

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

#### 2.1 Sejarah Perusahaan



*Gambar 2. 1 Maskot Air Mancur BSD City Tahun 2014*

*Sumber : PT Bumi Serpong Damai Tbk*

PT Bumi Serpong Damai Tbk merupakan salah satu perusahaan property dan real estate di Indonesia yang didirikan pada tahun 1984 di Tangerang berdasarkan Akta no. 50 tanggal 16 Januari 1984 sebagaimana diubah melalui Akta Perubahan No. 149 tanggal 27 Oktober 1984 dan Akta perubahan no. 82 tanggal 23 April 1985 oleh Notaris di Jakarta Benny Kristiant, S.H. dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-5710.HT.01.01.Th.85 pada tanggal 10 September 1985.

Pada sekitar tahun 1984 – 1989 perusahaan ini mengembangkan bisnisnya dengan konsep kota mandiri yang saat ini dikenal dengan BSD City. Perusahaan ini pertama kali didirikan oleh Bapak Ir. Ciputra selaku

pendiri dan ketua dari Ciputra Business Group. Dibawah naungan Ciputra Group, PT. BSD sukses mengembangkan sebuah kota mandiri yang tidak hanya membangun pemukiman tetapi pusat perbelanjaan, pendidikan, serta perkantoran juga berkembang pesat di kota mandiri ini. Namun, pada tahun 1997 Indonesia mengalami krisis ekonomi yang mengakibatkan terhentinya perkembangan kota mandiri di PT Bumi Serpong Damai Tbk.



*Gambar 2. 2 Gedung Sinar Mas Land Plaza BSD City*

*Sumber : [sinarmasland.com](http://sinarmasland.com)*

Setelah krisis moneter berlalu pada tahun 1998, salah satu anak perusahaan dari Sinar Mas Group yaitu Sinar Mas Land menyelamatkan PT Bumi Serpong Damai Tbk dari ambang kebangkrutan. Sinar Mas Land mengakuisisi PT Bumi Serpong Damai Tbk yang pada saat itu berada dibawah naungan Ciputra Group. Dengan mengakuisisi perusahaan tersebut, proyek pembangunan kota mandiri mulai berjalan kembali, namun Sinar Mas Land mengganti nama kota mandiri tersebut dari BSD menjadi BSD City.

