

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Deskripsi Perusahaan

PT. Bumi Serpong Damai Tbk. (BSD) merupakan salah satu pengembang kota mandiri terbesar di Indonesia yang bergerak di bidang pengembangan properti terpadu, meliputi pembangunan kawasan hunian, komersial, industri, perkantoran, serta fasilitas publik [22]. Perusahaan ini didirikan pada 16 Januari 1984 oleh para pemegang saham pendiri (*Founding Shareholders*) dengan tujuan untuk mewujudkan kota baru yang modern, tertata, dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap lingkungan tempat tinggal yang nyaman, aman, serta terintegrasi [23]. Pusat kegiatan utama PT. Bumi Serpong Damai Tbk. berlokasi di Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang kini dikenal luas sebagai BSD City. Gambar 2.1 menampilkan identitas PT. Bumi Serpong Damai Tbk yang tercermin melalui logo resminya.



Gambar 2.1 Logo PT. Bumi Serpong Damai Tbk. [22]

Sejak awal pendiriannya, PT. Bumi Serpong Damai Tbk. berfokus pada pembangunan kawasan hunian terpadu di wilayah Tangerang. Dalam perjalannya, perusahaan terus memperluas pengembangan dengan menghadirkan fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, serta pusat bisnis dan hiburan, sehingga menjadikan BSD City sebagai kawasan modern yang memadukan fungsi hunian dan kegiatan ekonomi dalam satu ekosistem terintegrasi [22]. Seiring dengan meningkatnya skala dan kompleksitas proyek, PT. Bumi Serpong Damai Tbk. kemudian bergabung di bawah naungan Sinar Mas Land, salah satu grup pengembang properti terkemuka di Indonesia dengan pengalaman lebih dari empat

dekade. Melalui integrasi ini, perusahaan memperoleh dukungan modal, strategi bisnis, dan penerapan teknologi inovatif yang memperkuat posisinya sebagai pelopor pengembangan kota modern di Indonesia. Kerja sama tersebut juga mempercepat penerapan konsep *sustainable development* dan *smart city*, di mana seluruh aspek pembangunan diarahkan untuk mendukung efisiensi, konektivitas digital, dan keberlanjutan lingkungan.

Pada beberapa tahun terakhir, BSD terus memperluas portofolio bisnisnya dengan membangun *Digital Hub*, yaitu kawasan yang dirancang sebagai pusat teknologi, *startup*, dan inovasi digital untuk mendorong kolaborasi antara dunia industri, akademisi, dan komunitas teknologi. Melalui inisiatif ini, *BSD City* menegaskan visinya untuk menjadi *smart digital city* yang berperan aktif dalam mendukung pertumbuhan ekonomi kreatif di Indonesia. Selain itu, PT. Bumi Serpong Damai Tbk. juga telah tercatat secara publik di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan kode emiten BSDE, sebagai wujud komitmen terhadap transparansi, tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*), dan akuntabilitas kepada para pemangku kepentingan.

Komitmen PT. Bumi Serpong Damai Tbk. dalam pembangunan properti di Indonesia dipegang teguh melalui visi dan misi yang jelas. Visi perusahaan berpusat pada upaya menjadi pengembang properti terkemuka yang unggul dan terpercaya, sementara misi utamanya adalah menciptakan kawasan terpadu yang memberikan nilai tambah maksimal bagi pemangku kepentingan. Nilai tambah ini tidak hanya diukur dari aspek keuntungan finansial, tetapi juga dari kontribusi nyata terhadap peningkatan kualitas hidup masyarakat. Hal ini terlihat dari pembangunan infrastruktur internal yang mumpuni, penyediaan fasilitas publik berstandar tinggi, hingga pengimplementasian konsep *sustainable development*. Seluruh aspek operasional dan pengembangan diarahkan untuk mencapai tujuan jangka panjang tersebut, memastikan bahwa setiap proyek tidak hanya sekadar membangun fisik bangunan, tetapi juga membangun sebuah komunitas yang hidup dan berkembang. Lebih lanjut terkait visi dan misi perusahaan, serta nilai perusahaan akan dijelaskan pada subbab 2.1.1 dan 2.1.2.

