



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 III

PELAKSANAAN KERJA MAGANG

3.1 Kedudukan dan Koordinasi

Kerja magang dilaksanakan di PT Bumi Serpong Damai Tbk. yang beralamat di Sinarmas Land Plaza, Jl. Boulevard Raya BSD, Green Office Park Kav. 1, BSD City, Tangerang. Penempatan kedudukan kerja magang di PT BSD ini untuk posisi asisten *Section Head* yang berada pada divisi *Strategic Development and Services Finance (SDS Finance)* PT BSD. Selama proses pelaksanaan kerja magang ini, dibimbing dan diawasi secara langsung oleh Ibu Ajeng Dawina selaku *Section Head* pada divisi *Strategic Development and Services Finance* PT BSD.

Secara umum divisi *Strategic Development and Services* merupakan divisi yang terbagi atas beberapa *section* yaitu *Marketing Communication*, *Costumer Relation*, *Service Quality* dan *Finance*. Pada umumnya, *SDS Finance* melakukan pengawasan, pengaturan dan control terhadap budget yang dianggarkan tiap tahunnya dan pengeluaran secara bulanan. Selain itu *SDS Finance* juga mengurus keuangan anak perusahaan Sinarmas yang terkait proyek yang berada di bawah tanggung jawab *SDS Division*. Untuk posisi asisten *Section Head Finance SDS* memiliki tugas yang beragam, mulai dari membantu mempersiapkan laporan keuangan terkait proyek, melakukan rekapitulasi atas penerimaan perusahaan, membantu pekerjaan yang dilakukan oleh *staff SDS* dan juga ikut serta mendampingi *Section Head* pada beberapa kesempatan rapat internal sesuai permintaan.

3.2 Tugas yang Dilakukan

Tugas yang dilakukan selama pelaksanaan kerja magang adalah sebagai berikut.

1. Merekonsiliasi pengeluaran perusahaan yang berada di bawah tanggung jawab divisi *Strategic Development and Services* Sinar Mas Land dengan *Bank Statement* masing-masing perusahaan.
Perusahaan tersebut antara lain:

- a. PT Garwita Sentra Utama (proyek Courts BSD, Courts Kota Harapan Indah dan GS Retail Legenda Wisata Cibubur)
- b. PT AFP Dwi Lestari (proyek Nuvasa Bay Batam)
- c. PT Indo Wisata Makmur (proyek Bali Pecatu)
- d. PT Vivakarya Wisatajaya (proyek Lombok Sire)
- e. PT Mekaraya Internusa (proyek Lombok Senggigi)
- f. PT Karawang Bukit Golf (proyek Sedana Golf dan Sedana Estate)
- g. PT Indonesia International Expo (proyek Indonesia Convention Exhibition – ICE BSD)

Tujuan dari rekonsiliasi ini adalah untuk mengetahui apakah ada perbedaan antara laporan keuangan perusahaan dengan *bank statement* yang dicetak setiap akhir bulan. Dokumen yang dibutuhkan adalah rekapitulasi laporan keuangan tahunan, laporan keuangan bulanan tiap perusahaan, dan *bank statement* tiap perusahaan setiap bulannya. Rekapitulasi laporan keuangan tahunan akan dikirimkan oleh bagian *accounting* setiap akhir bulan kepada bagian *finance* SDS yang sebelumnya dilakukan pengecekan pada bagian *budgeting*. Laporan keuangan bulanan perusahaan akan dikirimkan oleh bagian *finance* masing-masing perusahaan langsung kepada *finance* SDS berikut dengan rincian *bank statement* yang didapat dari bank melalui email.

Langkah-langkah yang dilakukan adalah mengolah data laporan keuangan yang dikirimkan oleh bagian *accounting* Sinar Mas, laporan keuangan bulanan dan *bank statement* yang dikirimkan oleh masing-masing perusahaan. Pengecekan dilakukan dengan membandingkan pengeluaran yang tertera pada rincian pengeluaran pada laporan keuangan dengan yang ada pada *bank statement*. Setelah pengecekan selesai, melakukan pemindahan data yang ada pada laporan keuangan bulanan tersebut ke rekapitulasi laporan keuangan tahunan kemudian juga melakukan backup data ke *file internal* divisi SDS yang memiliki format yang berbeda dengan rekapitulasi laporan keuangan tahunan.

2. Membuat *listing* dan *summary* surat perintah kerja (SPK) proyek Nuvasa Bay Batam (The Nove, North Golf Palm Spring, dan Sea Forest) yang merupakan

proyek yang sedang berjalan pada divisi *Strategic Development and Services* Sinar Mas Land.

Tujuan dari membuat listing SPK ini adalah untuk mengetahui SPK yang sudah diterbitkan dan berjalan untuk masing-masing sub-proyek *The Nove, North Golf* maupun *Sea Forest* dan juga mengetahui SPK yang belum diterbitkan maupun yang sudah diterbitkan namun belum berjalan. Untuk masing-masing SPK ada total dana yang keluar yang nantinya akan digunakan untuk mengetahui sisa *budget* yang ada. Dana tambahan akan disuntikkan ke proyek Nuvasa Bay ini jika sisa *budget* yang ada mencapai batas tertentu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan sebelumnya.

3. Mendokumentasikan arsip PT Garwita Sentra Utama (GSU)

PT GSU merupakan perusahaan yang didirikan dengan tujuan melakukan proyek kerjasama dengan PT Courts Retail Indonesia dan PT GS Retail Indonesia untuk melakukan pembangunan yang disebut *build-to-suit*. PT GSU telah melakukan kerjasama dengan kedua perusahaan tersebut untuk melakukan pembangunan di 3 lokasi yaitu Courts Bumi Serpong Damai (Courts BSD), Courts Kota Harapan Indah (Courts KHI) dan GS Retail Legenda Wisata (GS Retail LW). PT GSU yang telah melakukan pembangunan untuk ketiga lokasi tersebut akan mendapatkan pembayaran untuk sewa gedung ketiganya setiap 3 bulan sekali.

Arsip PT Garwita Sentra Utama (PT GSU) terdiri atas invoice pembayaran Courts BSD, Courts KHI dan GS Retail LW tiap 3 bulan sekali beserta dengan faktur pajaknya, akta perjanjian kerjasama, *feasibility study*, memo terkait proyek, surat-surat dan *account bank statement* PT GSU setiap bulannya.

4. Membuat draft perjanjian kerjasama dengan bank untuk KPR, KPA, dan KPT Nuvasa Bay untuk Proyek The Nove

Tujuannya adalah untuk melakukan kerjasama dengan bank terkait kredit untuk proyek Nuvasa Bay di Batam. Sinar Mas akan bekerjasama dengan bank untuk pembayaran kredit apartemen, rumah dan kavling yang akan dipasarkan. Untuk itu diperlukan kerjasama dengan bank sebagai pihak ketiga yang akan menjadi pendanaan bagi para konsumen yang akan membeli unit di proyek Nuvasa Bay.