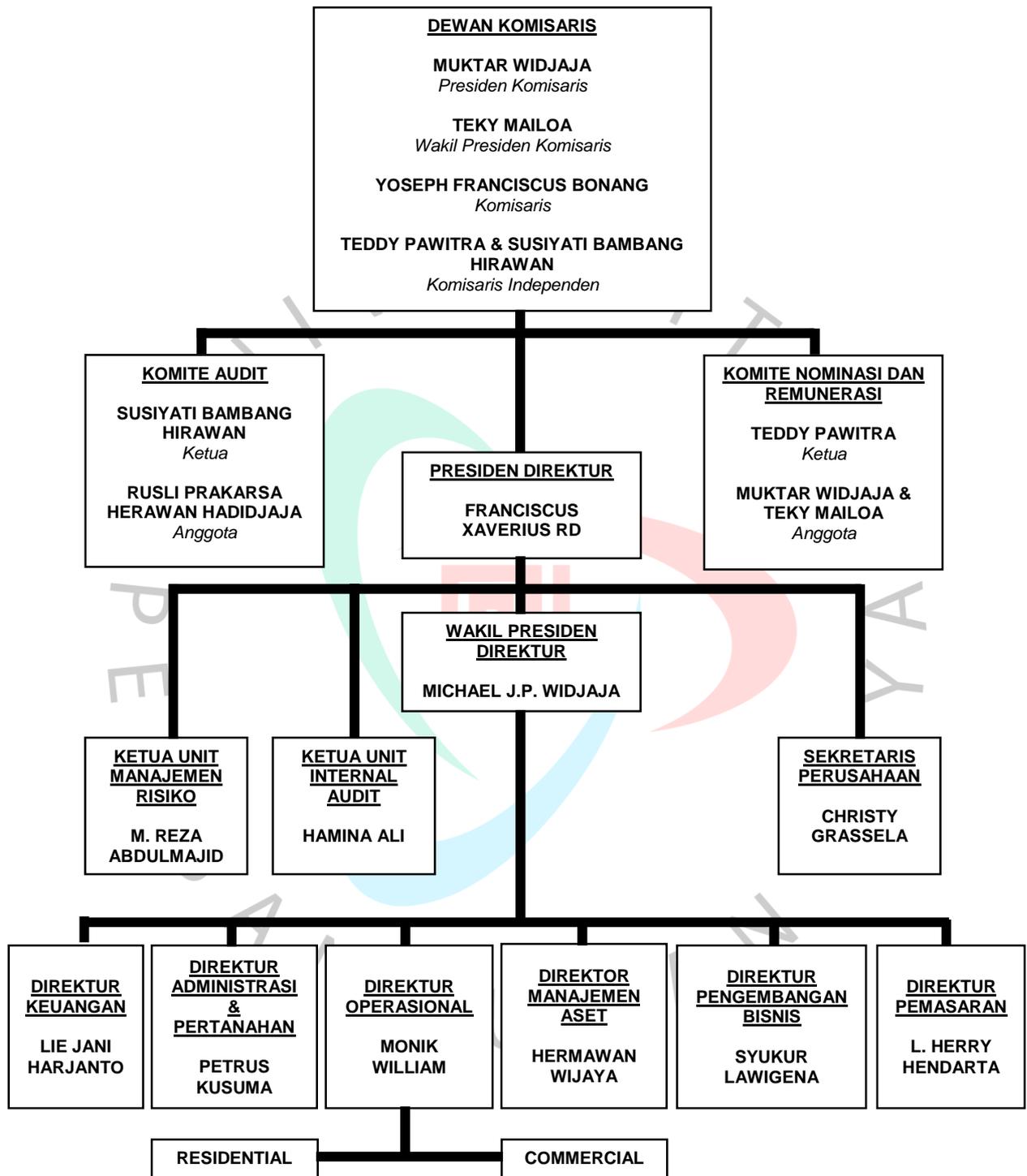
PT Bumi Serpong Damai Tbk mulai menjadi perusahaan publik pada tanggal 06 Juni 2008 dengan melepaskan sahamnya sebesar 1 miliar lembar saham di Bursa Efek Indonesia . Sejak saat itulah Sinar Mas Land mulai membangun cluster-cluster baru dengan nama-nama yang asing seperti *De Latinos, The Icon, Foresta, dan Sevilla*. Hingga saat ini, Sinar Mas Land masih membangun cluster-cluster lainnya seperti *Zena at The Mozia, Visana at The Savia, Greenwich Park, Provence Suites, Tabebuya, Vanya Park, De Park*, dan masih banyak yang lainnya. Perusahaan menggunakan nama-nama cluster asing tersebut dengan tujuan untuk menciptakan *brand image* yang mewah dan juga modern. Selain menggunakan nama-nama asing, perusahaan juga masih mempertahankan cluster-cluster yang dibangun sebelum dibawah naungan Sinar Mas Land seperti Griya Loka, Giri Loka, Nusa Loka, Puspita Loka, Angrek Loka, dan Kencana Loka.

Visi dari PT Bumi Serpong Damai Tbk adalah menjadi pengembang kota mandiri terkemuka yang menawarkan dan memberikan lingkungan yang nyaman, dinamis dan sehat. Dengan visi tersebut PT Bumi Serpong Damai Tbk berharap dapat selalu memberikan yang terbaik kepada masyarakat dengan menciptakan kota mandiri dengan fasilitas dan lingkungan yang nyaman, aman, dan modern.

Agar visi dapat terwujud, tentunya perusahaan harus memiliki misi yang dapat dijalankan untuk menunjang visi dari PT Bumi Serpong Damai Tbk tersebut. Maka misi PT Bumi Serpong Damai Tbk adalah :

- 1) Membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman yang melayani semua segmen, serta produk komersial yang mengakomodasi kebutuhan usaha kecil, menengah hingga perusahaan besar.
- 2) Meningkatkan nilai tambah kepada para pemangku kepentingan.

