



### **Hak cipta dan penggunaan kembali:**

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

### **Copyright and reuse:**

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

## BAB II

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) adalah salah satu pengembang kota mandiri terbesar di Indonesia yang juga merupakan bagian dari Sinar Mas Land, untuk membangun kota *BSD City* yang terletak di sebelah barat daya Jakarta. PT Bumi Serpong Damai Tbk berdiri sejak tahun 1984 merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti di Indonesia dengan perkumpulan para pemegang saham untuk membangun *BSD City* menjadi sebuah *satellite city* di Jakarta.

Sejak tahun 2008, PT Bumi Serpong Damai Tbk menjadi perusahaan publik yang tercatat di JSE (*Jakarta Stock Exchange*) yang dikenal sekarang sebagai *Indonesia Stock Exchange* atau Bursa Efek Indonesia, dengan kode perusahaan BSDE, dengan kapitalisasi pasar per 31 Desember 2011 sebesar Rp 17 triliun.

PT Bumi Serpong Damai Tbk memulai operasinya semenjak 1989 dan telah berkembang menjadi perusahaan pengembangan terbesar di Indonesia dengan total *licensed area* 5,950 ha yang terdiri atas kawasan perumahan dan kawasan niaga terpadu. Sejumlah proyek *BSD City* yang sudah ada dan sedang berjalan adalah proyek kerjasama dengan Kompas Gramedia Group, Aeon Mall Japan, Hongkong Land, dan Sinarmas Land,

untuk menjalankan proyek Indonesia Convention Exhibition (ICE), AEON Mall, The Breeze Lifestyle Mall, dan NAVA PARK.

Segmentasi bisnis PT BSD terbagi menjadi tanah, gedung industri, perumahan, toko, perkantoran, *education centre*, dan hotel. Proyek dibawah nama Bumi Serpong Damai berlokasi di Serpong, Legok, Cisauk, dan Pagedangan di Tangerang *Regency*, Provinsi Banten. PT BSD memiliki 4 *subsidiaries* yaitu PT Duta Pertiwi Tbk, PT Sinar Mas Wisesa, PT Sinar Mas Teladan dan PT Bumi Paramudita Mas. Pada 24 Januari 2014, dibentuk *subsidiaries* baru yaitu PT Duta Mitra Mas. Pada 11 Februari, mengakuisisi Rasuna Epicentrum dari PT Bakrie Swastika Utama.

Duta Pertiwi dan BSD sekarang berada di dalam naungan Sinarmas Land, yang kini menaungi lebih dari 40 proyek besar di Indonesia. Dengan ambisi untuk menjadi pelopor, membangun dan memajukan, memberi keunggulan bagi Sinarmas Land untuk menjadi yang terdepan dalam industri. Namun, kemampuannya dalam menjaga kreatifitas dan inovasi adalah indikasi utama yang menjanjikan bagi Sinarmas Land untuk mencapai visinya.

PT Bumi Serpong Damai Tbk terletak di Sinarmas Land Plaza *Grand Boulevard BSD Green Office Park*, BSD City, Tangerang 15345. PT Bumi Serpong Damai Tbk memiliki bisnis inti yaitu membangun kota BSD City. Pembangunan di BSD City bertumpu pada satu hal, bagi orang yang menetap, bekerja dan bersenang-senang di dalamnya. Penghuninya

kelak akan menikmati berbagai kenyamanan hidup berkualitas dalam rumah yang nyaman, ruang bisnis, tempat berbelanja, serta berbagai sarana pendidikan sekaligus berekreasi dalam satu kota, lingkungannya pun lebih sehat untuk dihuni. Perencanaannya didasarkan pada visi komunitas berbasis kota, sehingga dapat dijumpai berbagai perumahan berkualitas tinggi dengan harga terjangkau, kawasan bisnis berteknologi tinggi serta dikelola secara profesional, dan tersedianya berbagai fasilitas hiburan dan rekreasi.

Visi dan Misi PT Bumi Serpong Damai Tbk adalah:

Visi:

“Menjadi pengembang kota mandiri terkemuka dengan membangun kota yang nyaman, dinamis dan lingkungan yang sehat.”

Misi:

1. Membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman untuk semua segmen serta produk komersil yang meliputi usaha kecil, menengah sampai dengan perusahaan besar.
2. Meningkatkan nilai tambah kepada para pemangku kepentingan.