5. Merekonsiliasi pemasukan dari penerbitan majalah *Futurescape* dengan invoice dan faktur pajak yang diterbitkan. Majalah *futurescape* adalah majalah terbitan PT Sinar Media Mas yang isinya tentang informasi dan iklan untuk proyek dan produk yang ditawarkan oleh Sinar Mas Group dan pihak yang bekerjasama dengan Sinar Mas.

Tujuannya adalah untuk mengetahui kecocokan antara pemasukan yang terjadi dengan *invoice* dan faktur pajak yang diterbitkan. Selain menerbitkan *invoice* dan faktur pajaknya, harus juga melakukan *follow up* dan meminta pengiriman bukti potong atas pajak pemasukan tiap perusahaan yang melakukan pemasangan iklan di majalah *Futurescape*.

6. Membuat proyeksi arus kas (*projection cash flow*) rumah sakit yang akan dibangun di BSD. Proyek ini merupakan kerjasama PT Sinar Medika Mas dengan RS Hermina.

Proyeksi arus kas ini dilakukan untuk mengetahui kebutuhan dana dan profit yang akan didapat dalam membangun rumah sakit. Utamanya adalah untuk mengetahui NPV dan *payback period* yang dibutuhkan investor maupun pihak bank jika ingin melakukan peminjaman dana untuk pembangunan rumah sakit tersebut. Proyeksi arus kas ini dibuat oleh divisi *finance* SDS bekerjasama dengan bagian *accounting, operation, corporate budget* Sinar Mas, dan pihak dari RS Hermina. Setelah proyeksi ini dinyatakan *feasible*, pendanaan dan pembangunan proyek akan dilaksanakan setelahnya.

7. Membuat summary Surat Perintah Kerja (SPK) PT BSD dengan vendor-vendor terkait dengan pemasangan iklan Sinar Mas dan Sinar Mas Group di berbagai media cetak maupun media online.

Sinar Mas dan Sinar Mas Group secara berkala melakukan pemasangan iklan di berbagai jenis media, antara lain pada TV berbayar (First Media dan Indovision), *billboard*, spanduk, umbul-umbul, majalah, beberapa media online dan iklan pada bioskop 21. Setiap vendor yang akan bekerjasama dengan PT BSD terkait hal ini harus melakukan penawaran dan negosiasi dengan pihak BSD kemudian vendor yang terpilih akan mendapatkan Surat Perintah Kerja (SPK) untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan saat penawaran diterima.

8. Membuat *benchmark financial highlights* dan *financial ratios* rumah sakit yang sudah berbentuk perusahaan terbuka yaitu Siloam Hospitals (SILO), Rumah Sakit Mitra Keluarga (MIKA) dan Omni Hospitals (SAME) terhadap *financial projection* rumah sakit yang akan dibangun oleh Sinar Mas Land bekerjasama dengan rumah sakit Hermina.

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah proyeksi keuangan untuk rumah sakit yang akan dibangun sudah layak dan sesuai dengan kemungkinan dan pertimbangan yang sudah dijabarkan. Ketiga rumah sakit ini dipilih menjadi *benchmark* karena merupakan rumah sakit yang *credible* dikarenakan sudah mencatatkan saham di Bursa Efek Indonesia dan sudah diaudit secara resmi oleh lembaga auditor keuangan. Berbagai rasio keuangan seperti *Return on Assets (RoA)*, *Return on Equity (RoE)*, *Net Profit Margin (NPM)*, *Gross Profit Margin (GPM)*, *EBITDA Margin*, *Debt to Assets Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* dibandingkan antara ketiga rumah sakit tersebut dan hasil dari proyeksi keuangan rumah sakit yang akan dibangun.

3.3 Uraian Pelaksanaan Kerja Magang

3.3.1 Proses Pelaksanaan

Proses pelaksanaan kerja magang dilakukan dimulai pada tanggal 1 Februari 2017 hingga 31 Mei 2017. Berikut adalah rincian tugas yang dilakukan selama proses pelaksanaan kerja magang.

- a. Merekonsiliasi penerimaan dan pengeluaran perusahaan yang berada di bawah tanggung jawab divisi *Strategic Development and Services* Sinar Mas Land dengan *Bank Statement* masing-masing perusahaan. Selain itu juga melakukan pengecekan dengan laporan keuangan yang dikirimkan oleh bagian *finance* tiap perusahaan untuk menghindari perbedaan antara kedua laporan.

Langkah – langkahnya adalah sebagai berikut.



Gambar 3.1 Langkah-Langkah Rekonsiliasi Penerimaan Dan Pengeluaran

1. Menarik data laporan keuangan bulanan masing-masing perusahaan. Jika data belum dikirimkan atau diupload, harus melakukan *follow up* pada bagian keuangan perusahaan yang bersangkutan untuk mengirimkan data bulanan perusahaannya.

CASH FLOW DETAIL ACTUAL															
PT. Indonesia International Exhibition															
PROJECT ICE, Hotel Santika, Owned Event															
YEAR 2017															
DESCRIPTION	Januari														
	Retail Hospitality	Asset Management	SLB		EB	CSS	Corporate						Net		
			Estate	Non Estate			PSS	FINANCE	HC	TRM	Internal Audit	ERM	PMO	Chairman Office	
Fixed Asset															
- Building															
- Machine															
- Transportation/Vehicles															
- Office Equipment															
- Project equipment															
Other Investment															
Total Outflow															
Net Cash From Investing Activities															
Total Surplus Deficit															
Beginning Balance															
Ending Balance															
Balance Off Book Reconciliation															
- Not Yet Collected from customer															
- Current year Sales															
- Prior year Sales															
- Outstanding SPK Payment															
Estimated Commitment															
- SPK Not yet issued															

Gambar 3.2 Laporan Keuangan Bulanan Format PT IIE

2. Mengolah data yang didapat dari bagian keuangan perusahaan masing-masing menjadi data dengan format yang dibutuhkan oleh bagian SDS

Finance Sinar Mas

No	Description	ACTUAL 2017										
		Jan	YTD	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Agust	Sep	
Cash Flow from Operating Activites												
Cash Flow - Inflow												
	Collection From Sales		-									
	Collection From Rental	1,960.5	1,960.5									
	Collection From Recuring											
	Collection From Others	3,566.4	3,566.4									
	Total cash inflow (1)	5,526.9	5,526.9									
Cash Flow - Direct Cost												
	Permit		-									
	Design & Construction		-									
	- GSU KHI		-									
	- GSU BSD		-									
	Pra Estate		-									
	Tax		-									
	COGS Estate		-									
	COGS AM	4,231.0	4,231.0									
	COGS COMM (Food and Beverage)		-									
	COGS EB		-									
	Nursery		-									
	WBS Estate		-									
	Total cash out flow from direct cost	4,231.0	4,231.0									