## 2.2 Struktur Organisasi

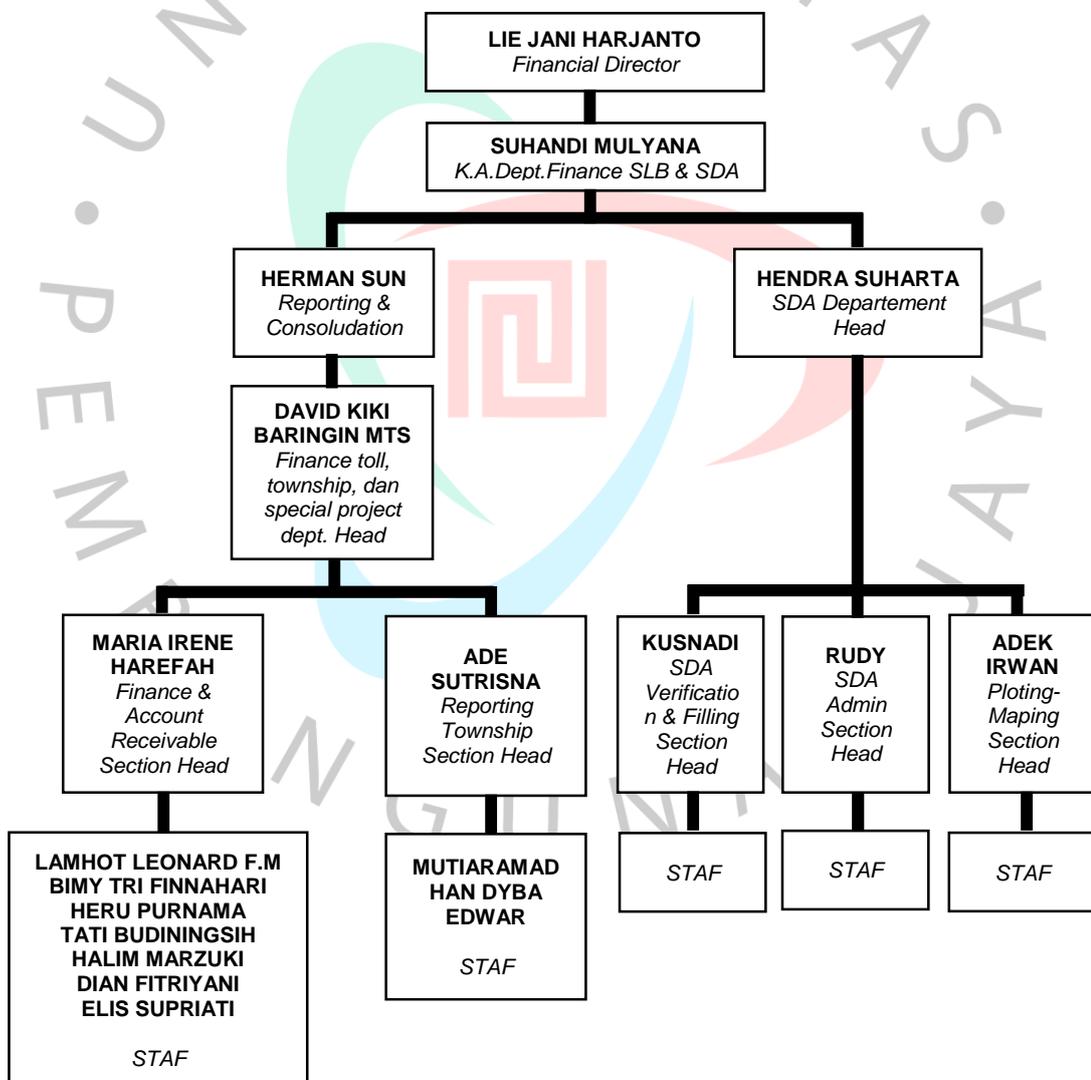


Gambar 2. 3 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai Tbk

Sumber : PT Bumi Serpong Damai Tbk

Dalam mengelola perusahaan tentunya memiliki sebuah struktur organisasi yang disusun sesuai dengan bagian dan kemampuan di setiap divisinya. Pada PT. Bumi Serpong Damai Tbk struktur organisasi terdiri dari Dewan Komisaris, Komite Audit, Komite Nominasi dan Remunerasi, Presiden Direktur, Wakil Presiden Direktur, Ketua Unit Manajemen Resiko, Ketua Unit Internal Audit, Sekretaris Perusahaan, Direktur Keuangan, Direktur Administrasi dan Pertahanan, Direktur Operasional, Direktur Manajemen Aset, Direktur Pengembangan Bisnis, dan Direktur Pemasaran.