*Business process* dari PT Bumi Serpong Damai dalam bidang properti dimulai dari bagian *Strategic Land Bank* yang bertugas untuk membeli tanah-tanah yang kemudian akan dibangun kedepannya. Bagian ini yang melakukan analisa dan pembelian tanah yang kemudian dijadikan asset perusahaan. Pada akhir tahun 2014, PT BSD tercatat memiliki asset tanah yang belum dikembangkan sejumlah 8.039.297.745.734 yang

diungkapkan dalam laporan keuangan tahun 2014. Asset ini meningkat 11% dari tahun sebelumnya yaitu 7.247.149.379.703 di tahun 2013. Dengan asset tanah ini yang akan dibangun untuk proyek-proyek PT BSD ke depannya

Proyek-proyek PT BSD dikelola masing-masing oleh divisi *commercial, residential, retail & hospitality*, dan *asset management* sesuai tipe pembangunan. Untuk pembangunan komersial yang dikelola oleh bagian *commercial*. Pembangunan perumahan, dikelola oleh bagian *residential*, pembangunan *mall* dikelola oleh bagian *retail & hospitality*. Divisi ini yang merencanakan tahap pembangunan dengan dibantu oleh divisi *Project Support Service* sampai pelaksanaan dan pengelolaan proyek tersebut.

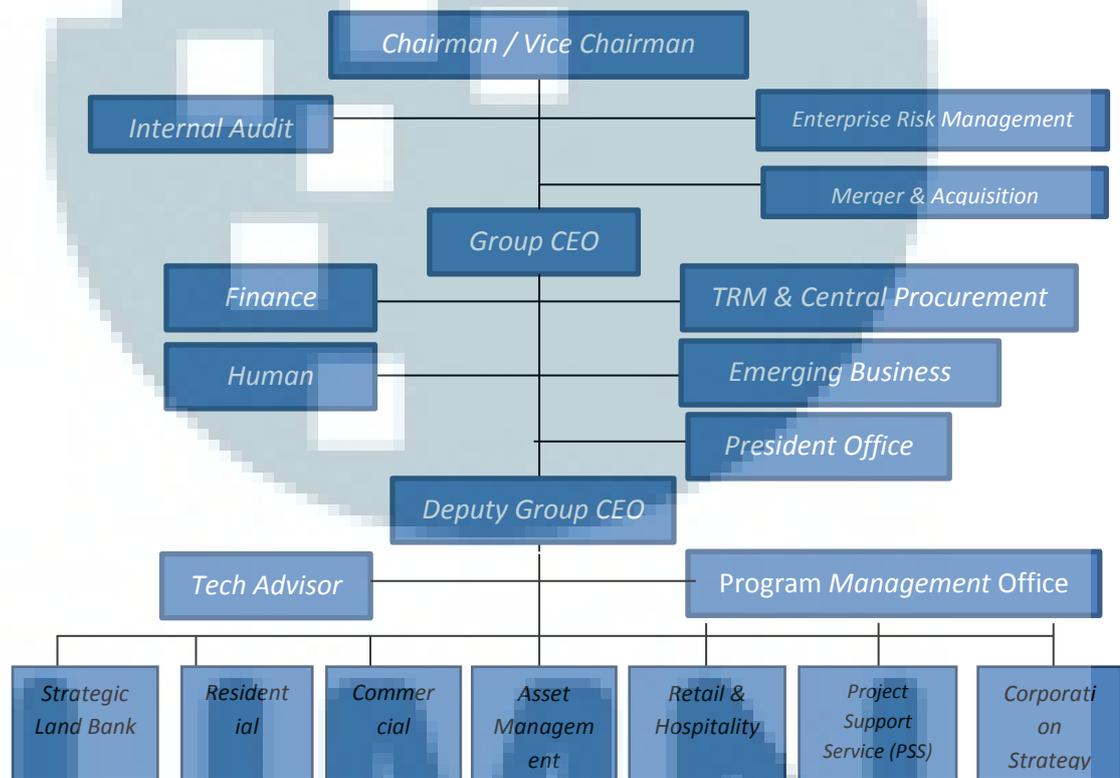
Dalam business process PT BSD, *commercial finance* merupakan bagian yang melakukan perhitungan dan penagihan piutang kepada customer selama proyek tersebut dijual sampai pelunasan piutang KPR dan juga sampai terbentuk Perhimpunan Pemilik Rumah Susun (PPRS). PPRS ini yang kemudian akan mengelola lebih lanjut mengenai tagihan pemilik apartemen Saveria.

Terkait dengan praktik pekerjaan yang sesuai dengan jurusan Akuntansi, yaitu di bagian pengelolaan piutang proyek Apartemen Saveria yang merupakan bagian dari *Commercial Finance Department* dengan tujuan membantu menghitung dan menangani tagihan piutang kepada pemilik *Apartment Saveria*.

