

BAB II

GAMBARAN UMUM/PERUSAHAAN/ORGANISASI

2.1 Tentang D'Hills Residence PT Noah Sejahtera Abadi

D'Hills Residence merupakan salah satu proyek perumahan yang dikembangkan oleh PT Noah Sejahtera Abadi, sebuah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan properti pada hunian residensial di kawasan Tangerang Selatan dan sekitarnya. D'Hills Residence hadir sebagai solusi hunian modern yang tidak hanya mengedepankan aspek fungsional, tetapi juga kenyamanan, estetika, serta nilai investasi jangka panjang bagi masyarakat. Dengan mengusung konsep hunian “Living in Harmony at a Beautiful Place”, proyek ini dirancang untuk memberikan pengalaman tinggal yang harmonis di lingkungan yang asri dan strategis.



Gambar 2.1 D'Hills Residence PT Noah Sejahtera Abadi

Sumber: <https://www.dhillsresidence.com> (2026)

PT Noah Sejahtera Abadi merupakan salah satu perusahaan pengembang properti yang bergerak di sektor perumahan. Perusahaan ini berfokus pada pengembangan kawasan hunian skala menengah yang ditujukan untuk masyarakat perkotaan dan suburban. Berdasarkan data internal perusahaan, PT Noah Sejahtera Abadi mulai beroperasi pada awal dekade 2010-an dan hingga saat ini

telah mengembangkan sejumlah proyek perumahan di wilayah Jabodetabek dan sekitarnya. Hingga tahun terakhir pelaporan, perusahaan tercatat telah menyelesaikan lebih dari lima proyek pengembangan perumahan dengan variasi skala kawasan yang berbeda, mulai dari klaster kecil hingga pengembangan kawasan terpadu.

Dari aspek lokasi, D'Hills Residence berada di kawasan Pamulang, Kota Tangerang Selatan. Kawasan ini termasuk dalam wilayah penyangga Jakarta yang memiliki tingkat pertumbuhan penduduk dan pembangunan infrastruktur yang relatif tinggi. Lokasi tersebut memiliki akses terhadap jalan utama, fasilitas transportasi umum, institusi pendidikan, fasilitas kesehatan, serta pusat perdagangan. Posisi geografis ini menjadikan kawasan tersebut memiliki nilai fungsional dalam mendukung aktivitas harian penghuni, khususnya yang bekerja di wilayah Jabodetabek.

Dalam hal pengembangan produk, perusahaan juga menerapkan beberapa pendekatan inovasi pada desain dan fitur hunian. Inovasi tersebut mencakup penyesuaian tata ruang dengan kebutuhan keluarga modern serta pemanfaatan teknologi dasar pada beberapa unit hunian, seperti sistem keamanan digital pada tipe tertentu. Namun demikian, tingkat implementasi teknologi masih bersifat bertahap dan disesuaikan dengan segmen pasar yang dituju.

Dari sisi pembiayaan, PT Noah Sejahtera Abadi bekerja sama dengan sejumlah lembaga perbankan dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Skema pembiayaan ini menjadi salah satu mekanisme utama dalam penjualan unit hunian. Selain KPR, terdapat pula beberapa skema pembayaran bertahap yang disesuaikan dengan kebijakan perusahaan dan mitra keuangan. Hal ini bertujuan untuk memberikan variasi opsi pembayaran bagi calon pembeli sesuai dengan kemampuan finansial masing-masing.

Dalam operasional bisnis, perusahaan menjalin kerja sama dengan berbagai pihak ketiga, termasuk penyedia material konstruksi, kontraktor, serta penyedia layanan pendukung kawasan seperti utilitas dan jaringan telekomunikasi. Kolaborasi ini merupakan bagian dari rantai pasok (supply chain) dalam industri properti yang bertujuan menjaga konsistensi kualitas pembangunan serta keberlanjutan operasional proyek.