### Struktur Organisasi Divisi Finance



Gambar 2. 4 Struktur Organisasi Divisi Finance PT Bumi Serpong Damai Tbk

Sumber : Pembimbing Kerja Praktikan

Pada struktur perusahaan tersebut, Praktikan berada di Divisi Keuangan bagian *Finance & Account Receivable* yang dipimpin oleh Ibu Maria Irene Harefaq selaku Kepala Divisi bagian tersebut di PT Bumi Serpong Damai Tbk dibawah naungan Sinar Mas Land BSD City.

**1) *Financial Director***

Tugas Direktur Keuangan adalah bertanggung jawab atas kinerja keuangan perusahaan serta laporan rutin keuangan perusahaan. Direktur keuangan juga bertugas untuk menyusun strategi untuk meningkatkan pertumbuhan keuangan perusahaan, meminimalisir terjadinya kerugian, dan melihat peluang untuk mendapatkan keuntungan.

**2) *K.A. Dept.Finance SLB & SDA***

Tugas K.A. Departement Keuangan adalah bertanggung jawab atas pengendalian arus kas keuangan perusahaan, perhitungan biaya produksi serta anggaran biaya produksi lainnya dan menyiapkan laporan keuangan.

**3) *Reporting & Consoludation***

Tugas bagian Reporting dan Konsolidasi adalah menggabungkan laporan keuangan induk perusahaan dengan laporan keuangan anak perusahaan.

**4) *Finance Toll, Township, dan Special Project Dept. Head***

Tugas Kepala Departemen Keuangan adalah menyusun adanya perencanaan program kerja pada perusahaan serta mengkoordinasikannya kepada seluruh kepala divisi bagian keuangan di perusahaan. Salah satu program yang sedang dijalankan oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk adalah *Township – IPL and Water*.

**5) *Finance & Account Receivable Section Head***

Tugas Kepala Divisi Keuangan dan Piutang Usaha adalah bertanggung jawab atas pengumpulan pembayaran dari pelanggan atas nama perusahaan. Kepala Divisi Keuangan dan Piutang Usaha juga mengawasi para staff dalam pembuatan faktur pelanggan yang tepat waktu dan akurat serta penanganan pembayaran yang terlambat sesuai dengan kebijakan perusahaan. Berikut para Staff yang

membantu Kepala Divisi Keuangan dan Piutang Usaha pada PT Bumi Serpong Damai Tbk dalam program IPL dan Air Bersih :

- *Account Receivable IPL and Water Coordinator*
- *Account Receivable IPL and Water Residential Staff*
- *Account Receivable IPL and Water Comercial Staff*
- *Finance Staff*
- *Finance Rental & Permit Staff*
- *Payment Process Staff*
- *Payment Process Staff*

**6) Reporting Township Section Head**

Tugas Kepala Divisi *Reporting Township* adalah bertanggung jawab atas pelaporan pelaksanaan program atau kegiatan yang dilaksanakan oleh divisi township berjalan dengan baik. Selain itu, Kepala Divisi Reporting juga membantu koordinator dalam proses administrasi keuangan sesuai dengan standar operasional perusahaan. Staff yang membantu Kepala Divisi Reporting Township adalah *Reporting Township - IPL and Water Utility Staff*.