Gambar 3.3 Laporan Keuangan Bulanan Format Finance SDS

3. Mengecek pemasukan dan pengeluaran yang ada dengan *bank statement* masing-masing perusahaan.
 4. Melakukan proses control untuk mengetahui apakah ada perbedaan antara laporan yang sesuai format SDS Finance dengan laporan yang diterima dari bagian keuangan perusahaan masing-masing.
 5. Melakukan pengecekan antara kedua laporan dengan bank statement perusahaan terkait untuk mengetahui sumber perbedaannya dan melaporkan ke *Section Head* jika terindikasi adanya penyelewengan atau sejenisnya yang terkait dengan pengeluaran perusahaan.
 6. Jika ada ketidakcocokan angka pada laporan bulanan dengan yang ada di *bank account statement*, harus melakukan pengecekan dengan divisi pada proyek terkait untuk menanyakan perihal ketidakcocokan tersebut dan meminta untuk mengirimkan perincian atas pencatatan laporan keuangan yang dilakukan baik secara *cash basis* maupun *accrual basis*. Untuk *accrual basis* harus melampirkan juga surat perintah kerja terkait dengan proses pembayaran atau pemasukan akan dilakukan pada saat kapan dan pembayaran dilakukan secara langsung atau secara bertahap.
- b. Membuat *listing* dan *summary* surat perintah kerja (SPK) proyek Nuvasa Bay Batam (*The Nove, North Golf Palm Spring, dan Sea Forest*) yang merupakan proyek yang sedang berjalan pada PT AFP Dwilestari yang merupakan tanggung jawab dari divisi *Strategic Development and Services* Sinar Mas Land. Surat perintah kerja merupakan sebuah perjanjian kerja untuk pelaksanaan, pengadaan, pembuatan dan segala hal mengenai suatu pekerjaan terkait proyek yang sedang berlangsung.

Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut.



Gambar 3.4 Langkah-Langkah Pembuatan Listing Dan Summary SPK

1. Menerima SPK yang masuk ke divisi Finance SDS.
2. Melakukan *review* atas SPK tersebut untuk mengetahui perincian dari jenis pekerjaan, biaya pekerjaan, waktu pelaksanaan, tanggal berlakunya SPK dan vendor yang terpilih saat negosiasi dengan Sinar Mas Land.
3. Memberikan SPK tersebut kepada CFO SDS untuk ditandatangani.
4. Melakukan listing atas semua SPK yang masuk untuk proyek Nuvasa Bay

No.	SPK Description	SPK Issued	Total Paid 2015	Total paid 2016	Total paid 2017	Actual paid 2017 January	Plan to paid 2017 Date	February	March	April
A. Master Dev and North Golf										
SPK Issued			USD 362,000	USD 112,300	USD 86,000	Rp -	USD 86,000	USD 60,000	USD 1,004,224,000	USD 26,000
1	SPK-001/SMU/SDS-BUS/15	WATG Singapore Inc.	USD 362,000	USD 50,000	USD -	USD -	USD -			
2	SPK-001/SMU/SDS-BUS/16	WATG Singapore Inc.	USD -	USD 6,300	USD -	USD -	USD -			
3	SPK-012/SMU/SDS-BUS/16	Pomeroy Studio Pte Ltd	SGD -	USD 56,000	USD 86,000	USD 86,000	USD 86,000	USD 60,000	USD -	USD 26,000
4	SPK-002/SMU/SDS-BUS/15	Specialist Topografi Survey (Chorui Anam)	Rp -	Rp -	Rp -	SGD 83,000	25/01/17		SGD 136,250.00	
5	SPK-003/SMU/SDS-BUS/15	PT Langdon & Seah Indonesia	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -			
6	SPK-004/SMU/SDS-BUS/15	CV Pola Raya Studio	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -			
7	SPK-001/SMU/SDS/BD-NBV/15	Image Creator Indonesia	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -			
8	SPK-005/SMU/SDS-BUS/15	PT Airmas Asri	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -		Rp 270,000,000	Rp -
9	SPK-008/SMU/SDS-BUS/16	PT Arkonin Engineering MP	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -		Rp 120,000,000	Rp 40,000,000
10	SPK-009/SMU/SDS-BUS/16	PT Bougainvillea Cipta	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -		Rp 200,000,000	Rp -
11	SPK-010/SMU/SDS-BUS/16	PT Graha Kurma Agung	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -		Rp -	Rp 522,025,000
12	SPK-013/SMU/SDS-BUS/16	PT Graha Kurma Agung	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -		Rp 52,000,000	Rp 52,000,000
13	06/SDS/BPD-PTAD/16	PT Kuata Baru Utama Baru	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -		Rp 47,000,000	Rp -
14	TA1503-100-100/C0001/16	PT Haskoning Indonesia	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -			

Gambar 3.5 List SPK Nuvasa Bay Batam

5. Melakukan pengecekan apakah budget untuk proyek masih mencukupi untuk pengeluaran bulanan sesuai SPK yang telah terbit dan yang akan terbit. Jika budget yang tersedia ternyata kurang atau hampir habis, bagian finance SDS harus menerbitkan *supplement budget* untuk penambahan budget yang tentunya akan dipertimbangkan oleh pihak yang terkait dengan penganggaran budget proyek.

- c. Mendokumentasikan arsip PT Garwita Sentra Utama (GSU)
- PT GSU merupakan perusahaan yang didirikan dengan tujuan melakukan proyek kerjasama dengan PT Courts Retail Indonesia dan PT GS Retail Indonesia untuk melakukan pembangunan yang disebut *build-to-suit*. PT GSU telah melakukan kerjasama dengan kedua perusahaan tersebut untuk melakukan pembangunan di 3 lokasi yaitu Courts Bumi Serpong Damai (Courts BSD), Courts Kota Harapan Indah (Courts KHI) dan GS Retail Legenda Wisata (GS Retail LW). PT GSU yang telah melakukan

pembangunan untuk ketiga lokasi tersebut akan mendapatkan pembayaran untuk sewa gedung ketiganya setiap 3 bulan sekali.

Arsip PT Garwita Sentra Utama (PT GSU) terdiri atas invoice pembayaran Courts BSD, Courts KHI dan GS Retail LW tiap 3 bulan sekali beserta dengan faktur pajaknya, akta perjanjian kerjasama, *feasibility study*, memo terkait proyek, surat-surat dan *account bank statement* PT GSU setiap bulannya.