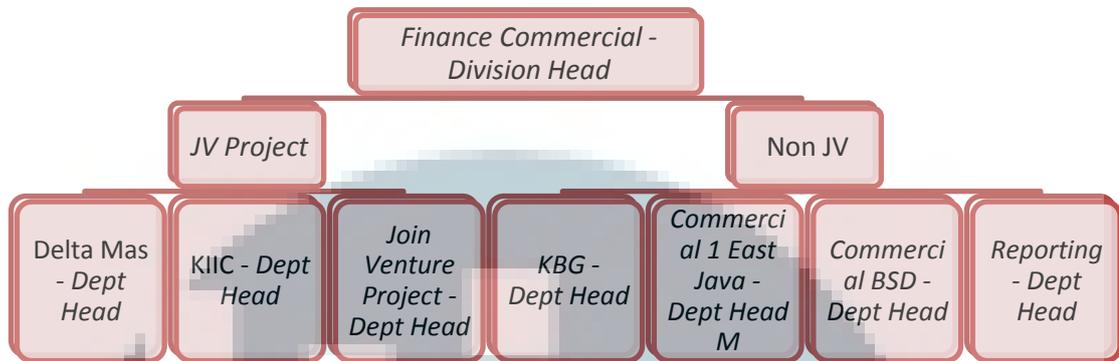
*Commercial Finance Department* adalah bagian dari divisi *Finance Commercial* yang berfungsi untuk menangani keuangan proyek-proyek komersial PT Bumi Serpong Damai. Proyek-proyek komersial yang dimaksud merupakan proyek yang kepemilikan assetnya tetap berada di PT BSD namun disewakan kepada pihak lain,

## 2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

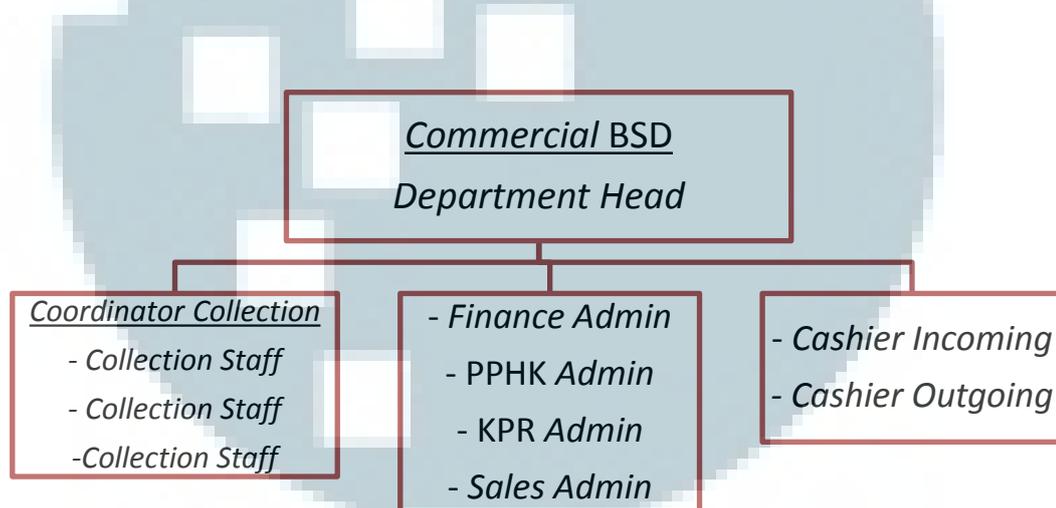
### 2.1 Struktur Organisasi PT Bumi Serpong Damai Tbk



### 2.2 Struktur Organisasi Divisi *Finance*



### 2.3 Struktur Organisasi *Finance Commercial* BSD



Struktur organisasi PT Bumi Serpong Damai Tbk dalam jenjang *top level management* dijabat oleh Bapak Muchtar Wijaya sebagai *Chairman*. Dibawah *chairman & vice chairman*, ada *internal audit, merger acquisition, ERM*, yang bertanggung jawab secara langsung kepada *chairman*. Bapak Michael Widjaja sebagai *leader Group CEO* PT Bumi Serpong Damai Tbk. *Group CEO* membawahi *Division Head Finance, Human Resource, TRM Central Procurement, Emerging Business, Deputy Group CEO* dan *President Office*, yang bertanggung jawab secara langsung kepada *GROUP CEO*. *Deputy Group*

*CEO* membawahi *tech advisor program management, Strategic Land Bank, Residential, Commercial, Asset Management, Retail & Hospitality, PSS, dan Corporation Strategy.*