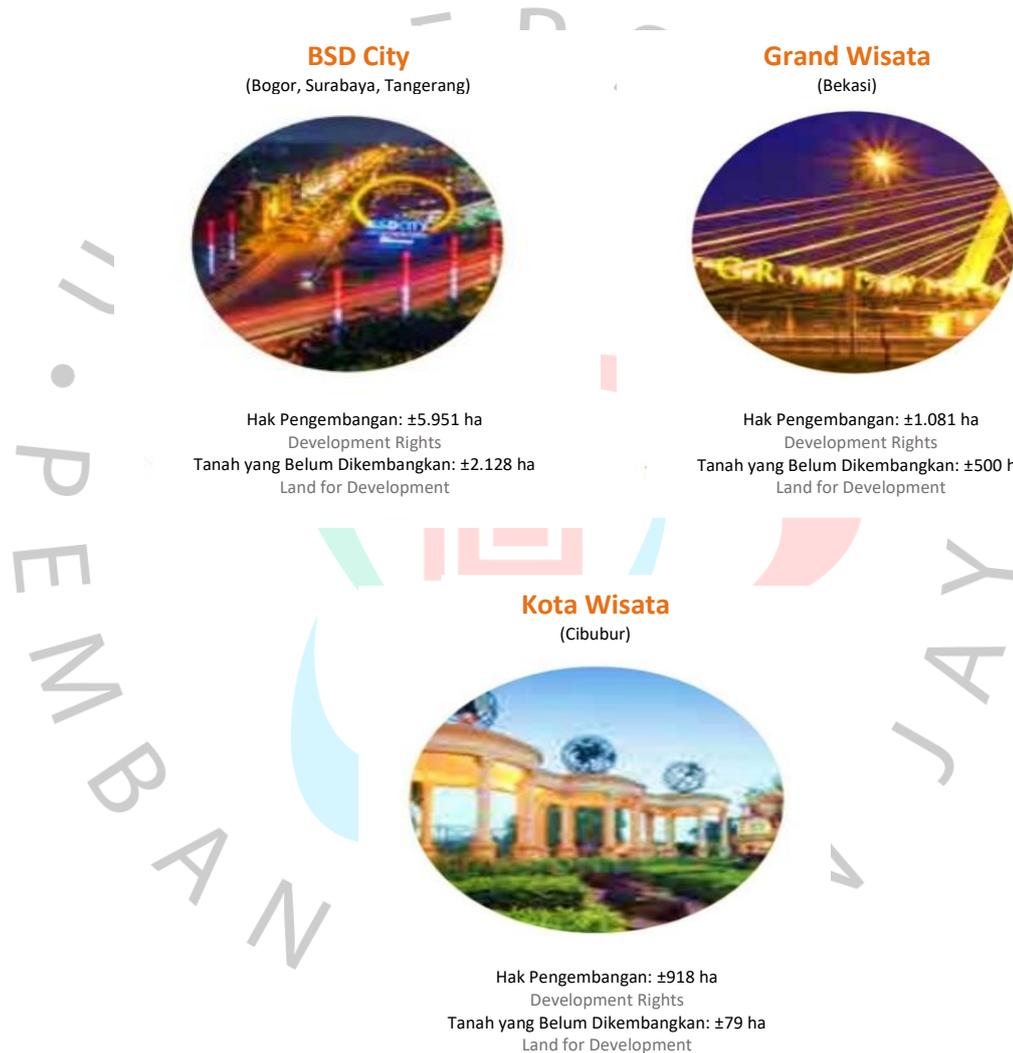
**2.3 Kegiatan Umum Perusahaan**

PT Bumi Serpong Damai Tbk merupakan perusahaan yang bergerak di bidang property dan real estate. Kegiatan utama dari perusahaan ini adalah membangun perumahan, perkantoran, perhotelan, kawasan perindustrian, dan pusat sarana olahraga beserta fasilitas-fasilitasnya. Selain itu, perusahaan juga memiliki kegiatan penunjang yaitu seperti menyediakan penyewaan atas bangunan perkantoran dan pertokoan beserta fasilitas-fasilitasnya. Perusahaan juga bergerak dibidang jasa sebagai salah satu kegiatan pendukung, jasa tersebut seperti jasa transportasi berupa menyediakan bus gratis, jasa kebersihan seperti pengelolaan lingkungan, jasa keamanan dan jasa lainnya kecuali terkait dengan hukum dan pajak.