Proses pengarsipan dokumen PT GSU adalah sebagai berikut.



Gambar 3.6 Langkah-Langkah Dokumentasi Arsip PT GSU

1. Menyiapkan tabel pada *excel* untuk diisi dengan daftar arsip yang akan dirapikan (*sheet, document, sender, receiver, description, period, no, date received*)
2. Memilah antar dokumen yang sejenis untuk dijadikan 1 *bundle* untuk 1 jenis dokumen.
3. Melakukan pendataan untuk arsip pada tabel yang telah dibuat sebelumnya.

#Sheet	Document	Sender	Receiver	Description	No	Date
1	tanda terima	Dawina	Bima Adhitama	invoice security deposit		20-May-13
2	Special projects - BTS bank guarantee	Bank BCA	PT GSU			2-Dec-16
3	kosong					
4	invoice	PT GSU	PT GS Retail Indonesia	security deposit	INV/RT/GSU-LW/0515/0001	13-May-13
5	invoice	PT GSU	PT GS Retail	1st rental	19 Sep 16 - 31 Mar 17	INV/RT/GSU-GS/1116/0006 R 15-Nov-16
12	faktur pajak	PT GSU	PT GS Retail		19 Sep 16 - 31 Mar 17	011.001-16.02150954 22-Nov-16
13	invoice	PT GSU	PT GS Retail	2nd quarter	1 Apr 17 - 30 Jun 17	INV/RT/GSU-GS/0317/0007 1-Mar-17
14	faktur pajak	PT GSU	PT GS Retail		1 Apr 17 - 30 Jun 17	010.001-17.39983106 1-Mar-17
15	invoice	PT GSU	PT GS Retail	DP 40%		INV/RT/GSU-GS/0216/0003 26-Feb-16
16	faktur pajak	PT GSU	PT GS Retail			010.001-16.02150947 26-Feb-16
17	faktur pajak	PT GSU	PT GS Retail			010.001-16.02150951 20-Jul-16
6	kwitansi	PT Misaya Properindo	PT GSU	pelunasan COMM DA VINCI -72913 T16/01,02,03	4DAA-15-0000331	22-Jun-15
7	surat	Fransiska	Hongky Nantung Petrus kusuma	permohonan pemberian ttd dirut PT GSU untuk surety bonds		19-Jun-15
27	surat pernyataan sanggup membayar persetujuan membayar ganti rugi kepada surety	Hongky J. Nantung GS Retail Indonesia	PT Asuransi Sinarmas PT Asuransi Sinarmas			
9	Advance payment bond	PT Asuransi Sinarmas	PT GSU		38.063.2015.00506	21-Jul-13
10	surat PPJB tanah di Legenda Wisata	Ishak Chandra	Muktar Widjaja dan Leah Widjaja	pengajuan harga jual tanah dari PT Misayo Propertindo	023/CSS/VIII/2014	22-Aug-14

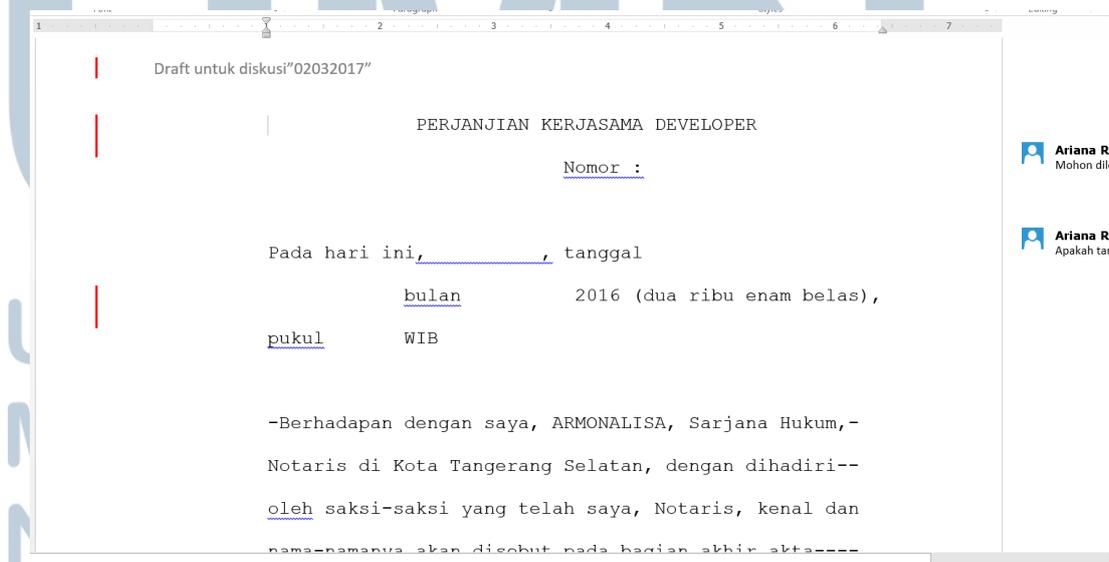
Gambar 3.7 Daftar Isi Arsip PT GSU

- d. Membuat draft perjanjian kerjasama dengan bank untuk KPR, KPA, dan KPT Nuvasa Bay untuk Proyek The Nove
Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut.



Gambar 3.8 Langkah-Langkah Membuat *Draft* PKS dengan Bank

1. Meminta akta perjanjian kerjasama divisi lain yang sudah pernah melakukan perjanjian kerjasama dengan bank untuk direview dan dijadikan contoh pembuatan *draft* perjanjian kerjasama
2. Melakukan pengetikan *draft* perjanjian kerjasama dengan bank untuk KPR, KPA dan KPT proyek The Nove kemudian dilakukan pengecekan dan diskusi dengan bagian *Corporate Legal* untuk merampungkan akta perjanjian kerjasama tersebut.
3. *Draft* perjanjian kerjasama ini akan menjadi dasar untuk perjanjian kerjasama yang akan dilakukan dengan beberapa bank terkait transaksi uang muka, cicilan, maupun pelunasan atas pembelian unit pada proyek The Nove.



Gambar 3.9 *Draft* Perjanjian Kerjasama dengan Bank CIMB

- e. Merekonsiliasi pemasukan dari penerbitan majalah Futurescapes dengan invoice dan faktur pajak yang diterbitkan. Majalah futurescape adalah majalah terbitan PT Sinar Media Mas yang isinya tentang informasi dan iklan untuk proyek dan produk yang ditawarkan oleh Sinar Mas Group dan pihak yang bekerjasama dengan Sinar Mas.

Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut.

1. Menerima *sales report* dan *invoice* dari divisi *Marketing Communication* Sinar Mas Land untuk divisi *internal* atau *vendor external* yang melakukan pemasangan iklan untuk majalah *Futurescapes*.
2. Mengirimkan kepada divisi tax untuk menerbitkan faktur pajak terkait penjualan yang terjadi.
3. Mengirimkan *invoice* dan faktur pajak kepada para pemasang iklan di majalah *Futurescapes*.

