



### **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 I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Investasi pada bidang properti di Indonesia sedang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat seiring dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia. Hal ini didasari dengan banyaknya jumlah produk properti yang ditawarkan oleh berbagai perusahaan pengembang properti dan real estate dalam bentuk perumahan, apartemen, ruko, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, resort, villa, hotel, maupun berbagai bentuk properti lainnya yang sangat banyak macamnya.

Pada tahun 2008 terjadi krisis ekonomi di Amerika Serikat. Hal ini dipicu macetnya kredit perumahan atau yang sering dikenal dengan istilah *subprime mortgage*. Krisis di Amerika Serikat ini menjalar ke berbagai penjuru dunia dikarenakan Amerika Serikat merupakan importir utama dari banyak negara pengekspor di dunia. Indonesia pun terdampak dari krisis ekonomi ini yang mengakibatkan lesunya investasi di sektor properti dikarenakan banjirnya pasokan properti dengan jumlah permintaan yang turun. Pada tahun 2011, ekonomi Indonesia mulai membaik dengan nilai pertumbuhan ekonomi tahunan sebesar 6.5%. Pertumbuhan ekonomi ini memberikan dampak signifikan terhadap kemampuan beli masyarakat termasuk pembelian properti.

Pada awal tahun 2012, menurut lembaga riset properti Jones Lang Lasalle, lonjakan harga properti di Indonesia mencapai 19.2% atau menjadi yang tertinggi di kawasan Asia Pasifik. Sebaliknya, nilai properti di beberapa negara Asia Pasifik lainnya seperti di Hongkong, Singapura, dan Taiwan cenderung berada di posisi turun hingga mencapai angka 8% dibandingkan tahun sebelumnya. Menurut DTZ Property Times Asia Pasific, sepanjang tahun 2012, tarif sewa ruang kantor di Jakarta mengalami kenaikan 26% menjadi Rp152.300 per m<sup>2</sup> tiap bulan. Kenaikan ini merupakan suatu hal yang sangat positif jika dibandingkan Hongkong yang mengalami penurunan sebesar 8% atau Singapura yang penurunannya di angka 3%. Berbagai hal tersebut merupakan fakta

bahwa sektor properti di Indonesia tahun 2012 mengalami *trend* positif setelah sebelumnya mengalami krisis sejak tahun 2008.

Rendahnya suku bunga kredit yang berada di angka 7.5% pada pertengahan tahun 2012 merupakan pemicu peningkatan penjualan properti. Peningkatan ini juga dipicu meningkatnya kalangan menengah yang sanggup untuk membeli property. Namun pada akhir tahun 2013 Bank Indonesia memperketat aturan tentang kredit karena khawatir akan terjadinya *bubble property* terutama melihat kredit untuk sektor property sangat tinggi jauh dibandingkan dengan sektor lainnya. Penekanan laju pertumbuhan properti ini berlanjut hingga tahun 2014. Para pengembang sektor properti dan investor memilih untuk *wait and see* menunggu perkembangan politik dan ekonomi Indonesia pasca pergantian pemerintahan saat pemilu presiden tahun 2014. Hal ini yang mengakibatkan pasar properti cenderung lesu.

Menurut data CNN Indonesia, perlambatan ekonomi Indonesia pada tahun 2015 hingga awal tahun 2016 mengakibatkan sektor properti juga mengalami hal yang sama. Namun pada akhir tahun 2016, dengan kebijakan tentang pelonggaran *loan to value (LTV)* atas penurunan uang muka yang harus dibayarkan konsumen menjadikan sektor properti kembali bergairah dan diprediksi akan meningkat pada tahun 2017. Puncak peningkatan pertumbuhan properti pun diyakini akan terjadi hingga tahun 2020 terkecuali adanya perubahan regulasi pemerintah terkait industri properti. Menurut Analisis Properti Torushon Simanungkalit kepada *Investor Daily*, nilai pasar properti pada tahun 2017 akan meningkat sekitar 15% dengan segmen hunian berupa perumahan dan apartemen menjadi kontributor terbesar yaitu mencapai 55.8% dari total nilai kapitalisasi pasar properti nasional yang mencapai Rp277 triliun.

Berbagai kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah terkait industri keuangan maupun properti selalu memberi dampak terhadap pertumbuhan sektor properti. Kebijakan amnesti pajak yang mulai diberlakukan pada 1 Juli 2016 hingga 31 Maret 2017 menjadi salah satu pemicu peningkatan sektor properti. Sinar Mas Land yang merupakan salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia optimis kebijakan pemerintah ini mampu memberikan dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan properti di Indonesia. Menurut Ishak Chandra, CEO *Strategic Development and Services* Sinar Mas Land, 70-80 triliun rupiah dana repatriasi hasil *tax amnesty* akan mengalir ke sektor

properti, yang tentunya kontribusi terbesar akan masuk ke sektor residensial dan komersial.