### 2.3.1. Produk – Produk Perusahaan

#### 1. Perkotaan Mandiri

Perkotaan mandiri ini dibangun oleh perusahaan untuk menciptakan pemukiman dengan konsep yang unik tetapi ramah lingkungan, nyaman, aman, dan memiliki fasilitas yang lengkap. Target pasar pada perusahaan ini ditunjukan kepada keluarga-keluarga muda yang memiliki pendapatan menengah atas.



Gambar 2. 5 Produk Perkotaan Mandiri

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan 2019 PT Bumi Serpong Damai Tbk

## 2. Residensial

Target pasar pada produk ini ditunjukkan kepada konsumen dengan pendapatan menengah dan premium. Produk ini memiliki harga jual yang tinggi dikarenakan design yang ditawarkan bervariasi dan lokasi proyek ini dikembangkan dengan demografi dan psikografi yang berbeda-beda.

### Bale Tirtawan

(Tangerang)



Luas Area: ±450 ha  
Area

Tanah yang Belum Dikembangkan: ±428 ha  
Land for Development

### Grand City

(Balikpapan)



Luas Area: ±270 ha  
Area

Tanah yang Belum Dikembangkan: ±162 ha  
Land for Development

### Taman Banjar Wijaya

(Tangerang)



Luas Area: ±120 ha  
Area

### Legenda Wisata

(Cibubur)



Luas Area: ±190 ha  
Area

### Nava Park

(BSD City)



Luas Area: ±68 ha  
Area

### Taman Permata Buana

(Jakarta)



