

BAB II

TINJAUAN UMUM PERUSAHAAN

A. SEJARAH SINGKAT DAN STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN

1. SEJARAH SINGKAT

PT. EUMI SERPONG DAMAI (BSD) didirikan pada tanggal 16 Januari 1984 dengan tujuan untuk merencanakan, membangun, dan mengelola kota baru Bumi Serpong Damai.

Pendiri PT. Bumi Serpong Damai adalah perusahaan real estate yang tergabung dalam suatu konsorsium yang terdiri dari :

1. PT. Serasi Niaga Sakti
2. PT. Anangga Fertiwi Megah
3. PT. Nirmala Indah Sakti
4. PT. Supra Veritas
5. PT. Bhineka Karya Pratama
6. PT. Simas Tunggal Center
7. PT. Apta Citra Universal
8. PT. Aneka Karya Amata
9. PT. Metropolitan Trancities Indonesia
10. PT. Pembangunan Jaya

sedangkan Badan Pengelola dari PT. Bumi Serpong Damai
terdiri atas :

Presiden Komisaris : Sudwikatmono

Komisaris : - Ir. Ciputra
- Anthony Salim
- Eka Tjipta Widjaja
- H. Ibrahim Risjad
- Ir. H. Secakusuma, SE
- Ir. H. Ismail Sofyan
- Drs. John Pandelaki
- Sukmawati Widjaja
- Tedy Djuhar
- Ir. Budi Brazali

Direktur Utama : Eric Samola,SH

Direktur : - H. Subagdja Prawata
- Ir. Soekrisman
- Ir. Deddy Kusuma
- Muktar Widjaja
- Ir. Yan Mogi
- Budiarsa Sastrawinata

Dengan menghimpun kekuatan maupun kemampuan swasta
tersebut di atas, maka bersama-sama dengan Pemerintah
dan pertama dibantu oleh sekitar 50 orang
karyawan/karyawati dari berbagai jenis keahliannya, maka

terwujudlah kota baru Bumi Serpong Damai yang dapat benar-benar menjadi contoh partisipasi swasta yang bertanggung-jawab dalam program pengembangan kota yang terpadu dan terarah.

2. STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN

Adapun Struktur organisasi PT. Bumi Serpong Damai (lihat lampiran) terdiri dari Dewan Komisaris yang mempunyai tugas mengawasi pelaksanaan kebijaksanaan Perusahaan yang dijalankan oleh Direktur Utama dan para Direktur, dan bertanggung-jawab kepada para Pemegang-saham.

Dalam menjalankan tugasnya Direktur Utama di bantu oleh para Direktur .

Tugas daripada Direktur Utama adalah sebagai berikut :
Merencanakan, mengorganisir, melaksanakan dan mengawasi kegiatan-kegiatan dalam Perusahaan, dan pelaksanaannya dengan dibantu oleh para Direktur.

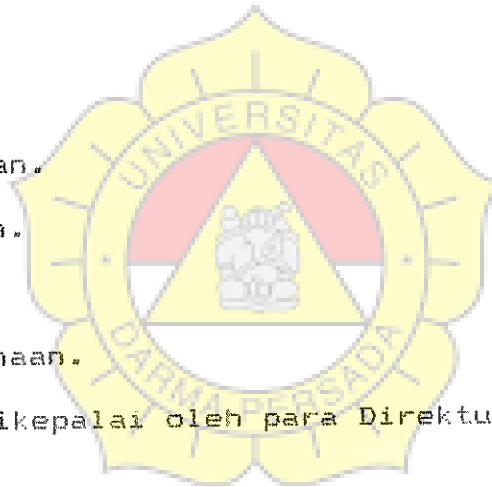
Tugas dari para Direktur adalah sebagai berikut :

1. Menerapkan kebijakan Direktur Utama terhadap jalannya Perusahaan yang diterapkan pada semua departemen.
2. Menentukan sasaran penjualan, pembiayaan, dan produksi sesuai dengan yang direncanakan.