Divisi *Strategic Development and Services* Sinar Mas Land yang menangani proyek-proyek residensial dan komersial Sinar Mas Land di berbagai daerah di Indonesia, mulai dari Batam, Bekasi, Karawang, Lombok, dan Bali, terus mempercepat perencanaan pembangunan agar dapat segera dipasarkan. Hal ini bertujuan supaya dampak dari kebijakan *tax amnesty* oleh pemerintah Indonesia yang meningkatkan dana yang masuk ke dalam negeri dapat segera ditampung melalui penjualan unit perumahan maupun apartemen pada berbagai proyek tersebut. Proyek-proyek yang ditawarkan dengan berbagai konsep unik dan menarik menjadi daya tarik tersendiri yang menambah nilai jual dan peningkatan gairah konsumen maupun investor untuk berinvestasi properti di berbagai jenis properti yang ditawarkan oleh Sinar Mas Land.

Salah satu proyek yang segera akan dibangun oleh Sinar Mas Land adalah Nuvasa Bay yang memiliki perencanaan lahan perumahan berupa *Landed House* (rumah) dan *Condo* (apartment) pada satu wilayah yang sama. Dengan didukung oleh fasilitas kelas premium dan berdekatan dengan 2 proyek Sinar Mas Land lainnya yaitu North Golf The Nove yang merupakan *Golf Course* berkelas internasional dan Sea Forest yang merupakan wahana rekreasi dan permainan air yang menawarkan konsep yang inovatif, proyek yang berseberangan dengan Singapura ini diharapkan dapat menarik minat investor, salah satunya yang terdampak dari kebijakan *tax amnesty*. Proyek ini berada di Nongsa, Batam dan *Launching* penjualan unitnya dilakukan pada 6-8 April 2017.

Dengan berbagai proyek yang dijalankan oleh *Strategic Development and Services (SDS)* Sinar Mas Land, dibutuhkan perencanaan dan penganggaran kas (*cash budget*) yang tepat agar setiap proyek yang ada dapat berjalan dan terselesaikan dengan baik. Penganggaran kas merupakan hal yang utama pada suatu proyek dan harus dilakukan dengan baik untuk setiap proyek yang akan dijalankan oleh perusahaan. Penganggaran kas yang baik merupakan jaminan bagi perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan.

Penganggaran kas biasanya dilakukan setiap akhir tahun untuk kebutuhan kas pada tahun berikutnya. Penganggaran kas biasanya mengacu pada kebutuhan kas pada proyek yang mirip dengan proyek yang akan dianggarkan kas nya. Acuan data di tahun

sebelumnya juga dibutuhkan untuk mengetahui sisa kas pada akhir periode penganggaran kas sebelumnya yang akan menjadi kas awal pada tahun berikutnya.

Selain dari penganggaran kas untuk proyek-proyek yang berada di bawah tanggung jawab divisi, divisi SDS juga melakukan penganggaran kas untuk operasional harian setiap sub divisi (finance, marketing communication, costumer services, corporate budget dan operation). Penganggaran kas ini dilakukan secara terpisah untuk masing-masing sub divisi yang ada.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui dengan lebih dalam proses keuangan yang ada di perusahaan, terutama proses penganggaran kas yang ada di perusahaan Sinar Mas. Selain dari penempatan posisi magang pada bagian SDS Finance yang sesuai dengan peminatan yang diambil oleh penulis yaitu manajemen keuangan, tempat kerja magang yaitu Sinar Mas yang merupakan perusahaan terbuka yang tercatat di Bursa Efek Indonesia dengan perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk (kode perusahaan BSDE) tentunya menggunakan sistem dan perencanaan laporan keuangan yang baik. Dengan pilar bisnis yang beragam tentunya akan membuat penulis mendapatkan banyak pengetahuan mengenai berbagai tipe yang berbeda antara unit bisnis yang satu dengan lainnya. Disini juga penulis mendapatkan banyak pengalaman mengenai dunia kerja seputar divisi finance secara khusus, sehingga menjadi modal yang baik untuk penulis ke depannya yang akan segera menghadapi dunia kerja. Untuk itu penulis tertarik untuk menyusun laporan magang mengenai penganggaran kas pada perusahaan Sinar Mas.

## **1.2 Maksud dan Tujuan Kerja Magang**

Kerja magang ini saya lakukan dengan tujuan untuk mendapatkan pengalaman kerja secara langsung yang dapat menjadi bekal penting sebelum nantinya akan terjun ke dunia kerja. Selama masa kerja magang ini, saya mengerjakan berbagai tipe pekerjaan, dengan pekerjaan yang berhubungan dengan bidang keuangan di antaranya pengelolaan cashflow 7 perusahaan di bawah tanggung jawab SDS Finance Sinarmas (PT AFP Dwilestari, PT Indowisata Makmur, PT Mekaraya Internusa, PT Garwita Sentra Utama, PT Karawang Bukit Golf, PT Indonesia International Expo), monitoring list surat perintah kerja (SPK) untuk proyek Nuvasa Bay di Batam, prosedur input dan output data budget

proyek-proyek SDS Finance pada SAP, pengecekan invoice dan faktur pajak majalah Futurescape, rekonsiliasi actual expense divisi marcomm untuk pameran BSD, pengelolaan cash advance north golf di Batam dan sebagainya. Selain itu juga diharapkan setelah periode kerja magang ini berakhir, penulis mendapatkan banyak pengetahuan mengenai proses kinerja divisi finance pada perusahaan secara langsung dan dapat mengaplikasikan apa yang telah dipelajari selama di kampus untuk dipraktekkan langsung pada dunia kerja. Tentunya kerja magang ini juga merupakan salah satu prasyarat kelulusan S1 Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara yang harus dilalui oleh penulis.