Secara organisasi, PT Noah Sejahtera Abadi berada dalam kategori perusahaan pengembang properti skala menengah. Posisi ini menempatkan perusahaan dalam segmen industri yang kompetitif, di mana persaingan tidak hanya ditentukan oleh harga, tetapi juga oleh lokasi, kualitas pengembangan, serta kemampuan perusahaan dalam mengelola proyek secara berkelanjutan. Dalam konteks ini, perusahaan dituntut untuk menjaga efisiensi operasional dan adaptasi terhadap perubahan pasar properti. Seiring dengan perkembangan industri properti dan perubahan perilaku konsumen, perusahaan juga menghadapi tantangan dalam hal pemasaran dan distribusi informasi produk. Pemanfaatan media digital menjadi salah satu strategi yang digunakan untuk menjangkau calon konsumen yang lebih luas. Namun demikian, efektivitas strategi komunikasi pemasaran masih menjadi aspek yang terus dievaluasi dalam rangka meningkatkan daya saing perusahaan.

Secara keseluruhan, D'Hills Residence dapat dipahami sebagai salah satu proyek pengembangan PT Noah Sejahtera Abadi yang berada dalam konteks pasar perumahan menengah di wilayah penyangga perkotaan. Proyek ini mencerminkan pendekatan perusahaan dalam mengembangkan hunian dengan mempertimbangkan aspek lokasi, segmentasi pasar, struktur pembiayaan, serta kerja sama dengan berbagai pihak dalam industri properti. Dengan demikian, posisi perusahaan dapat dikategorikan sebagai pengembang properti yang berfokus pada pengembangan hunian skala menengah dengan orientasi pada pasar mass market di kawasan urban fringe.

D'Hills juga mempunyai penggunaan Warna Hijau sebagai Brand Color D'Hills Residence dipasarkan dengan tagline “Living in Harmony at a Beautiful Place” dan mengusung konsep hunian berbasis perbukitan (hillside) yang menonjolkan keselarasan antara manusia dan alam. Kawasan perumahan ini dikembangkan dengan kontur tanah berbukit, banyak ruang terbuka hijau, serta suasana yang sejuk dan asri sebagai nilai jual utama (D'Hills Residence, 2025). Penggunaan warna hijau sebagai brand color perusahaan dapat dijelaskan melalui beberapa argumen berikut.

a. Kesesuaian dengan positioning produk

Warna hijau secara visual merepresentasikan konsep “hills” dan “harmony with nature” yang menjadi diferensiasi D'Hills Residence dibandingkan pengembang perumahan lain di kawasan yang sama. Warna ini menjadi penanda identitas yang konsisten dengan citra hunian alami yang ditawarkan perusahaan.

b. Psikologi warna dalam branding

Dalam kajian komunikasi visual dan branding, warna hijau umumnya diasosiasikan dengan alam, kesegaran, ketenangan, pertumbuhan, dan keberlanjutan (growth and sustainability). Asosiasi ini relevan dengan produk properti yang menjual kualitas hidup dan pengalaman tinggal, bukan sekadar unit bangunan fisik.

c. Konsistensi identitas visual lintas platform

Penggunaan warna hijau secara konsisten pada konten Instagram, TikTok, maupun Meta Ads, termasuk pada desain Instagram Story yang dikerjakan menggunakan Canva dan disesuaikan dengan identitas visual perusahaan, berperan memperkuat brand recall serta membedakan konten D'Hills Residence dari konten kompetitor yang bersaing pada lini masa audiens yang sama.

2.2 Visi Misi D'Hills Residence PT Noah Sejahtera Abadi

D'Hills Residence sebagai bagian dari PT Noah Sejahtera Abadi memiliki visi dan misi yang berorientasi pada pengembangan hunian berkualitas serta kepuasan konsumen. Adapun visi dan misi tersebut adalah sebagai berikut:

VISI

Menjadi perusahaan yang memiliki komitmen, dedikasi dan inovasi unggul demi menghadirkan produk dan jasa yang berkualitas untuk kemajuan ekonomi bangsa.

MISI

1. Memberikan pelayanan terhadap pelanggan dengan profesionalitas dan integritas.
2. Membangun identitas sebagai perusahaan yang mempunyai komitmen dalam mengedepankan kepuasan konsumen
3. Menjadi penyedia layanan properti dalam hal penjualan dan pembangunan.