B	C	D	E	F	G	H	I	J
PT. SINAR MEDIAMAS								
Gedung Sinarmas Land Plaza, Grand Boulevard BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang - 15345, Telp (021) 50368368								
INVOICE								
Kepada Yth : PT Bumi Serpong Damai			No. : 001/SMM/III/2017					
Sinarmasland Plaza			Tgl Invoice : 1 Maret 2017					
Jl. Grand Boulevard BSD Green Office Park			Tgl. Jt tempo : 1 April 2017					
Tangerang 15345								
Up : Andrew Bezaro Lase								
No.	Keterangan		Jumlah					
	Biaya iklan majalah Futurescapes		Rp	19,500,000				
	Untuk	The Elements						
	Edisi	Desember 2016						
			Total	Rp	19,500,000			
			PPN	Rp	1,950,000			
			Subtotal	Rp	21,450,000			
Terbilang : ... Invoice Edisi 2 +								

Gambar 3.10 Invoice Pemasangan Iklan pada Majalah Futurescapes

4. Melakukan *follow up* untuk penagihan pembayaran pemasangan iklan kepada tiap divisi yang memasang iklan atau *vendor external* yang memasang iklan di majalah *Futurescapes*.
5. Melakukan *follow up* bagi pemasang iklan yang belum menyerahkan bukti potong untuk pajak penghasilan yang harusnya dipungut dan disetorkan oleh Sinar Media Mas (juga dibawah tanggung jawab divisi SDS Sinar Mas Land) selaku penerbit.

1 PT Sinar Mediamas
 2 Buku Penjualan Iklan majalah Futurescapes Edisi Desember 2016
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40

No	Project yang di iklankan	Invoice No	PT	No. FP	Tanggal FP	DPP (in IDR)	VAT (in IDR)	Total (in IDR)	Net IDR
1	The Elements	001SM-III/2017	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063126	1Maret 2017	19.500.000	1.950.000	21.450.000	21.060.000
2	BSD Housing 1 (Piazza Mozia)	002SM-III/2017	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063127	1Maret 2017	18.000.000	1.800.000	19.800.000	19.440.000
3	Bank Sinarmas	003SM-III/2017	PT Bank Sinarmas	010.032-16.04063128	1Maret 2017	18.000.000	1.800.000	19.800.000	19.440.000
4	Retail & Hospitality (The Breeze, Obang & Epawaki)	004SM-III/2017	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063129	1Maret 2017	31.200.000	3.120.000	34.320.000	33.696.000
5	BSD Comm (Icon Business Park)	005SM-III/2016	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063130	1Maret 2017	18.000.000	1.800.000	19.800.000	19.440.000
6	BSD Comm (FBL)	006SM-III/2017	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063131	1Maret 2017	18.000.000	1.800.000	19.800.000	19.440.000
7	BSD Housing 2 (Greenwich Park)	007SM-III/2017	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063132	1Maret 2017	28.800.000	2.880.000	31.680.000	31.104.000
8	Marcomm - Corp Synergis Marketing	024SM-III/2017	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063133	1Maret 2017	36.000.000	3.600.000	39.600.000	38.880.000
9	Marcomm - Corp Marketing	025SM-III/2017	PT Bumi Serpong Damai	010.032-16.04063134	1Maret 2017	36.000.000	3.600.000	39.600.000	38.880.000
						223.500.000	22.350.000	245.850.000	241.380.000

Sales Report Edisi 1 Sales Report Edisi 2 Buku Penjualan data

Gambar 3.11 Sales Report Pemasangan Iklan pada Majalah *Futurescapes*

- f. Membuat proyeksi arus kas (*projection cash flow*) rumah sakit yang akan dibangun di BSD. Proyek ini merupakan kerjasama PT Sinar Medika Mas dengan RS Hermina.

Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut.



Gambar 3.12 Langkah-Langkah Membuat Proyeksi Arus Kas

1. Meminta laporan keuangan RS Hermina kepada bagian finance rumah sakit Hermina untuk dijadikan contoh pembuatan proyeksi keuangan rumah sakit yang akan dibangun kerjasama antara BSD dengan RS Hermina.
2. Mencari dan mengunduh data laporan keuangan rumah sakit yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia yaitu Rumah Sakit Omni, Rumah Sakit Siloam dan Rumah Sakit Mitra Keluarga untuk 5 tahun terakhir. Ketiga rumah sakit ini dijadikan acuan dikarenakan laporan keuangannya sudah diaudit dan dapat dipertanggung jawabkan sehingga dapat menjadi acuan perbandingan (*benchmark*) yang baik untuk membuat sebuah proyeksi keuangan rumah sakit baru.
3. Melakukan *review* atas laporan keuangan tersebut terutama rasio keuangan ketiga rumah sakit tersebut sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan besaran kebutuhan modal, asset, kebutuhan dana dari utang bank, besarnya ekuitas dan proyeksi laba rugi dari *financial projection* yang akan dibuat.
4. Mengumpulkan data-data yang dibutuhkan mulai dari tingkat okupansi rumah sakit, biaya sewa kamar rumah sakit dari kelas VVIP hingga kelas 3, fee konsultasi dokter dengan berbagai spesialisasi, gaji berbagai jenis karyawan di rumah sakit, harga peralatan rumah sakit, harga obat-obatan dan sebagainya.
5. Membuat proyeksi arus kas, pemasukan, pengeluaran, keuangan, operasional rumah sakit, segmentasi pasar dan studi kelayakan bekerjasama dengan divisi *finance* Rumah Sakit Hermina bagian operasional, keuangan dan *marketing* Sinar Medika Mas selaku anak perusahaan Sinar Mas Land yang akan mengurus proyek ini bersama dengan RS Hermina.