### **1.3 Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang**

Program kerja magang selama minimal 60 hari kerja ini merupakan salah satu persyaratan yang diberikan oleh program studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara untuk mencapai kelulusan bagi setiap mahasiswa. Pelaksanaan kerja magang dimulai pada tanggal 1 Februari 2017 dan berakhir pada 31 Mei 2017 di PT Bumi Serpong Damai Tbk dengan waktu kerja selama pelaksanaan kerja magang adalah setiap hari Senin hingga Jumat mulai pukul 08.30 sampai dengan pukul 17.30.

Prosedur pelaksanaan kerja magang dilakukan oleh penulis dengan berdasar kepada Buku Panduan Kerja Magang Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara sebagai berikut:

- a. Mencari informasi lowongan magang melalui berbagai cara mulai dari *website* pencarian lowongan kerja/magang (jobstreet.co.id, karir.com, jobmine.id, jobsdb.co.id) dan juga melalui *Career Development Center* (CDC) UMN.
- b. Mengirimkan data diri (CV) kepada divisi *human capital* PT Bumi Serpong Damai Tbk.
- c. Tahap interview dengan pihak PT Bumi Serpong Damai Tbk. yaitu Ibu Sofianna dari bagian *Human Capital* dan Ibu Ajeng Dawina dari bagian *Strategic Development and Services Finance* (SDS Finance) pada tanggal 19 Januari 2017.

- d. Pada tanggal 26 Januari 2017 mendapat surat penerimaan untuk bekerja magang di PT Bumi Serpong Damai Tbk. yang beralamat di Jl. Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang.
- e. Periode kerja magang dimulai pada tanggal 1 Februari 2017 sesuai dengan surat penerimaan yang dikirimkan.
- f. Mengajukan pembuatan surat pengantar magang dari kampus (menggunakan formulir KM-01) yang ditujukan untuk perusahaan tempat pelaksanaan kerja magang.
- g. Memberikan surat pengantar magang (KM-02) kepada pihak perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk.
- h. Mendapatkan surat balasan dari perusahaan yang ditujukan kepada pihak kampus.
- i. Menyerahkan surat balasan tersebut kepada pihak program studi Manajemen UMN dan juga kepada BAAK UMN untuk kemudian mendapatkan formulir KM-03 hingga KM-07.
- j. Melaksanakan kerja magang dengan periode kerja magang 1 Februari 2017 hingga 31 Mei 2017.
- k. Melakukan bimbingan magang dengan dosen pembimbing magang yang ditunjuk oleh pihak program studi Manajemen UMN.
- l. Melakukan pembuatan laporan kerja magang.
- m. Mengikuti dan melaksanakan sidang kerja magang sesuai dengan waktu yang ditetapkan oleh pihak prodi Manajemen UMN sebagai pertanggungjawaban dan evaluasi atas kerja magang yang telah dilakukan.

#### **1.4 Sistematika Penulisan Laporan**

Penulisan laporan kerja magang ini mengacu pada sistematika dan tata cara penulisan yang sesuai dengan buku panduan kerja magang manajemen tahun 2016 yang dibuat oleh program studi Manajemen fakultas Bisnis Universitas Multimedia Nusantara dengan struktur penulisan adalah sebagai berikut.

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bagian awal ini, penulis membahas mengenai latar belakang dalam bidang program kerja magang, maksud dan tujuan kerja magang, serta waktu dan prosedur pelaksanaan kerja magang.

## BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini, penulis menampilkan profil perusahaan, mulai dari sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi, dan gambaran umum divisi yang ada di perusahaan maupun divisi tempat penulis melaksanakan kerja magang, serta dilengkapi dengan tinjauan pustaka yang merupakan teori pendukung atas topik laporan kerja magang.

## BAB III PELAKSANAAN KERJA MAGANG

Pada bab ini, penulis menjabarkan tugas dan pekerjaan yang dilakukan pada saat program kerja magang dan apa saja kendala yang dialami selama proses kerja magang serta memberikan solusi atas kendala yang ditemukan selama proses kerja magang berlangsung.

## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini, penulis menuliskan kesimpulan dari teori yang digunakan dikaitkan dengan realisasi selama melakukan kerja magang di PT Bumi Serpong Damai Tbk. Selain itu, penulis memberikan saran yang diharapkan dapat bermanfaat, baik bagi perusahaan maupun sistem kerja di perusahaan PT Bumi Serpong Damai Tbk.

U M N  
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