3. Memberikan instruksi, mengembangkan dan membantu hubungan para Anggota Perusahaan untuk memperbaiki hasil pekerjaan berdasarkan kreativitas Anggota masing-masing.
4. Mengontrol dan mengevaluasi hasil pekerjaan yang telah dilaksanakan, dibandingkan dengan sasaran yang dituju.

Direktur Utama dalam tugasnya membawahi :

1. Sekretaris
2. Departemen Umum.
3. Departemen Pemasaran.
4. Departemen Keuangan.
5. Departemen Teknik.
6. Departemen Perencanaan.



Departemen tersebut dikepalai oleh para Direktur.

Ad.1. Sekretaris.

Mempunyai tugas :

- a. Menjalankan fungsi administrasi internal maupun eksternal.
- b. Sebagai *Purchasing departemen*, juga membiayai dan melaksanakan pembukuan keuangan perusahaan serta pembuatan notulen rapat.

Ad.2. Departemen Umum.

Departemen Umum kedudukannya di bawah Direktur Utama dan membawahi Manajer Personalia dan Manajer *Property*,

Tugasnya adalah mengawasi kegiatan yang dilakukan oleh kedua Manajer tersebut.

a. Manajer Personalia.

Tugas dan ruang lingkupnya antara lain :

- 1) Merencanakan dan mencari sumber tenaga-kerja yang bermutu sesuai dengan kebutuhan yang ada, kemudian pengadaan pendidikan pelatihan.
- 2) Menyusun *Job Specifications* bersama-sama dengan Manajer lain.
- 3) Melaksanakan penyusunan, pembuatan surat-surat atau surat keputusan yang berhubungan dengan kepegawaian.
- 4) Melaksanakan pengujian dan pengawasan atas disiplin kerja, melaksanakan masalah perburuhan.
- 5) Bertanggung-jawab langsung kepada Departemen Umum.

b. Manajer *Property*.

Tugas dan ruang lingkupnya antara lain :

- 1) Menyusun dan merencanakan jadwal-waktu serta dana untuk penyelesaian pengukuran tata-kota Konsultasi *Planning*, *Advice Planning*, IMB, PLN, Pengukuran agraria sampai selesai menjadi sertifikat serta pajak PBB.
- 2) Meneliti dan mengawasi realisasi pengeluaran biaya.

- 3) Bekerjasama dalam bidang Hukum dan penyelesaian segala sesuatu yang menyangkut permohonan hak dan surat-surat tanah.
- 4) Bertanggung-jawab langsung kepada Departemen Umum.

Ad.3. Departemen Pemasaran :

Departemen ini membawahi Manajer Pemasaran .

Manajer Pemasaran tugasnya antara lain :

- a. Menyusun dan melaksanakan strategi penjualan secara keseluruhan.
- b. Bersama-sama dengan *Project Officer* merencanakan besarnya penjualan, pemasangan iklan, prarencana desain dan menetapkan harga-jual rumah dan tanah.
- c. Bersama-sama dengan Departemen / Direktur Keuangan memonitor pembayaran dan menangani tagihan yang macet.
- d. Membuat surat penawaran dan menampung keluhan-keluhan dari konsumen.
- e. Menanda-tangani surat-surat penawaran, surat izin masuk dan addendum.
- f. Bertanggung-jawab langsung kepada Departemen /Direktur Pemasaran.

Ad.4. Departemen Keuangan.

Departemen ini membawahi Manager Keuangan .

Fungsi utamanya menjalankan dan mengawasi kebijakan - kebijakan dari Perusahaan sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah ditentukan oleh Direktur Utama/Direktur, khususnya dalam bidang keuangan serta *property* dan bertanggung-jawab langsung kepada Direktur Utama.