Peran PT. Bumi Serpong Damai Tbk. meluas melampaui sektor properti semata, memberikan dampak strategis pada pembangunan ekonomi nasional dan regional. Proyek-proyek kota mandiri BSDE, terutama BSD *City*, berfungsi sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru (*New Economic Hub*), berhasil menarik investasi, membuka lapangan kerja, dan mendorong aktivitas bisnis di sektor pendukung. Pembangunan *Digital Hub* menegaskan peran ini sebagai agen perubahan yang mendorong ekosistem teknologi dan *startup*, sejalan dengan program pemerintah dalam mendukung ekonomi digital. Posisi ini memperkuat kepercayaan investor dan publik, sekaligus mengukuhkan PT. Bumi Serpong Damai Tbk. sebagai pemain kunci yang memiliki pengaruh signifikan terhadap dinamika pasar properti dan perkembangan kota modern di Indonesia.

Hingga saat ini, PT. Bumi Serpong Damai Tbk. terus berkomitmen untuk menjadi pengembang kota mandiri yang berkelanjutan, inovatif, dan berorientasi pada kebutuhan masyarakat. Dengan dukungan penuh dari Sinar Mas Land, perusahaan berupaya menghadirkan kawasan yang tidak hanya menjadi tempat tinggal, tetapi juga pusat pertumbuhan ekonomi, pendidikan, dan gaya hidup modern yang dinamis di Indonesia. Komitmen ini mencakup upaya berkelanjutan dalam mengintegrasikan teknologi *smart city* dan infrastruktur hijau, memastikan bahwa seluruh kawasan yang dikembangkan dapat memberikan manfaat jangka panjang, baik bagi penghuni maupun lingkungan sekitar.

2.1.1. Visi Misi

1. Visi Perusahaan

Perusahaan berkomitmen menjadi pelopor pengembangan kawasan kota mandiri terkemuka dengan menghadirkan ruang hidup yang nyaman, dinamis, dan sehat [24].

2. Misi Perusahaan

PT. Bumi Serpong Damai Tbk. memiliki beberapa misi berikut [24].

- a. Perusahaan berkomitmen untuk mengembangkan kawasan perkotaan baru yang menghadirkan berbagai jenis hunian bagi seluruh lapisan masyarakat, sekaligus menyediakan fasilitas

komersial yang mendukung aktivitas ekonomi mulai dari pelaku usaha kecil dan menengah hingga korporasi berskala besar.

- b. Perusahaan berupaya untuk memberikan nilai lebih dan manfaat berkelanjutan bagi seluruh pemangku kepentingan yang terlibat, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam kegiatan operasional dan pengembangan bisnisnya.