Dalam divisi *Finance Commercial*, dikepalai oleh Bapak Alim Gunadi sebagai *Division Head*, terbagi menjadi dua proyek yaitu *Join Venture (JV)* dan *Non JV*. Masing masing proyek ini dipegang oleh *Department Head*. Yang termasuk proyek *JV* adalah *KIIC, Delta Mas*, dan satu proyek *JV* yang baru berjalan. yang termasuk proyek *non JV* adalah *KBG, Commercial Finance 1, Commercial BSD, dan Reporting.*

*Department Head* untuk proyek *Commercial BSD* dikepalai oleh Ibu Ratna Wahyuni yang merangkap sebagai *Department Head dan Section Head*. Dibantu oleh Pak Ahmad Sujiman sebagai *Collection Coordinator* yang berfungsi sebagai supervisor dan bertanggung jawab atas *collection staffs* yaitu Pak Rendra, Pak Ilham, dan Pak Hengky. Di bagian *cashier incoming and outgoing* ada Ibu Melva, Ibu Febby, dan Ibu Riyanne, serta Ibu Tuti. Di bagian *KPR Admin* ada Ibu Nike, bagian *Finance Admin* ada Ibu Rossie, di bagian *Sales Admin* ada Pak Joko, Bu Halimah, dan Bu Kartika.

### ***Division Head***

*Division head* menduduki jabatan tertinggi dalam divisi *Finance* yang bertugas sebagai pusat informasi, pengendali tertinggi, pusat laporan penerimaan dan pengeluaran dari seluruh proyek *JV* dan *Non JV*.

### ***Department Head***

*Department head* membantu *division head* menangani proyek masing masing dalam hal, pengendalian, pemantauan, pengelolaan pengeluaran dan pemasukan dana untuk proyek proyek yang menjadi tanggung jawab masing masing.

### ***Section Head***

*Section head* membantu *department head* dalam menyiapkan dan mengolah data data yang didapatkan dari *staff*, untuk melihat pengelolaan arus dana keluar dan masuk, serta pengelolaan operasional dari proyek proyek yang menjadi tanggung jawabnya.

### ***Collection Coordinator***

*Collection Coordinator* bertanggung jawab dalam pelaksanaan kegiatan *collection* atas *account receivable* dan *reporting* yang dilakukan oleh *collection staff*, untuk proyek *commercial BSD*. Selain itu, juga bertanggung jawab dalam proses *billing* untuk proyek *Apartment Saveria*.

### ***Collection staff***

*Collection staff* merupakan bagian dari divisi yang bertanggung jawab untuk memonitor saldo piutang setiap konsumen dan hal lain yang berkaitan dengan cara pembayaran konsumen untuk proyek *commercial BSD*, seperti perubahan cara bayar, penundaan pembayaran konsumen, dan perubahan jatuh tempo.

### ***Cashier incoming and outgoing***

*Cashier incoming and outgoing* merupakan bagian dalam divisi yang bertugas dalam pencatatan dan fungsi administrasi arus masuk dan keluar kas divisi *commercial*.

### ***KPR Admin***

*KPR Admin* ini berfungsi sebagai jembatan antara konsumen yang memilih cara bayar KPR dengan pihak bank, dan juga bertanggung jawab dalam hal administrasinya, seperti menghubungi konsumen untuk memberikan informasi mengenai bank yang bekerja sama dalam hal KPR, berkoordinasi dengan *collection staff* mengenai kesiapan konsumen dalam hal uang muka dan denda, mengatur waktu akad kredit KPR dengan pihak bank, notaris dan konsumen, menyediakan dokumen internal yang diperlukan pihak bank untuk proses pencairan dana setelah akad kredit, dan memastikan pencairan dana KPR dilakukan bank tepat waktu.

### ***Finance Admin***

*Finance admin* merupakan bagian dalam divisi yang bertugas untuk membuat *budget* divisi *commercial*, memeriksa kwitansi dari bagian cashier sebelum menyerahkannya kepada *department head*, memeriksa dan mengotorisasi dokumen perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (PPJB), adendum

dan perjanjian pengalihan hak (PPHK), membuat *roll over* bunga deposito tiap bulan (bunga dari KPR konsumen) hingga bunga tersebut dapat dicairkan, membuat laporan penjualan dan *rating sales quarterly* dan *yearly*, memeriksa persentase komisi berdasarkan target dan penjualan, kemudian membuat rekapan untuk menghindari *double claim*.

### ***Sales Admin***

Sales admin bertanggung jawab dalam hal administrasi penjualan seperti persiapan dokumen penjualan (PPJB, surat pesanan, dan pengalihan), membuat perhitungan insentif/komisi sales, membuat adendum berdasarkan data dari *collection staff*, membuat memo pengajuan renovasi atau pinjam pakai unit, membuat perbandingan *Net Present Value (NPV)*, membuat laporan Surat Peringatan, PPJB, dan komisi sales setiap bulan.

U M N