Tugas Manajer Keuangan antara lain :

- a. Merencanakan dan mengusahakan dana untuk keperluan Perusahaan seperti :
 - 1) Mencari kredit berjangka di Bank Pemerintah dan Swasta.
 - 2) Mencari kredit dari pihak ketiga.
- b. Membuat anggaran dan *cash flow* Perusahaan.
- c. Mengatur seluruh pengeluaran untuk segala operasional Perusahaan sesuai dengan dana yang ada dan secara efisien.
- d. Membantu Departemen-departemen lain dalam hal yang menyangkut keuangan.
- e. Melakukan analisa dan evaluasi atas kondisi keuangan Perusahaan secara periodik.
- f. Bertanggung-jawab langsung kepada Direktur dalam strategi keuangan Perusahaan.

Manajer Keuangan ini membawahi Kepala Bagian Anggaran dan Kepala Bagian Penagihan.

Tugas Kepala Bagian Anggaran antara lain :

- a. Merencanakan dan mengoreksi anggaran tahunan dan

bulanan bagi seluruh Departemen.

- b. Mengatur anggaran yang telah ditentukan.
- c. Mengawasi pelaksanaan rencana anggaran tersebut.
- d. Membuat analisa tentang kebutuhan dana dan bertanggung-jawab langsung kepada manager keuangan.

Tugas Kepala Bagian Penagihan antara lain :

- a. Membuat rencana penerimaan bulanan dari Bagian Anggaran.
- b. Mengawasi pencatatan daftar kaveling antar-penjualan baru berdasarkan *sub order*.
- c. Mengkoordinasikan kartu-piutang dan kartu-control piutang untuk masing-masing kaveling proyek.
- d. Bertanggung-jawab langsung kepada Manajer Keuangan

Ad.5. Departemen Teknik.

Departemen Teknik membawahi Manajer Teknik, Manajer desain, Koordinator *Project Officer*.

Tugas dari Manajer Teknik sebagai berikut :

- a. Merencanakan pembiayaan dan jadwal-waktu untuk pelaksanaan pembangunan rumah dan prasarananya.
- b. Merencanakan dan mengadakan pengolahan *tender* untuk menunjuk sub-kontrak.
- c. Mengkoordinir pengawasan, pelaksanaan dan juga pembangunan.
- d. Bersama-sama *Project Officer* menentukan anggaran pembangunan dilapangan.

- e. Bertanggung jawab langsung kepada Direktur Teknik.

Tugas Manajer Desain antara lain :

- a. Merencanakan bentuk bangunan.
- b. Menggambar dan menentukan ukuran bangunan.
- c. Membuat *planning* penataan perumahan secara keseluruhan.

Tugas *Project Officer* antara lain :

- a. Mengkoordinasikan perencanaan, pelaksanaan serta pengawasan pembangunan dan juga melaksanakan pengembangan proyek.
- b. Mengkoordinasikan proyek dan pembiayaan tiap bulan yang termasuk *cash flow*.
- c. Bekerjasama dengan departemen lain untuk kelancaran Perusahaan pembangunan proyek.
- d. Bertanggung-jawab langsung kepada Direktur teknik.

Ad.6. Departemen Perencanaan.

Tugas dari Departemen Perencanaan adalah:

- a. Menyusun rencana penerimaan dan pembiayaan untuk proyek secara keseluruhan.
- b. Bekerjasama dengan Departemen Keuangan untuk membangun atau mengusahakan modal kerja suatu proyek termasuk pengelolaan bagi proyek tersebut.
- c. Bekerjasama dengan Departemen Teknik dalam menentukan anggaran, waktu dan metode.

B. RUANG LINGKUP KEGIATAN PERUSAHAAN

Dengan berlatar-belakang perkembangan kota-kota besar di Indonesia saat ini yang ditandai oleh laju urbanisasi yang tinggi di wilayah JABOTABEK, hal ini jelas merupakan tekanan berat bagi DKI Jakarta / JABOTABEK untuk memenuhi tuntutan kebutuhan penduduknya seperti perumahan, air bersih, listrik, sandang, pangan dan lain-lain. Sementara itu guna memenuhi tuntutan akan pemukiman yang terus meningkat jumlahnya, saat ini telah tumbuh usaha-usaha swasta dalam pembangunan kawasan perumahan antara lain mencetuskan gagasan pengembangan sebuah kota baru.