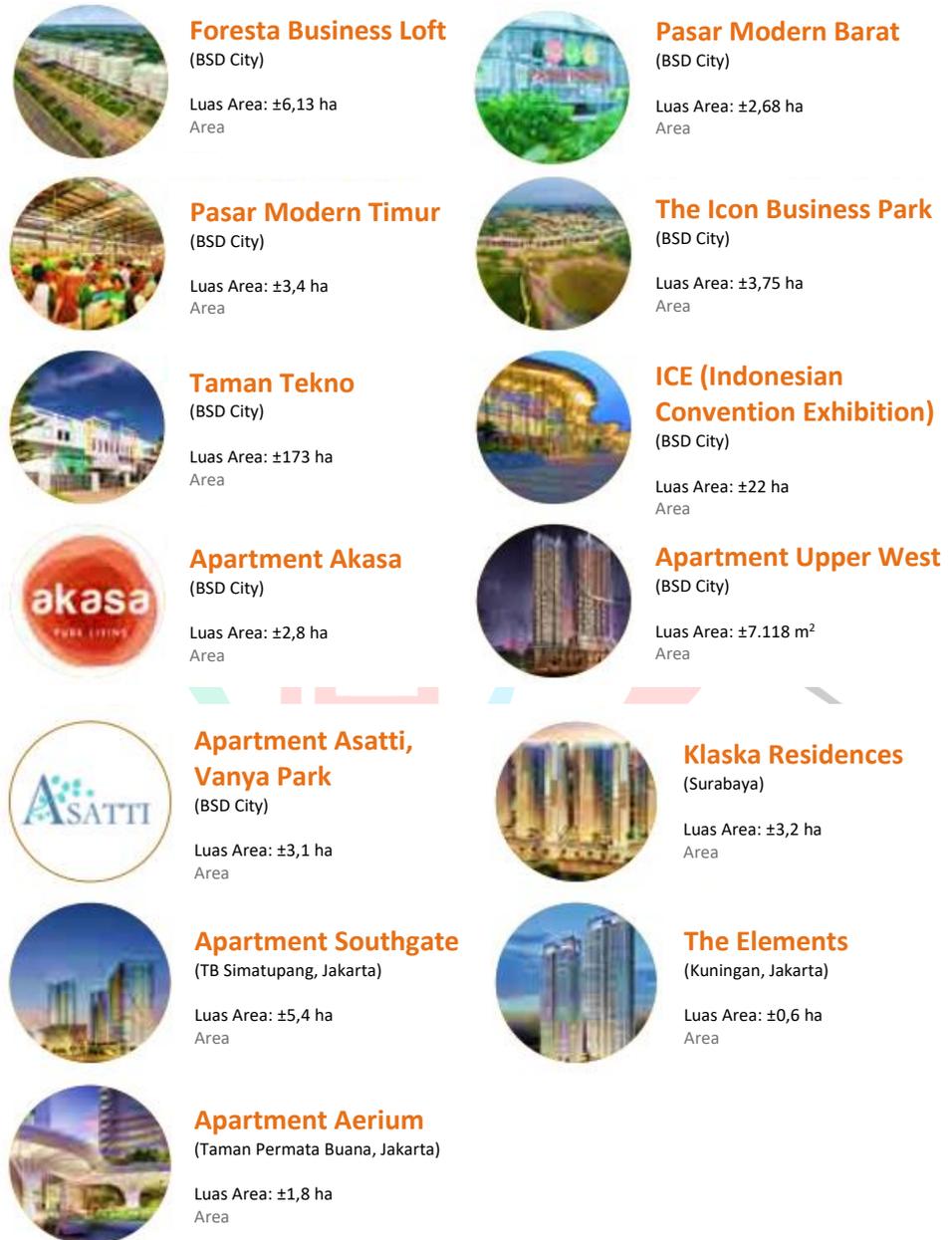
Luas Area: ±97 ha  
Area

Gambar 2. 6 Produk Residensial

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan 2019 PT Bumi Serpong Damai Tbk

### 3. Komersial

Produk pada kategori komersial ini berupa tanah atau bangunan, ruko, apartemen, kios, dan juga pergudangan. Target pasar pada produk ini ditujukan untuk konsumen menengah serta para wirausahawan.



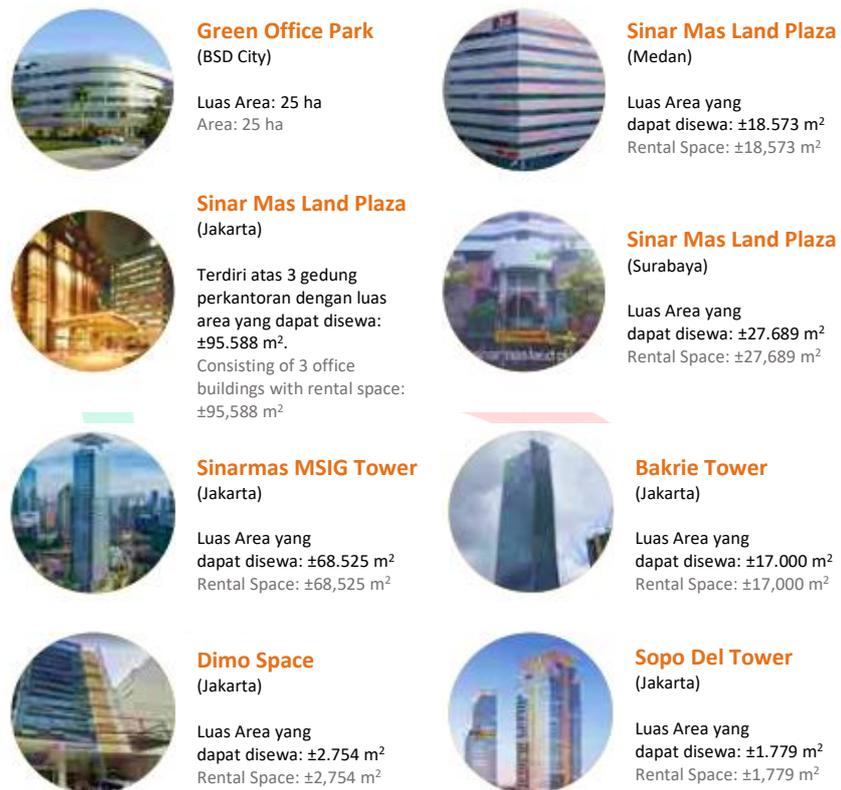
Gambar 2. 7 Produk Komersial

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan 2019 PT Bumi Serpong Damai Tbk

#### 4. Management Asset

##### a. Gedung Perkantoran

Gedung perkantoran merupakan salah satu produk yang penting bagi perusahaan. Oleh karena itu, design yang dipilih untuk produk ini sangat teliti agar dapat memberikan penampilan yang modern *state-of-the-art*.