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	
CASH INFLOW	(in IDR m)						TOTAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
TOTAL REVENUE	####						-	-	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Hospital Growth	####						-	-	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
									14%	26%	38%	40%	43%	11%	10.0%	10%	30%	14%	11%	11%	11%	11%	16%	16%	16%	13%		
Total Cash Inflow	####						-	-	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
									60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
CASH OUTFLOW							0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
LAND COST	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DEVELOPMENT COST	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
HARD COST	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Building Const Cost	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SOFT COST	2,500	2,500					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Legal, License & Permits	2,500	2,500					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CAPEX	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Health Equipment	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
General Equipment	9,410	9,410					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Supporting Equipment	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Furniture	####	####					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
OTHER PRE-OP COST	####	2,659	8,415	8,818	####	####	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Working Capital	####	7,365	8,818	5,762																								

Gambar 3.13 Proyeksi Keuangan Tanpa Menggunakan Pinjaman Bank

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB
LOAN SCHEDULE	Scheme 1						0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Debt							2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Debt to Equity	30%	Debt to Asset	47%				####	####	(8,415)	(684)	2,203	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Net Cash Surplus/Deficit before debt service	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Asset	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Bank Loan	100%	70%	30%				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Loan Drawdown	47%	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Loan Payment	####	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Loan Interest	9.5%	####	####				2,462	6,524	7,889	7,889	7,501	6,099	3,231	689													
Loan Saldo							####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Beginning Balance	####	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Loan Withdraw (Payment)	2,462	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Ending Balance	####	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Net CF after Debt & Interest	####	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Cummulative Net CF	####	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Payback Period							####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Terminal Value	####	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
Net CF after Debt & Interest + Terminal Value	####	####	####				####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####	####
LOAN PAYBACK	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leveraged	24.99%	Unleveraged	24.15%																								
IRR	Rp1,132,697.14	####	####																								
NPV	9.04	8.36																									
Payback Period	7.00																										
Loan Payback	2,596,546	2,647,815																									

Gambar 3.14 Proyeksi Keuangan Dengan Skema Pinjaman Bank 30% Dari Kebutuhan Investasi

- g. Membuat *summary* Surat Perintah Kerja (SPK) PT BSD dengan vendor-vendor terkait dengan pemasangan iklan Sinar Mas dan Sinar Mas Group di berbagai media cetak maupun media online.

No.	SPK Description		SPK Issued	Total paid 2017	Actual paid 2017		Plan to paid 2017	February
	No. SPK	Vendor			January	Date		
9	PT BUMI SERPONG DAMAI TBK		Rp 1,908,955,000					
10								
11								
12	SPK Issued		Rp 1,908,955,000					
13	1	SPK-MARCOMM/BSO-007/II/2017 PT Multi Kreasi Mitrautama	Rp 123,119,700					
14	2	SPK-MARCOMM/BSO-164/XI/2016 PT Bypro Jaya Gemilang	Rp 348,150,000					
15		SPK-MARCOMM/BSO-164-Add/II/2017 PT Bypro Jaya Gemilang	Rp 29,147,800					
16	3	SPK-MARCOMM/BSO-166/II/2017 PT Bypro Jaya Gemilang	Rp 442,200,000					
17	4	SPK-MARCOMM/BSO-172/II/2017 PT Multi Kreasi Mitrautama	Rp 620,250,000					
18	5	SPK-MARCOMM/BSO-182/II/2017 PT Encarta Indonesia	Rp 33,000,000					
19	6	SPK-MARCOMM/BSO-186/II/2017 PT Encarta Indonesia	Rp 82,500,000					
20	7	SPK-MARCOMM/BSO-194/II/2017 PT BYPRO JAYA GEMILANG	Rp 230,587,500					
21								
22	SPK Not yet issued		Rp -					
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								

Gambar 3.15 List summary SPK PT BSD Dengan Vendor Terkait Pemasangan Iklan Sinar Mas Dan Sinar Mas Group Tahun 2017

- h. Membuat *benchmark financial highlights* dan *financial ratios* rumah sakit yang sudah berbentuk perusahaan terbuka yaitu Siloam Hospitals (SILO), Rumah Sakit Mitra Keluarga (MIKA) dan Omni Hospitals (SAME) terhadap *financial projection* rumah sakit yang akan dibangun oleh Sinar Mas Land bekerjasama dengan rumah sakit Hermina.

Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut.



Gambar 3.16 Langkah-Langkah Membuat *Benchmark Financial Highlight* dan *Financial Ratios*

1. Mengunduh data laporan tahunan 3 perusahaan terbuka yang bergerak di bidang jasa kesehatan terutama rumah sakit yaitu Siloam Hospitals (SILO), Rumah sakit Mitra Keluarga (MIKA) dan Omni Hospitals (SAME).
2. Melihat data *financial highlights* dan *financial ratios* pada ketiga laporan keuangan tersebut kemudian dipindahkan ke excel untuk dijadikan

benchmark proyek rumah sakit yang akan dibangun oleh BSD dan RS Hermina.

3. Melakukan summary atas proyeksi arus kas dan menghitung rasio keuangan dari proyeksi arus kas yang telah dibuat sebelumnya untuk mengetahui rasio-rasio keuangan yang penting kemudian dibandingkan dengan data yang telah didapat dari 3 perusahaan (SILO, MIKA, SAME)
4. Melakukan analisis keuangan terkait perbandingan rasio antara proyek rumah sakit yang akan dibangun dengan 3 perusahaan jasa rumah sakit yang telah beroperasi selama ini.
5. Menentukan apakah proyeksi keuangan dan studi kelayakan yang telah dilakukan sebelumnya sudah memenuhi standar yang tepat dan apakah proyek dapat dan layak dijalankan sesuai dengan proyeksi yang telah dibuat.

	Hermina BSD			RS Mitra Keluarga (MIKA)			Omni Hospitals (SAME)			Siloam Hospitals (SILO)			
	2021	2020	2019	2015	2014	2013	2016	2015	2014	2016	2015	2014	
Laporan Laba Rugi (milyar Rupiah)													Income Statements (billion Rupiah)
Pendapatan	68.2	54.2	47.5	2,140.7	1,945.5	1,742.1	635.0	515.1	414.4	5,168.0	4,144.0	3,341.0	Revenue
Laba Bruto	15.7	8.0	8.1	972.3	864.6	737.3	295.8	253.7	203.9	1,522.0	1,177.0	952.0	Gross Profit
Laba Bersih	(8.0)	(18.8)	(22.1)	588.4	536.2	372.4	14.8	56.6	57.7	99.0	62.0	69.0	Net Income
Posisi Keuangan (milyar Rupiah)													Balance Sheet (billion Rupiah)
Jumlah Aset			269.8	3,719.8	2,169.2	2,147.0	1,451.9	1,203.2	466.4	4,216.0	2,986.0	2,846.0	Total Assets
Jumlah Liabilitas			74.1	440.8	400.5	451.8	600.9	462.0	274.4	1,087.0	1,246.0	1,186.0	Total Liabilities
Ekuitas			195.8	3,279.0	1,768.7	1,695.3	851.0	741.1	192.0	3,129.0	1,740.0	1,660.0	Equity
Rasio Keuangan (%)													Financial Ratios (%)
Marjin Laba Bruto	28.9	14.7	17.1	45.4	44.4	42.3	46.6	49.3	49.2	29.5	28.4	28.5	Gross Profit Margin
Marjin Laba Bersih	(11.7)	(34.8)	(46.5)	26.5	26.7	20.8	2.3	11	13.9	1.9	1.5	2.1	Net Income Margin
Tingkat Pengembalian Aset	(3.0)	(7.0)	(8.2)	15.2	23.9	16.8	1	4.7	12.4	2.3	2.1	2.4	Return on Assets
Tingkat Pengembalian Ekuitas	(3.2)	(7.6)	(9.0)	17.3	29.3	21.3	1.7	7.6	30	3.2	3.5	4.2	Return on Equity
Hutang Terhadap Jumlah Aset			27.4	11.6	18.5	21.1	41	38	59	25.8	41.7	41.7	Debt to Assets
Hutang Terhadap Ekuitas			37.8	13.4	22.6	26.6	71	62	143	34.7	71.6	71.5	Debt to Equity
Marjin Laba Usaha	23.0	14.7	17.1	28.3	30.3	25.4	18.3	22.9	21.8	4.3	3.8	4.4	Operating Profit margin
Marjin EBITDA	23.0	14.7	17.1	34.6	34.4	28.2	28.9	30.3	30.1	13	13.9	13.9	EBITDA Margin

