemen yang terstruktur dengan adanya koordinasi antar divisi dalam mengembangkan proyek-proyek yang sedang dijalankan. Berikut merupakan bagan struktur organisasi utama PT Bumi Serpong Damai Tbk:



Gambar 2.5 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai Tbk
Sumber: Annual Report PT Bumi Serpong Damai Tbk (2024)

Struktur organisasi perusahaan secara keseluruhan terdiri atas beberapa tingkatan manajemen yang mencakup Dewan Komisaris, Presiden Direktur, Wakil Presiden Direktur, serta jajaran direktur yang membawahi berbagai bidang seperti keuangan, administrasi dan pertanahan, operasional, manajemen aset, pengembangan bisnis, dan pemasaran. Struktur organisasi ini juga dilengkapi dengan beberapa unit pendukung seperti Komite Audit, Komite Nominasi dan Remunerasi, Unit Audit Internal, Unit Manajemen Risiko dan Keberlanjutan, serta Sekretaris Perusahaan.

Kegiatan bisnis PT Bumi Serpong Damai Tbk pada umumnya terbagi menjadi dua kelompok utama, yaitu *residential* dan *commercial*. Dalam pelaksanaan kegiatan magang, penulis ditempatkan dalam *business unit Commercial* BSD yang berada di bawah naungan Direktur Operasional (*Operational Director*). Berikut merupakan bagan struktur organisasi *Commercial BSD*:



Gambar 2.6 Struktur Organisasi *Commercial BSD*
 Sumber: *Annual Report PT Bumi Serpong Damai Tbk (2024)*

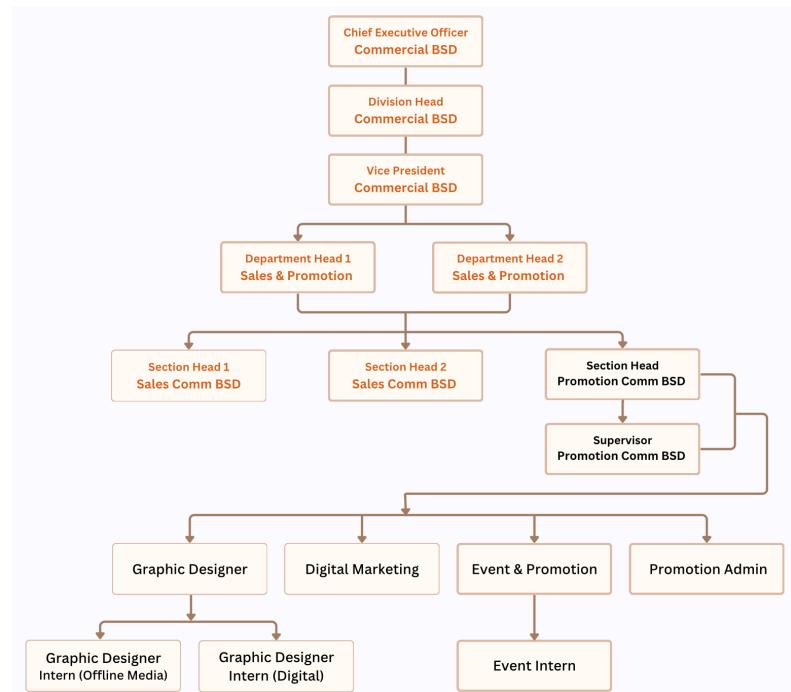
Dalam *business unit Commercial* BSD, penulis berada dalam divisi *Sales & Promotion* yang bertanggung jawab dalam kegiatan promosi, pemasaran, dan pengelolaan proyek komersial di kawasan BSD City. *Commercial* BSD berperan penting dalam mengelola dan mengembangkan berbagai properti komersial seperti ruko, gudang, perkantoran, serta proyek komersial lainnya. Divisi ini berada di bawah kepemimpinan *CEO Commercial* BSD yang mengkoordinasi lima divisi utama, yaitu BSD 1, BSD 2, *JV Project*, *BU Services*, dan *Finance*. Setiap divisi memiliki fungsi dan peranan yang saling berkaitan dalam pengembangan dan pemasaran properti komersial di BSD City.