Gambar 2. 8 Gedung Perkantoran

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan 2019 PT Bumi Serpong Damai Tbk

##### b. International Trade Center

ITC merupakan produk yang ditujukan kepada konsumen mengah dan menengah bawah. Produk ini merupakan produk yang ditawarkan oleh perusahaan untuk para wirausahawan dengan tata letak yang dirancang sesuai dengan jenis produk. Tenant yang disusun dengan tata letak sesuai dengan jenis produk yang dijual memudahkan para pengunjung dalam memenuhi kebutuhannya.



**ITC BSD**  
(BSD City)

Luas Area yang dapat disewa: ±16.178 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±16,178 m<sup>2</sup>



**ITC Depok**  
(Depok)

Luas Area yang dapat disewa: ±15.147 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±15,147 m<sup>2</sup>



**ITC Kuningan**  
(Jakarta)

Luas Area yang dapat disewa: ±17.677 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±17,677 m<sup>2</sup>



**ITC Permata Hijau**  
(Jakarta)

Luas Area yang dapat disewa: ±23.049 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±23,049 m<sup>2</sup>



**ITC Surabaya**  
(Surabaya)

Luas Area yang dapat disewa: ±38.502 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±38,502 m<sup>2</sup>



**ITC Cempaka Mas**  
(Surabaya)

Luas Area yang dapat disewa: ±32.250 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±32,250 m<sup>2</sup>



**ITC Fatmawati**  
(Jakarta)

Luas Area yang dapat disewa: ±2.692 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±2,692 m<sup>2</sup>



**ITC Mangga Dua**  
(Surabaya)

Luas Area yang dapat disewa: ±10.358 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±10,358 m<sup>2</sup>



**ITC Roxy Mas**  
(Jakarta)

Luas Area yang dapat disewa: ±6.055 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±6,055 m<sup>2</sup>



**Mal Ambassador**  
(Jakarta)

Luas Area yang dapat disewa: ±4.421 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±4,421 m<sup>2</sup>

Gambar 2. 9 International Trade Center

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan 2019 PT Bumi Serpong Damai Tbk

**5. Retail and Hospitality**

Pada kategori ini produk yang ditawarkan berupa mall, tempat wisata, dan rumah sakit. Mall sendiri dibangun oleh perusahaan dengan konsep yang modern dan menarik.

**Le Grandeur Mangga Dua**  
(Jakarta)



Jumlah Kamar: 352 kamar  
Total Room: 352 rooms

**AEON Mall**  
(BSD City)



Luas area yang dapat disewa: ±77.000 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±77,000 m<sup>2</sup>

**Go!Wet, Grand Wisata**  
(Bekasi)



Luas Area: 7,5 ha  
Area: 7.5 ha

**Ocean Park**  
(BSD City)



Luas Area: 8,5 ha  
Area: 8.5 ha

**Epiwalk Lifestyle Center**  
(Jakarta)



Luas area yang dapat disewa: ±12.299 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±12,299 m<sup>2</sup>

**Hotel Rooms Ins**  
(Semarang)



Jumlah Kamar: 162 kamar  
Total Room: 162 rooms

**QBig**  
(BSD City)



Luas area yang dapat disewa: ±65.351 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±65,351 m<sup>2</sup>

**Le Grandeur**  
(Balikpapan)



Jumlah Kamar: 185 kamar  
Total Room: 185 rooms

**DP Mall**  
(Semarang)



Luas area yang dapat disewa: ±24.236 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±24,236 m<sup>2</sup>

**The Breeze**  
(BSD City)



Luas area yang dapat disewa: ±34.683 m<sup>2</sup>  
Rental Space: ±34,683 m<sup>2</sup>

Gambar 2. 10 Produk Retail and Hospitality

Sumber : Laporan Keuangan Tahunan 2019 PT Bumi Serpong Damai Tbk