Sebagai hasil kerjasama antara Pemerintah dan Swasta, proyek ini seyogyanya padat dengan karya-karya yang inovatif sehingga dapat menyiratkan citra kota abad ke-dua-puluh satu.

Kemudian beberapa batasan/besaran pokok pada proyek ini adalah :

1. Terletak di Kabupaten Tangerang, meliputi dua kecamatan yaitu Legok dan Serpong.
2. Luas keseluruhan adalah 7000 ha sedangkan luas daerah pengembangan adalah 6000 ha.
3. Perkiraan jumlah penduduk adalah 600.000 jiwa dengan

jumlah rumah sebanyak 139.000 unit.

4. Perkiraan kesempatan kerja yang tercipta antara 140.000 sampai 180.000 orang.

Untuk menunjang tujuan-tujuan tersebut di atas, maka perlulah dirumuskan berbagai potensi yang ada di lokasi maupun tapak-proyek Bumi Serpong Damai ini, yaitu :

a. Lokasi yang strategis,

Lokasi proyek ini dinilai sangat strategis, karena mudah dicapai, baik dari Jakarta maupun dari Tangerang. Kemudian pencapaian ini adalah mutlak, mengingat perlunya interaksi yang padat antara kota baru dengan kota-kota besar di dekatnya, baik dalam aspek Ekonomi, Sosial, Politik, maupun dalam aspek Budaya.

b. Jarak yang ideal,

Pada umumnya kota baru yang berhasil berjarak antara 20 sampai 30 km dari metropolis/pusat kegiatan yang terdekat. Kota baru Bumi Serpong Damai dalam hal ini mempunyai jarak yang sangat mendukung yaitu :

- 25 Km dari Jakarta/Monas
- 20 Km dari Bandara Soekarno-Hatta
- 17 Km dari Tangerang

c. Landasan Perekonomian yang ada

Tumbuhnya beberapa proyek pengembangan seperti PUS-PIPTEK, LAPAN, ITI serta kawasan industri manufaktur

di Tangerang, yang akan sangat bermanfaat dalam pembentukan landasan perekonomian kota baru ini.

Demikian pula halnya dengan adanya Pusat Pendidikan Penerbangan di Curug dan rencana pembuatan kampus Universitas Tarumanegara di Karawaci/Tangerang.

Sedangkan sebagai penyedia bahan makanan sehari-hari, tidak jauh dari daerah ini terdapat pula lahan pertanian yang produktif.

Begitu pula kepadatan penduduk setempat saat ini relatif rendah yaitu 10 jiwa/ha merupakan suatu kemudahan bagi perencanaan kota baru.

d. Potensi Permintaan Perumahan.

Diperkirakan bahwa tahun 2000 akan ada sekitar 4,6 juta rumahtangga di JABOTABEK dan 2,5 juta di DKI Jakarta.

Sekitar 1,2 juta rumah akan dibutuhkan di DKI Jakarta, 0,6 juta di belahan Barat dan 0,2 juta di Tangerang dalam kurun waktu 20 tahun mendatang. Untuk kota Bumi Serpong Damai dapat diserap sekitar 75.000 sampai 139.000 rumah.

Adapun strategi pengembangan yang diterapkan terdiri dari :

a. Tahap kesatu/tahap Persiapan (1985-1991)

1) Pembangunan perumahan dari berbagai kelas, beserta

sarana dan prasarananya.