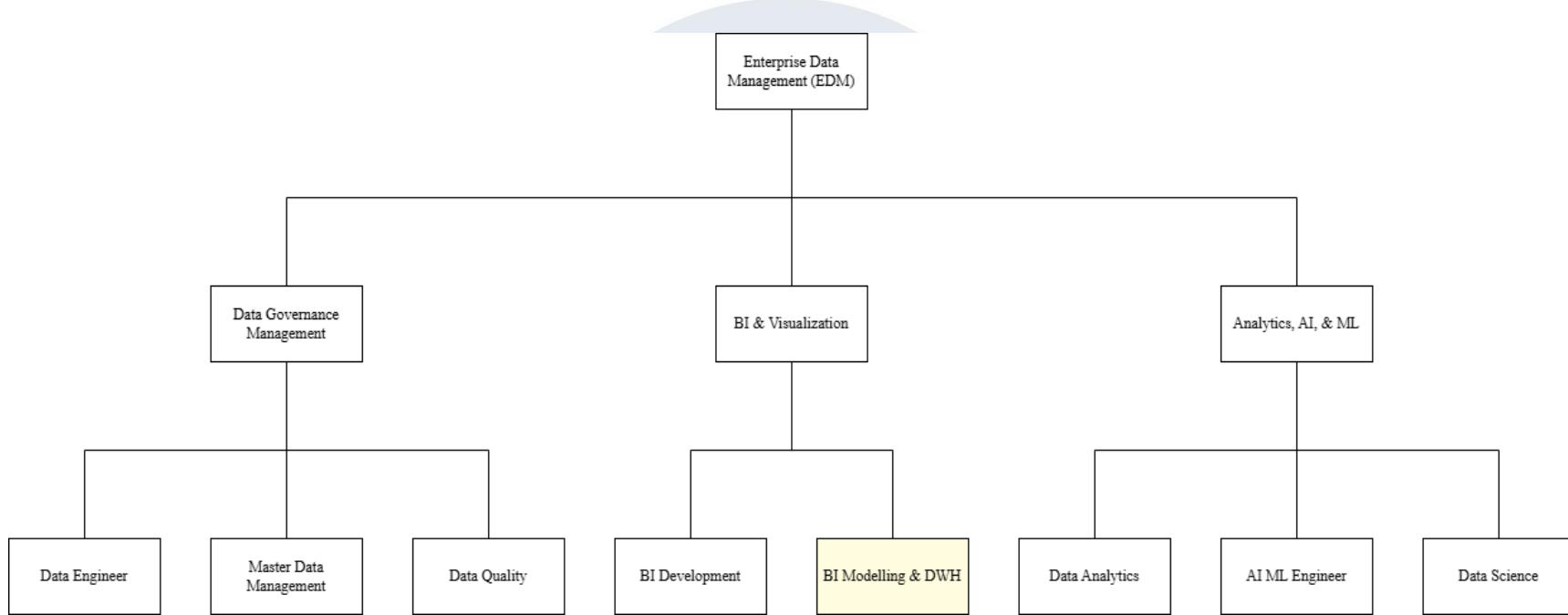
2.1.2. Nilai Perusahaan

PT. Bumi Serpong Damai Tbk. meyakini bahwa penerapan nilai-nilai utama dalam budaya perusahaan merupakan fondasi yang penting dalam menjaga keberlanjutan dan integritas organisasi. Berikut penjelasan singkat terkait enam nilai yang akan dan selalu dipegang oleh PT. Bumi Serpong Damai Tbk [24].

1. *Integrity*, setiap individu diharapkan mampu bertindak sesuai ucapan dan janji sehingga dapat menumbuhkan kepercayaan pihak lain.
2. *Positive Attitude*, perusahaan mendorong setiap karyawan untuk menampilkan perilaku yang mendukung terciptanya lingkungan kerja yang saling menghargai dan kondusif.
3. *Commitment*, setiap individu diharapkan dapat melaksanakan pekerjaan dengan sepenuh hati untuk mencapai hasil yang terbaik.
4. *Continuous Improvement*, setiap individu didorong untuk meningkatkan kemampuan atau kapasitas diri, unit kerja dan organisasi secara terus menerus tanpa batas untuk mencapai hasil terbaik.
5. *Innovation*, nilai inovasi tercermin dalam semangat untuk menciptakan ide, sistem, produk, atau metode kerja baru yang dapat meningkatkan efisiensi, produktivitas, serta mendukung pertumbuhan perusahaan.
6. *Loyalty*, perusahaan menumbuhkan rasa memiliki dan kebanggaan terhadap organisasi melalui nilai loyalitas. Setiap anggota diharapkan memahami dan menerapkan nilai-nilai perusahaan secara konsisten sebagai bagian dari keluarga besar perusahaan.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