Departemen *Technical Planning* bertanggung jawab dalam memastikan seluruh kegiatan perencanaan dan pembangunan proyek komersial berjalan sesuai

standar dan jadwal yang direncanakan. Departemen ini juga bertugas dalam mengurus proses perizinan, evaluasi material, serta memastikan desain proyek sesuai dengan regulasi yang berlaku. Departemen *Sales & Promotion* bertanggung jawab dalam perancangan dan pelaksanaan strategi pemasaran guna meningkatkan visibilitas proyek komersial BSD City. Departemen ini juga menjalin kerja sama dengan media dan vendor, mengelola kegiatan promosi dan *event*, serta menyusun laporan operasional untuk memantau pencapaian target penjualan.

Sementara, departemen *Construction* bertanggung jawab dalam mengatur jadwal proyek dan mengawasi progres pembangunan, dan memastikan kesesuaian hasil konstruksi dengan desain, anggaran, serta standar perusahaan. Departemen *Quantity Surveyor (QS)* memiliki tanggung jawab dalam menghitung biaya proyek, seperti penetapan Rencana Anggaran Biaya (RAB), menganalisis ketersediaan dana, serta pengelolaan administrasi *tender* dan kontrak. Departemen *Lease* bertanggung jawab dalam mengelola administrasi penyewaan unit komersial, sekaligus menyusun dokumen sewa, menganalisis potensi penyewa, serta menjalin hubungan dengan tenant.

Departemen *Property Estate Management* bertanggung jawab dalam mengelola dokumen internal dan eksternal perusahaan, seperti penyusunan *Term of Reference (TOR)* untuk kontrak kerjasama *outsourcing*, serta koordinasi perizinan dan kontrak bersama pihak vendor. Departemen *Human Capital* bertanggung jawab dalam pengelolaan sumber daya manusia dengan efektif, seperti dalam kegiatan rekrutmen, *monitoring* kehadiran, pengelolaan klaim kesehatan, serta pengembangan kompetensi karyawan. Kemudian, departemen *Finance* bertanggung jawab dalam pengelolaan dan administrasi keuangan untuk memastikan seluruh transaksi dan pengeluaran internal divisi tetap berjalan sesuai dengan kebijakan dan rencana anggaran yang telah ditetapkan.



Gambar 2.7 Struktur Organisasi Divisi Promotion Commercial BSD

Sumber: Data Internal Perusahaan (2025)

Di dalam divisi *Sales & Promotion*, terdapat tim *Promotion* BSD *Commercial* yang memiliki peranan penting dalam menjalankan strategi promosi proyek komersial BSD City. Beberapa peranan ini berfokus pada pengembangan strategi komunikasi, pembuatan konten digital, hingga pelaksanaan *event* promosi yang mendukung peningkatan visibilitas dan penjualan produk komersial. Berikut merupakan penjabaran tugas masing-masing posisi di bawah tim *Promotion*:

1. *Graphic Designer*

Bertanggung jawab dalam menciptakan aset visual untuk kebutuhan promosi, baik untuk kebutuhan *online* maupun *offline*. Media digital yang diciptakan akan dipakai untuk kebutuhan media sosial maupun kebutuhan *blast* informasi melalui WhatsApp ke *agent* maupun konsumen. Sementara, media *offline* yang dimaksud berkaitan dengan OOH, banner, spanduk, dan lainnya.

2. *Digital Marketing*

Bertanggung jawab dalam menjalankan, mengelola, dan menganalisis *ads* melalui platform seperti Meta Ads (Facebook &

Instagram) dan Google Ads yang kemudian akan di evaluasi hasil *leads* yang didapatkan dan memastikan efektivitas anggaran.

3. *Event & Promotion*

Bertanggung jawab dalam merancang, melaksanakan, dan mengevaluasi jalannya berbagai kegiatan promosi dan acara perusahaan seperti pameran, *product launching*, dan *open booth* dengan tujuan untuk meningkatkan *brand awareness* dan mendukung kegiatan penjualan proyek komersial BSD City.

4. *Promotion Admin*

Bertanggung jawab dalam mengelola administrasi dan anggaran dalam departemen *Sales & Promotion*, serta membuat laporan keuangan internal, dan dokumentasi kebutuhan operasional tim promosi.

5. *Graphic Designer Intern (Digital)*

Bertanggung jawab untuk membantu tim *graphic design* dalam membuat materi desain digital untuk kebutuhan media sosial, serta mendukung aktivitas promosi yang berkaitan dengan *event* dan terlibat dalam pembuatan konten *digital* seperti *script* dan visual untuk publikasi media sosial.