2.3 Struktur Organisasi D'Hills Residence PT Noah Sejahtera Abadi

D'Hills Residence merupakan kawasan hunian yang dikembangkan oleh PT Noah Sejahtera Abadi yang berlokasi di Pamulang, Kota Tangerang Selatan. Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti, PT Noah Sejahtera Abadi memiliki struktur organisasi yang dirancang untuk mendukung efektivitas operasional perusahaan, khususnya dalam pengelolaan proyek perumahan, pemasaran, serta pelayanan kepada konsumen. Berikut merupakan struktur organisasi PT Noah Sejahtera Abadi pada proyek D'Hills Residence:



Gambar 2.2 Struktur Organisasi PT Noah Sejahtera Abadi pada proyek D'Hills Residence

Sumber: Dokumen Perusahaan (2026)

Berdasarkan Gambar Struktur Organisasi PT Noah Sejahtera Abadi, pimpinan tertinggi dalam perusahaan berada pada posisi Direktur yang bertanggung jawab atas keseluruhan kegiatan operasional, manajerial, dan strategis perusahaan. Direktur memiliki kewenangan dalam menentukan kebijakan perusahaan, mengawasi jalannya kegiatan operasional, serta memastikan seluruh divisi dapat bekerja secara efektif untuk mencapai tujuan perusahaan. Dalam menjalankan tugasnya, Direktur membawahi tiga divisi utama, yaitu Operational, Finance, dan Marketing Communication yang masing-masing memiliki fungsi dan tanggung jawab yang berbeda namun saling mendukung dalam pengelolaan proyek perumahan D'Hills Residence.

1. Operational

Divisi Operational merupakan divisi yang bertanggung jawab terhadap kegiatan operasional lapangan dan pelayanan lingkungan perumahan. Divisi ini membawahi tiga bagian, yaitu Admin, Maintenance, dan Services. Bagian Admin bertugas mengelola administrasi operasional perusahaan, mengarsipkan dokumen, serta membantu koordinasi berbagai kebutuhan administrasi yang berkaitan dengan kegiatan operasional.

Bagian Maintenance merupakan tim lapangan yang memiliki peran penting dalam memastikan pembangunan dan kondisi lingkungan perumahan berjalan dengan baik. Tim ini bertugas melakukan pengawasan terhadap proses pembangunan rumah, berkoordinasi dengan para tukang dan kontraktor, serta memastikan kualitas bangunan sesuai dengan standar perusahaan. Tim maintenance juga menjadi pihak yang berhubungan langsung dengan konsumen apabila terdapat keluhan atau komplain terkait kondisi bangunan yang telah diserahkan kepada pemilik rumah. Oleh karena itu, divisi ini memiliki peran dalam menjaga kualitas produk dan kepuasan konsumen.

Sementara itu, bagian Services bertanggung jawab terhadap layanan pendukung kawasan perumahan, seperti keamanan lingkungan yang dijalankan oleh petugas keamanan (satpam), kebersihan kawasan, serta

perawatan taman dan area hijau. Keberadaan bagian ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang nyaman, aman, dan terawat bagi seluruh penghuni D'Hills Residence.

2. Finance

Divisi Finance bertanggung jawab dalam pengelolaan seluruh aspek keuangan perusahaan yang berkaitan dengan kegiatan operasional maupun pengembangan bisnis D'Hills Residence. Tugas divisi ini meliputi pencatatan transaksi keuangan, penyusunan laporan keuangan, pengelolaan arus kas perusahaan, pembayaran kewajiban operasional, serta pengawasan terhadap penggunaan anggaran pada setiap divisi. Melalui pengelolaan keuangan yang baik, divisi Finance membantu memastikan bahwa seluruh aktivitas perusahaan dapat berjalan secara efektif dan sesuai dengan perencanaan yang telah ditetapkan.