- 2) Pembangunan jalan yang menghubungkan kota Jakarta dengan Serpong mulai dirintis.
- 3) Perintisan kerja-sama dengan Pemerintah maupun lembaga-lembaga dan Badan Usaha Milik Negara, serta pihak-pihak swasta lainnya.

b. Tahap kedua/tahap Pemacuan (1992-1998)

- 1) Jalan arteri Jakarta-Serpong telah rampung.
- 2) Mulai pengembangan *Central Business Districk (CBD)*.
- 3) Jika dimungkinkan, pindahnya beberapa fungsi pemerintah ke BSD, misalnya Ibukota Kabupaten Tangerang.
- 4) Lembaga-lembaga pendidikan tinggi, riset, serta industri canggih mulai dibangun.
- 5) Usulan suatu Sistem Transportasi Baru (*New Transportation System - NTS*), diselidiki kelayakannya.

Kota baru ini diharapkan mempunyai 600.000 penduduk, yang ditampung dalam 139.000 unit rumah, dengan komposisi Rumah Mewah : Rumah Menengah : Rumah Sederhana : PERUMNAS = 1 : 3 : 6 : 3, dengan jenis yang beragam, sedangkan Kelengkapan lainnya adalah : Rumah Sakit dan fasilitas-fasilitas pelayanan umum lainnya, seperti kesehatan, pusat kegiatan olah-raga dan rekreasi,

pendidikan, industri, dan kemungkinan untuk diadakannya suatu *Expo* Indonesia serta Pusat Perfilman Nasional.

Begitupun prasarana yang dipersiapkan adalah : air bersih, listrik, *drainage* dengan kolam pengendali banjir, telekomunikasi, dll.

Adapun jaringan transportasi yang sesuai dengan fungsinya terdiri dari jalan antar-kota, jalan arteri utama dan sekunder, jalan kolektor dan jalan-jalan lingkungan.

Guna menghubungkan sisi Timur dengan sisi Barat sungai Cisadane, maka direncanakan tiga jalan-arteri utama sebagai poros-penghubung.

Jalur kereta-api yang akan ditingkatkan dapat merupakan sarana angkutan umum, dengan alternatif tambahan suatu Sistem Transportasi Baru atau NTS.

Selain memperhatikan kondisi sekarang, struktur kota yang dikehendaki, dan hierarki jalan, maka penyusunan tata-guna lahan ini juga memperhatikan kaitan antara potensi dari setiap bagian tapak dengan fungsi-fungsi yang akan diletakkan, sebagaimana :

1. *Central Business District* (CBD) diletakkan pada lokasi yang potensial atau strategis untuk tumbuh menjadi pusat kegiatan kota, yaitu pada pertemuan jalan-jalan arteri, serta menjangkau salah-satu setasiun kereta-api.

2. Perumahan-mewah diletakkan pada lokasi yang memiliki kekayaan visual, merupakan bagian dari tata hijau kota tidak jauh dari CBD, serta berorientasi ke jalan tol Jakarta - Merak.
3. Perumahan sederhana dan PERUMNAS, diletakkan pada lokasi yang terjangkau oleh jalur kereta-api Jakarta-Serpong, berorientasi ke kawasan industri di Balaraja, PUSPIPTEK, dan daerah pertanian.
4. Perumahan-menengah terletak di dekat jalan-jalan arteri dan kolektor-utama, serta di antara perumahan mewah dan sederhana.

Pengelompokan fungsi-fungsi tersebut di atas pada tahap pra studi ini barulah suatu arahan garis-besar saja, sedangkan perinciannya akan terlihat tahap-tahap perencanaan selanjutnya. Adapun fasilitas lainnya yang pada kenyataannya sekarang ini seseorang yang membeli barang-barang, khususnya perumahan, tidak hanya sekedar hanya ingin memiliki saja tetapi juga sebagai investasi masa yang akan datang, serta merupakan bagian suatu kebutuhan pokok bagi manusia dan dapat dijadikan sebagai pemuas kebutuhan. Maksudnya, rumah yang ingin dibeli itu harus disesuaikan dengan syarat-syarat kesehatan, lingkungan, dan lain sebagainya.