6. *Graphic Designer Intern (Offline Media)*

Bertanggung jawab untuk membantu tim *graphic design* dalam membuat materi *offline* atau cetak seperti *billboard*, spanduk, dan media promosi luar ruang (OOH) untuk setiap proyek komersial yang sedang berlangsung.

7. *Event Intern*

Bertanggung jawab untuk membantu tim *event* dalam menyiapkan, melaksanakan, dan mengkoordinir keberlangsungan acara, serta melakukan rekap hasil kegiatan dan evaluasi *event*.

2.3 Portofolio Perusahaan

BSD *Commercial* sebagai bagian dari Sinar Mas Land secara aktif memiliki beragam portofolio proyek desain digital dan media cetak untuk

kebutuhan promosi dan sebagai strategi komunikasi visual dalam kegiatan pemasaran properti komersial di kawasan BSD City. Portofolio ini merupakan hasil karya tim desain dan promosi yang berperan dalam meningkatkan daya tarik proyek komersial yang dikembangkan.

1. Media Digital (Social Media)

Media sosial menjadi salah satu *platform* utama yang digunakan sebagai media promosi BSD *Commercial*. Tim *Graphic Design* memiliki tanggung jawab dalam mengelola konten digital untuk akun media sosial resmi BSD *Commercial*. Kegiatan unggahan ini dilakukan secara rutin setiap harinya guna menjaga *engagement* dan meningkatkan *brand awareness* masyarakat terhadap kawasan komersial BSD City. Konten yang ditampilkan meliputi informasi fasilitas, promo penjualan, serta keunggulan utama (*unique selling points*) dari masing-masing proyek komersial.



Gambar 2.8 Portfolio Desain Media Sosial
Sumber: Dokumentasi Perusahaan (2025)

Pembuatan konten dilakukan oleh *Graphic Designer* ataupun *Graphic Designer Intern*, mulai dari penyusunan konsep visual dan *copywriting*, dilanjutkan dengan pembuatan desain, dilanjutkan

dengan tahap revisi dan *approval* dari *Head of Promotion*, dan kemudian diunggah ke media sosial. Desain visual dirancang sesuai dengan identitas visual masing-masing proyek komersial untuk menjaga konsistensi visual yang ditetapkan. Strategi ini dengan efektif dilakukan meningkatkan *brand awareness* proyek komersial melalui media sosial.

2. Media OOH (*Out of Home Advertising*)

Media OOH juga dengan konsisten digunakan oleh BSD *Commercial* sebagai bagian dari strategi promosi visual di ruang publik untuk memperkenalkan proyek-proyek komersial yang sedang berlangsung. Media ini mencakup *banner*, *billboard*, *hoarding*, *flyer*, dan media cetak lainnya. Tim *Graphic Design* memiliki tanggung jawab dalam merancang desain yang selaras dengan konsep visual tiap proyek yang sedang berjalan untuk menjaga konsistensi dan memperkuat citra proyek agar dapat menarik perhatian publik.



Gambar 2.9 Portfolio Desain Media OOH
Sumber: Dokumentasi Perusahaan (2025)

Pembuatan desain media cetak ini dilakukan oleh *Graphic Designer* ataupun *Graphic Designer Intern* ini dilakukan secara berkala setiap bulannya agar media promosi tetap *fresh* dan dengan efektif menarik perhatian publik. Proses ini juga diawali dengan

penyusunan konsep visual, *copywriting*, evaluasi dan persetujuan, dan kemudian diproduksi dan dipasang di titik strategis yang telah ditetapkan untuk setiap area atau proyek komersial yang sedang dipasarkan.

3. Media Pendukung Acara (*Event Materials*)

Dalam menjalankan kegiatan promosi seperti *open booth*, *exhibition*, dan *product launching*, desain pendukung seperti banner atau *invitation card* diperlukan untuk mendukung keberlangsungan acara. Tim *Graphic Design* memiliki tanggung jawab dalam merancangan desain pendukung yang sesuai dengan identitas proyek guna merepresentasikan dan memperkuat pesan promosi.



Gambar 2.10 Portfolio Media Pendukung Acara
Sumber: Dokumentasi Perusahaan (2025)

Pembuatan materi desain pendukung didasari dengan koordinasi antara tim *Event* dengan tim *Graphic Designer* untuk menyelaraskan konsep acara, identitas proyek, dan target acara, sehingga visual yang akan dihasilkan dapat sesuai dengan kebutuhan acara. Desain pendukung ini memegang peranan penting dalam memperkuat komunikasi antara BSD *Commercial* dan audiens.