Selain berperan dalam pengelolaan keuangan internal, divisi Finance juga mendukung proses transaksi penjualan unit perumahan yang dilakukan oleh tim Sales. Divisi ini bertanggung jawab untuk mengelola administrasi pembayaran konsumen, memverifikasi transaksi, memantau proses pembayaran cicilan maupun pelunasan, serta memastikan seluruh dokumen keuangan tersusun dengan baik dan sesuai prosedur perusahaan. Keberadaan divisi Finance menjadi sangat penting karena berfungsi sebagai pengendali stabilitas keuangan perusahaan sekaligus penyedia informasi keuangan yang dibutuhkan manajemen dalam proses pengambilan keputusan strategis. Dengan pengelolaan keuangan yang terstruktur dan akurat, perusahaan dapat menjaga keberlanjutan operasional serta mendukung pencapaian target bisnis yang telah ditetapkan.

3. Marketing Communication

Divisi Marketing Communication merupakan divisi yang bertanggung jawab dalam kegiatan pemasaran dan komunikasi perusahaan kepada masyarakat. Divisi ini membawahi bagian Sales dan Marketing yang

bekerja secara terintegrasi dalam meningkatkan penjualan unit perumahan D'Hills Residence.

Bagian Sales bertugas melakukan penawaran produk kepada calon konsumen, memberikan informasi terkait spesifikasi dan keunggulan produk, melakukan negosiasi, hingga mendampingi proses transaksi pembelian rumah. Tim sales menjadi ujung tombak perusahaan dalam mencapai target penjualan yang telah ditetapkan.

Sementara itu, bagian Marketing dipimpin oleh Head of Marketing Team yang membawahi dua Content Creator dan satu Multimedia Specialist. Content Creator bertugas mencari ide konten, membuat konsep promosi, menjadi talent dalam berbagai konten media sosial, serta mengelola aktivitas digital marketing perusahaan. Dalam struktur ini, saya menempati posisi sebagai Content Creator Intern yang terlibat langsung dalam pembuatan konten Instagram, TikTok, Meta Ads, serta pengelolaan Instagram Story. Adapun Multimedia Specialist bertanggung jawab dalam proses produksi visual, pengeditan video, pengelolaan aset multimedia, penyediaan properti pendukung konten, serta memastikan hasil produksi konten memiliki kualitas visual yang sesuai dengan identitas perusahaan.



Gambar 2.3 Struktur Organisasi Marketing Communication PT Noah Sejahtera Abadi pada proyek D'Hills Residence

Sumber: Dokumen Perusahaan (2026)

Gambar 2.3 Struktur Divisi Marketing Communication PT Noah Sejahtera Abadi menunjukkan pembagian tugas dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kegiatan pemasaran digital perusahaan. Divisi ini dipimpin oleh Head of Marketing Team yang bertanggung jawab dalam merencanakan, mengarahkan, mengawasi, dan mengevaluasi seluruh aktivitas pemasaran yang dilakukan untuk mendukung penjualan unit perumahan D'Hills Residence. Head of Marketing Team juga berperan dalam menentukan strategi promosi, target pemasaran, serta konsep konten yang akan digunakan pada berbagai platform digital.

Di bawah Head of Marketing Team terdapat tiga posisi yang terdiri atas dua Content Creator dan satu Multimedia Specialist. Posisi Content Creator ditempati oleh mahasiswa magang yang bertugas membantu pelaksanaan kegiatan pemasaran digital perusahaan. Tugas Content Creator meliputi pencarian ide konten, penyusunan konsep konten media sosial, pembuatan naskah sederhana, pengelolaan Instagram Story, hingga menjadi talent dalam berbagai konten promosi yang dipublikasikan melalui Instagram, TikTok, maupun Meta Ads. Adanya dua Content Creator memungkinkan pembagian tugas yang lebih efektif sehingga proses produksi konten dapat berjalan secara konsisten.

Sementara itu, Multimedia Specialist bertanggung jawab terhadap seluruh kebutuhan teknis dan visual dalam produksi konten. Tugasnya meliputi pengambilan gambar dan video, proses editing video, penyusunan visual konten, penyediaan properti pendukung saat proses shooting, serta memastikan hasil akhir konten memiliki kualitas visual yang menarik dan sesuai dengan identitas perusahaan. Multimedia Specialist juga berperan dalam mengubah konsep yang telah dibuat oleh tim menjadi konten visual yang siap dipublikasikan.

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