Dalam melaksanakan penjualan perumahan ada beberapa cara

yaitu :

- a. tunai
- b. kredit.

untuk mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dewasa ini, maka di sini perusahaan mengetengahkan berbagai macam cara yaitu antara lain :

1. Penjualan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari City Bank.
2. Penjualan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari PT. Bank Niaga.

Ad.1. Penjualan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari City Bank.

a. Syarat-syarat umum :

- 1) Warga Negara Indonesia pemilik KTP DKI atau sekitarnya.
- 2) Usia minimal 21 tahun, masa kerja minimum dua tahun di perusahaan yang sama.
- 3) Usia peminjam ditambah dengan masa pinjaman tidak lebih dari 55 tahun.

b. Besar pinjaman :

Minimum Rp. 20.000.000,- dan maximum 70 % dari harga Nilai-rumah, sisanya merupakan uang-muka yang harus dibayar oleh Peminjam.

c. Pembayaran kembali :

- 1) Angsuran per-bulan dalam jangka-waktu 2-10 (dua hingga sepuluh) tahun.

- 2) Angsuran maximum adalah $\frac{1}{3}$ Penghasilan-kotor termasuk Tunjangan, Bunga Deposito, hasil-hasil kontrak rumah, dan lain-lain.
- 3) Setelah setahun peminjam dapat mengembalikan sebagian pinjaman-pokok minimum Rp.5.000.000,-
- 4) Setelah dua tahun peminjam dapat mengembalikan semua pinjaman dipotong administrasi.

d. Biaya-biaya :

Biaya yang dikenakan kepada Peminjam terdiri dari :

- 1) Biaya Provisi.
- 2) Biaya Notaris.
- 3) Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran.

e. Prosedur.

Nasabah harus mengisi dan menyerahkan kembali formulir Aplikasi disertai dengan foto-kopi :

- 1) Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga.
- 2) Surat Nikah bagi yang sudah menikah.
- 3) Surat keterangan pendapatan dan lama kerja dari perusahaan (di tempat bekerja).

Untuk usahawan ditambah dengan :

- a) Akte Pendirian Perusahaan.

- b) SIUP/TDP dan NPWP.
 - c) Neraca Rugi/Laba.
 - d) Rekening Koran, tiga bulan terakhir.
 - e) Surat Referensi Bank.
- f. Jaminan :
- 1) Hipotek pertama atas tanah dan bangunan yang dibeli (dengan sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan).
 - 2) Polis Asuransi Jiwa atas nama peminjam.
 - 3) Polis Asuransi kebakaran atas nama peminjam.

Catatan :

Rumah yang dibeli tidak boleh disewakan atau dijual kembali, kecuali dengan ijin tertulis dari pihak City Bank. Selama masa pinjamannya belum selesai.

Ad.2. Penjualan dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari PT. Bank Niaga. Adapun persyaratan permohonan rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ini antara lain :

a. Pemohon.

- 1) Warga Negara Indonesia yang berusia minimal 21 tahun dan pada saat pembayaran kembali Peminjam tidak boleh berusia lebih dari 55 tahun.

- 2) Badan Usaha yang berwenang melakukan tindakan hukum menurut Hukum Indonesia.
- 3) Berpenghasilan minimal tiga kali dari nilai angsuran per-bulan.
- 4) Syarat-syarat yang harus dilampirkan :
 - a) Untuk Karyawan :
 - (1) Foto kopi identitas seperti : KTP, SIM, Paspor, Kartu Keluarga, Surat Nikah.
 - (2) Riwayat Hidup singkat.
 - (3) Foto kopi Ijazah asli.
 - (4) Surat keterangan yang menerangkan status gaji yang sudah dipotong pajak (perincian gaji).
 - (5) Nomor Pokok Wajib Pajak (N.P.W.P.)
 - b) Untuk Wiraswasta :

Persyaratan permohonan Kredit Pemilikan Rumah bagi Wiraswasta sama dengan persyaratan bagi Karyawan, tetapi masih ditambah lagi dengan Surat Izin Usaha.
 - c) Untuk Badan Usaha.