PT. Bumi Serpong Damai Tbk. memiliki struktur organisasi yang tersusun secara sistematis untuk mendukung efektivitas pengelolaan data perusahaan. Divisi utama yang menaungi kegiatan pengolahan data adalah *Enterprise Data Management* (EDM), yang bertanggung jawab atas pengaturan, pengawasan, dan pemanfaatan data di seluruh lini bisnis. Di bawah EDM terdapat tiga departemen utama, yaitu *Data Governance*, BI DWH, dan *AI ML Analytics*, yang memiliki fungsi dan tanggung jawab saling terintegrasi. Departemen *Data Governance* berfokus pada pengelolaan, validasi, dan standarisasi data agar kualitas serta konsistensinya terjaga di seluruh sistem perusahaan. Departemen ini mencakup tiga bagian utama, yaitu *Data Engineer*, *Master Data Management*, dan *Data Quality*, yang membangun fondasi data yang andal. Sementara itu, *AI ML Analytics* bertanggung jawab mengembangkan analisis berbasis kecerdasan buatan dan pembelajaran mesin melalui tiga bagian, yakni *Data Analytics*, *AI ML Engineer*, dan *Data Science*, yang bersama-sama merancang model analitik dan menghasilkan wawasan bisnis prediktif. Dari ketiga departemen tersebut, *Business Intelligence & Data Warehouse* (BI DWH) memiliki peran dalam mengelola sistem penyimpanan, integrasi, serta analisis data perusahaan. Departemen ini memastikan seluruh data bisnis tersimpan secara terstruktur dan dapat diakses untuk mendukung pengambilan keputusan strategis. Di dalamnya terdapat dua fokus utama, yakni *Business Intelligence*, yang menyajikan data melalui laporan dan *dashboard*, serta *Data Warehouse*, yang menangani penyimpanan, transformasi, dan migrasi data dari berbagai sumber sistem. Selama masa magang, posisi BI & DWH *Modelling Intern* berperan mendukung kegiatan teknis departemen tersebut, seperti membantu proses migrasi data, memperbarui dokumentasi proyek, menyempurnakan dashboard analitik, dan lain sebagainya. Melalui kegiatan ini, *intern* turut berkontribusi meningkatkan efisiensi serta akurasi pengelolaan data di lingkungan kerja profesional. Secara keseluruhan, sinergi antara ketiga departemen menjadi pilar utama Divisi EDM dalam memanfaatkan data sebagai aset strategis perusahaan. Gambar 2.2 memperlihatkan struktur organisasi Divisi *Enterprise Data Management* (EDM) yang mencakup seluruh departemen dan subbagiannya.



Gambar 2.2 Struktur Organisasi Perusahaan
Sumber: Dokumentasi Perusahaan (2025)

2.3 Portfolio Perusahaan

PT. Bumi Serpong Damai Tbk. memiliki sembilan wilayah operasional yang tersebar di berbagai kota besar di Indonesia. Wilayah tersebut mencakup Jakarta, Semarang, Surabaya, Makassar, Balikpapan, Medan, Palembang, Samarinda, dan Manado [24]. Perusahaan yang awalnya berfokus di kawasan Jabodetabek ini terus memperluas jangkauan ke berbagai kota strategis sebagai upaya mendukung pertumbuhan ekonomi nasional serta memperkuat posisinya sebagai pengembang properti terkemuka di Indonesia.

Sebagai pengembang properti terbesar dan memiliki beragam jenis usaha, PT. Bumi Serpong Damai Tbk. mengembangkan dua kelompok produk utama, yaitu penjualan dan pendapatan berulang [24]. Segmen penjualan meliputi kawasan perkotaan mandiri, klaster hunian, apartemen vertikal, ruko, dan lahan komersial. Sementara itu, segmen pendapatan berulang mencakup gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, gedung serbaguna, serta fasilitas rekreasi. Keberagaman produk ini membantu perusahaan menjaga keseimbangan pertumbuhan dan stabilitas bisnis, sekaligus mengurangi risiko dari perubahan pasar di sektor tertentu.

Kategori Perkotaan Mandiri menampilkan proyek-proyek kota baru yang dirancang dengan konsep berkelanjutan dan ramah lingkungan, seperti *BSD City*, *Grand Wisata*, dan *Kota Wisata* [24]. *BSD City* menjadi kota mandiri terbesar di Indonesia dengan konsep “*A place where you will call home*”, *Grand Wisata* mengusung tema “*Live, Play, Work*”, dan *Kota Wisata* mengedepankan konsep “*Embracing Nature, Better Future*”. Setiap kawasan memiliki fasilitas transportasi, hiburan, dan komersial yang lengkap, serta didukung oleh pembangunan infrastruktur seperti Tol Serpong–Balaraja yang memperkuat konektivitas antarwilayah.

Segmen Residensial menghadirkan berbagai produk hunian yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat di setiap wilayah [24]. *BSD City* menawarkan proyek hunian premium seperti *NavaPark*, *Terravia*, *Tanakayu Vasya*, dan *Trésor*. Kawasan *Grand Wisata* di Bekasi menghadirkan proyek *The Kaia*, sedangkan di

Balikpapan dikembangkan *Grand City* Balikpapan yang berlokasi strategis dekat Ibu Kota Nusantara (IKN). Perusahaan juga menambah kawasan hunian baru seperti *Rancamaya Golf Estate*, *Royal Tajur*, dan *Harvest City* di wilayah Bogor.