Gambar 3.17 Benchmark financial highlights and ratios RS Hermina BSD

3.3.2 Kendala yang Ditemukan

Selama penulis melaksanakan kerja magang di Sinar Mas Land (PT Bumi Serpong Damai), penulis menemukan beberapa kendala yang menjadi penghambat pekerjaan pada divisi *Finance Strategic Development and Services*. Kendala selama bekerja itu diantaranya adalah sebagai berikut.

1. Kendala saat melakukan proses rekonsiliasi penerimaan dan pengeluaran perusahaan yang berada di bawah tanggung jawab divisi Strategic Development and Services Sinar Mas Land.

Kendala yang ditemukan pada saat proses rekonsiliasi penerimaan dan pengeluaran adalah adanya perbedaan antara bukti pengeluaran secara manual, pencatatan pada laporan keuangan bulanan dan bank account statement. Hal ini dikarenakan tidak terstrukturanya proses kerja divisi keuangan perusahaan yang nyatanya memiliki posisi yang berbeda untuk bagian pengeluaran, pencatatan manual, dan pelaporan yang memungkinkan terjadinya kekurangan ataupun kesalahan selama proses penerimaan dan pengeluaran yang terjadi selama bulan berjalan. Hal lainnya yang menjadi masalah yaitu penerbitan surat perintah kerja, bukti pengeluaran, berita acara negosiasi, surat penunjukkan vendor ataupun memo penambahan *budget* yang tidak sesuai dengan bulan saat pendapatan atau pengeluaran dilakukan membuat pencatatan dan pengecekan laporan keuangan bulanan menjadi terhambat.

2. Kendala saat melakukan listing dan membuat summary surat perintah kerja (SPK) proyek Nuvasa Bay Batam (*The Nove, North Golf Palm Spring, dan Sea Forest*) yang merupakan proyek yang sedang berjalan pada PT AFP Dwilestari. PT AFP Dwilestari adalah salah satu perusahaan yang menjadi tanggung jawab divisi Strategic Development and Services (SDS) Sinar Mas Land.

Kendala yang ditemukan adalah tidak adanya pemisahan antara surat perintah kerja (SPK) yang ditujukan untuk masing-masing sub proyek Nuvasa Bay Batam yang terdiri atas *The Nove, North Golf Palm Spring* dan *Sea Forest*.

Hal tersebut membuat pemakaian *budget* untuk masing-masing sub proyek tidak sesuai dengan saat penentuan *budget*. Saat salah satu sub proyek kehabisan budget untuk menjalankan surat perintah kerja, secara otomatis akan mengambil budget dari sub proyek lainnya. Ini tentunya membuat arus kas sub proyek yang diambil budgetnya menjadi terhambat, terutama saat

budget yang terpakai oleh sub proyek lainnya merupakan kebutuhan yang prioritas pada sub proyek tersebut.

Kendala lainnya adalah lambatnya pengurusan surat perintah kerja. Hal ini dikarenakan kebijakan wewenang yang cenderung panjang dengan keharusan mendapat tanda tangan dari level wewenang tertentu untuk setiap jenis pengeluaran dan besarnya pengeluaran. Kebijakan wewenang tersebut harus sesuai dengan SOP *Authority* Sinar Mas Land sehingga memungkinkan SPK seringkali terlambat untuk dijalankan. Pengkategorian SPK yang sudah berjalan (*issued*), akan berjalan, dan belum berjalan/sedang dalam proses (*not yet issued*) nyatanya kurang efektif dikarenakan kendala saat penerbitan SPK hingga SPK tersebut dapat dijalankan. Lambatnya proses ini pun menjadi kendala saat harus mengurus penambahan budget (*supplement budget*) untuk salah satu sub proyek maupun proyek The Nove secara keseluruhan yang tentunya juga membutuhkan *approval* dari level wewenang tertentu.

3. Kendala saat membuat proyeksi arus kas (*projection cash flow*) rumah sakit yang akan dibangun di BSD. Proyek ini merupakan kerjasama PT Sinar Medika Mas dengan RS Hermina.

Kendala yang ditemukan adalah kurang jelas dan lengkapnya informasi yang diterima oleh pihak *finance* SDS dan *business analyst* Sinar Mas Land dari bagian *finance* Sinar Medika Mas dan *finance* RS Hermina terkait dengan investasi baik dari *cash flow* maupun proyeksi laba rugi yang kurang mendetail sehingga menyulitkan team di Sinar Mas Land dalam membuat proyeksi arus kas dan studi kelayakan untuk rumah sakit yang baru.

3.3.3 Solusi Atas Kendala yang Ditemukan

Berdasarkan kendala yang telah ditemukan, di bawah ini adalah beberapa solusi atau saran penulis yang dapat diberikan kepada perusahaan agar proses kerja menjadi lebih efektif dan berjalan lebih baik.

1. Kendala saat melakukan proses rekonsiliasi penerimaan dan pengeluaran perusahaan yang berada di bawah tanggung jawab divisi Strategic Development and Services Sinar Mas Land.