Persyaratan permohonan Kredit Pemilikan Rumah bagi Badan Usaha sama dengan persyaratan bagi Wiraswasta,

akan tetapi masih harus disertakan juga Akte Pendirian Perusahaan.

5) Kredit :

- a) Jumlah Kredit Pemilikan Rumah minimal Rp. 20 Juta, maksimal 70 % dari harga tanah dan bangunan.
- b) Jangka-Waktu : 1 - 10 (satu hingga sepuluh) tahun.
- c) Suku-Bunga :
18,5 % annuitas (Bunga dapat berubah disesuaikan dengan keadaan).
- d) Angsuran :
Dihitung (Pokok + Bunga) setiap bulan selama jangka- waktu kredit.

b. Jaminan.

- 1) Hipotek-pertama atas tanah (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan) berikut bangunan di atasnya.
- 2) Akte Notaris.
- 3) Deposito.

c. Biaya.

Biaya permohonan Kredit Pemilikan Rumah menjadi tanggungan Pemohon, terdiri dari :

- 1) Provisi sebesar 1 % dari jumlah pinjaman (dibayar di muka).

2) Biaya Notaris dan Asuransi.

C. ASPEK SOSIAL EKONOMI DARI PERUSAHAAN PADA MASYARAKAT.

Dengan didirikannya sebuah kota baru oleh PT. Bumi Serpong Damai di daerah Serpong Jawa Barat, maka dengan sendirinya daerah tersebut menjadi daerah yang potensial seperti :

1. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat di sekitarnya.

Sebagai contoh meningkatnya kesejahteraan tersebut, tanah di daerah tersebut yang tadinya hanya dipakai untuk perkebunan/pertanian harga-jualnya sangat murah, tetapi kini dengan dibangunnya kota baru Bumi Serpong Damai harga tanah di sekitarnya telah menjadi mahal, dan ini jelas akan lebih meningkatkan kesejahteraan rakyat yang mempunyai tanah di situ.

2. Kesempatan kerja.

Begitu pula jumlah tenaga-kerja yang dibutuhkan oleh PT. Bumi Serpong Damai untuk membangun sarana dan prasarana serta pembangunan rumah-rumah di kota baru tersebut sangat banyak, karena untuk pembuatan kota baru tersebut jelas akan banyak memerlukan tenaga-kerja, baik yang ahli maupun tenaga-kerja yang biasa (tenaga-buruh kasar).

3. Menambah Pendapatan untuk Negara.

Sudah pasti dalam segi Pendapatan Negara dari sektor

Pajak menjadi bertambah, karena misalnya yang tadinya hanya tanah pertanian yang nilai Pajaknya rendah setelah menjadi lahan perkotaan nilai Pajaknya jadi tinggi, terutama dari Pajak Bumi dan Bangunan dan Pajak Penghasilan lainnya.

4. Penyebaran pemukiman penduduk.

Yang jelas, dengan didirikannya kota baru Bumi Serpong Damai ini penyebaran penduduk semakin merata, sebab banyak penduduk yang semula tinggal di kota-kota besar mungkin akan pindah ke kota baru tersebut.

Bilamana daerah ini dapat dimanfaatkan sebagai daerah-perkotaan yang direncanakan secara baik, maka jelas daerah ini akan dapat memberikan nilai-tambah yang tinggi.

Disamping itu, adanya sungai Cisadane dan beberapa anak-sungai lainnya memperlihatkan pula beragam variasi ke-kayaan visual yang khas untuk daerah ini.

Dengan kondisi sebagaimana diuraikan di atas, dapatlah dimengerti apabila pengembangan kota baru Bumi Serpong Damai ini sangatlah potensial, karena memiliki berbagai faktor penunjang di tingkat lokal dan regional, dalam aspek fisik, sosial, dan ekonomi.