Segmen Komersial mencakup apartemen, ruko, dan kawasan bisnis yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat urban dan pelaku usaha [24]. Beberapa proyek unggulan meliputi *West Village Business Park*, *Enchante Business Park*, *Northridge Ultimate*, dan *Foresta Business Loft* di BSD City. Selain itu, terdapat *Apartment Aerium* di Jakarta, *Devant Business Loft* di Cibubur, *Seventh Avenue Bizztown* di Balikpapan, dan *Klaska Residence* di Surabaya. Setiap proyek dikembangkan dengan konsep modern dan fungsional guna mendukung gaya hidup produktif masyarakat masa kini.

Segmen Manajemen Aset berfokus pada pengelolaan gedung perkantoran dan jaringan *International Trade Center* (ITC) di berbagai kota besar [24]. Gedung perkantoran yang dikelola antara lain BSD *Green Office Park* (GOP), *Sinar Mas Land Plaza*, *Sopo Del Tower*, dan *Autograph Tower*. Kawasan BSD GOP bahkan menjadi kawasan perkantoran hijau pertama di Indonesia yang memperoleh sertifikasi *Green Mark District* dari Lembaga internasional BCA (*The Building and Construction Authority*) Singapura. Selain itu, jaringan ITC seperti ITC BSD, ITC Depok, ITC Cempaka Mas, *Mall Ambassador*, dan ITC Surabaya terus dikembangkan melalui inovasi digital seperti aplikasi ITC *Privilege* dan program loyalitas bagi pengunjung.

Segmen terakhir, Ritel dan Perhotelan, meliputi pusat perbelanjaan, hotel, dan arena rekreasi [24]. Pusat perbelanjaan yang dimiliki antara lain AEON *Mall* BSD, QBig, *The Breeze*, dan *Eastvara* di BSD City, serta DP *Mall* di Semarang yang dikembangkan dengan konsep ramah lingkungan bekerja sama dengan AEON Supermarket. Pada bidang perhotelan, perusahaan mengelola *Rooms Inc.* Hotel di Semarang, *ARTOTEL Living World* di Cibubur, dan R Hotel Rancamaya di Bogor. Fasilitas rekreasi seperti *Ocean Park* BSD dan *Go!Wet Grand Wisata* turut menjadi bagian dari portofolio yang memperkuat posisi perusahaan dalam menghadirkan ruang hiburan keluarga yang modern dan berkualitas.

Portofolio yang sangat luas dan beragam dimiliki PT. Bumi Serpong Damai Tbk. Perusahaan tidak hanya memposisikan diri sebagai pengembang properti residensial dan komersial semata, tetapi juga sebagai pengembang kawasan perkotaan mandiri yang terintegrasi. Komitmen serius ditunjukkan oleh perusahaan dalam membangun ekosistem lengkap melalui proyek-proyek skala besar seperti BSD *City*, *Grand Wisata*, dan *Kota Wisata*. Ekosistem ini mencakup seluruh aspek kehidupan, mulai dari hunian premium, pusat bisnis, pusat perbelanjaan modern, seperti AEON *Mall* dan QBig, hingga fasilitas penunjang gaya hidup seperti hotel dan arena rekreasi. Keberagaman segmen produk menjadi strategi utama bisnis perusahaan. Segmen produk tersebut terdiri dari penjualan aset properti dan pendapatan berulang (*Recurring Income*) yang bersumber dari manajemen aset dan perhotelan. Kombinasi segmen ini menciptakan stabilitas bisnis yang kuat, mengurangi risiko, dan memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan. Jangkauan operasional perusahaan di sembilan kota besar Indonesia juga memperkuat posisi strategisnya. Perusahaan berperan aktif membangun infrastruktur dan ekonomi regional, sekaligus memimpin pembangunan properti berkelanjutan di Indonesia. Hal ini dibuktikan oleh sertifikasi internasional yang diperoleh kawasan BSD *Green Office Park*.