Pada kendala saat melakukan proses rekonsiliasi penerimaan dan pengeluaran perusahaan ini terjadi akibat divisi *finance* masing-masing perusahaan membagi tugas untuk mengurus bagian pendapatan, pengeluaran, pencatatan manual untuk bukti pengeluaran dan perpajakan serta bagian pembuatan laporan keuangan yang akan dilaporkan ke Sinar Mas Land selaku induk perusahaan yang akan melakukan proses kontrol keuangan. Seharusnya alur kerja yang lebih efisien yaitu jika saat adanya pendapatan atau pengeluaran yang muncul, bagian pendapatan/pengeluaran harus langsung bekerjasama dengan bagian pencatatan dan pelaporan untuk melakukan dan menginput data pendapatan/pengeluaran tersebut. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya kesalahan maupun kebingungan atas pendapatan/pengeluaran yang mungkin akan terjadi jika proses pencatatan dan input untuk laporan keuangan dilakukan secara bulanan secara sekaligus. Selain itu, penerbitan dari berbagai surat, memo, faktur maupun *invoice* yang berhubungan dengan pendapatan dan pengeluaran harus dilakukan sesuai tanggalnya dan pada bulan yang sedang berjalan untuk menghindari pencatatan ganda pada bulan tersebut dengan bulan sebelumnya atau sesudahnya. Hal ini dapat membuat efisiensi kerja dari bagian keuangan anak perusahaan dan bagian keuangan di pusat menjadi lebih baik.

2. Kendala saat melakukan listing dan membuat summary surat perintah kerja (SPK) proyek Nuvasa Bay Batam (The Nove, North Golf Palm Spring, dan Sea Forest)

Pada kendala ini merupakan kendala yang juga dialami oleh setiap divisi di Sinar Mas Land yang memiliki proyek besar terutama yang berhubungan dengan pembangunan *residensial* (perumahan dan apartemen) dan *commercial* (ruko, perkantoran, dan pusat perbelanjaan). Solusi untuk ketidaksesuaian pemakaian budget sub proyek adalah dengan melakukan pemisahan *account bank* untuk masing-masing sub proyek. Hal lainnya yang dapat dilakukan yaitu memisahkan kebutuhan pengeluaran dari masing-masing proyek tersebut dengan memberikan tanggung jawab pengurusan SPK kepada 1 orang untuk masing-masing sub proyek. Budget untuk masing-

masing sub proyek akan ada di *account bank* sub proyek tersebut dan SPK yang diterbitkan untuk sub proyek tersebut akan mengambil dari budget yang ada tanpa mengganggu budget sub proyek lainnya.

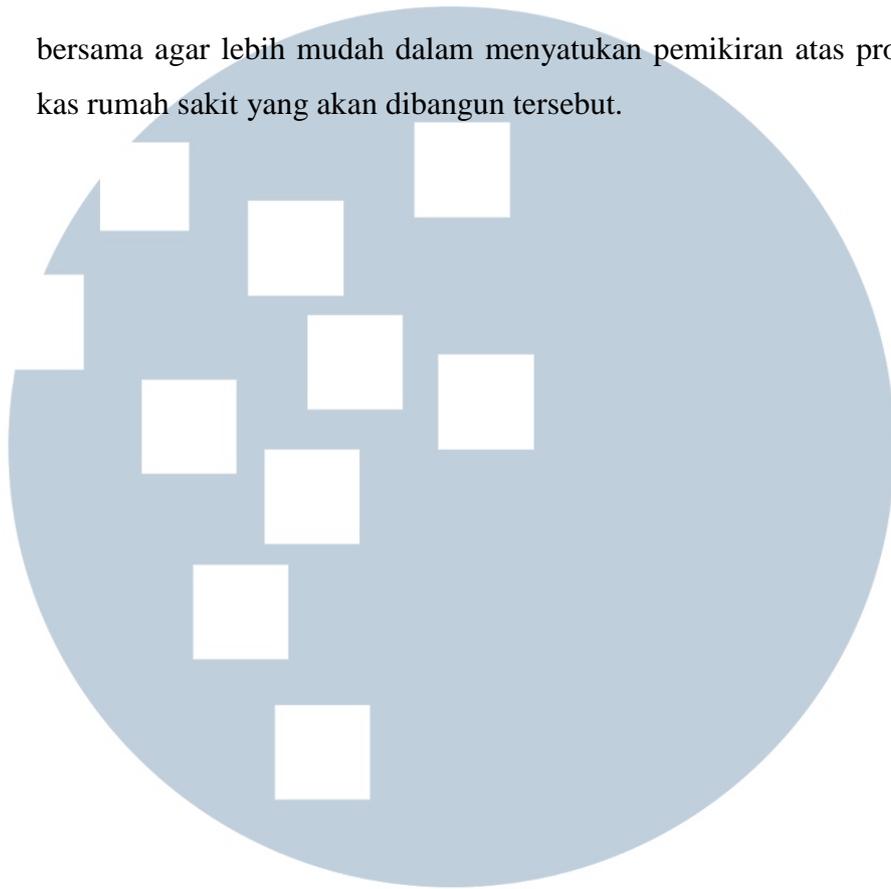
Pada kendala lambatnya pengurusan surat perintah kerja (SPK) yang dikarenakan tingkatan level wewenang yang bertingkat dan memiliki SOP yang berbeda untuk berbagai *authority level* dibutuhkan system kerja yang baru dimana surat perintah kerja dapat diedarkan menggunakan *soft copy* menggunakan email ke *level authority* tertentu. Hal ini akan membuat efisiensi dari segi waktu, dimana jika dibandingkan dengan pengiriman dokumen dari Batam ke Sinar Mas Land BSD yang membutuhkan waktu serta waktu tunggu untuk masing-masing *level authority* yang berbeda. Rata-rata proses kerja SPK tersebut bisa menjadi lebih efisien dari yang tadinya membutuhkan waktu kurang lebih 10-15 hari kerja menjadi hanya beberapa hari saja.

3. Kendala saat membuat proyeksi arus kas (*projection cash flow*) rumah sakit yang akan dibangun di BSD.

Pada kendala saat melakukan pembuatan proyeksi arus kas adalah keterbatasan informasi arus kas rumah sakit yang ada. Biasanya informasi ini didapat dari laporan keuangan rumah sakit yang sudah *Go Public* atau yang telah mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia. Namun sedikitnya rumah sakit yang telah *Go Public* dan keterbatasan akses arus kas rumah sakit Hermina mengakibatkan kesulitan dalam membuat patokan awal untuk proyeksi arus kas. Salah satu solusinya adalah membuat perkiraan sesuai dengan data pembanding laporan keuangan rumah sakit yang ada. Tentunya ini juga harus mempertimbangkan lamanya rumah sakit itu telah berdiri dan berapa banyak cabang yang telah dimiliki oleh rumah sakit tersebut.

Pertimbangan lainnya antara lain besarnya setoran modal, jenis rumah sakit, lokasi, tujuan pendirian dan aspek kelayakan lainnya. Solusi lainnya adalah dengan duduk bersama antara divisi keuangan PT Sinar Medika Mas, Keuangan Sinar Mas Land dan Keuangan rumah sakit Hermina untuk membicarakan dan bekerjasama dalam membuat proyeksi arus kas secara

bersama agar lebih mudah dalam menyatukan pemikiran atas proyeksi arus kas rumah sakit yang akan dibangun tersebut.



UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA