



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

Sektor konstruksi merupakan salah satu dari sepuluh besar penyumbang Produksi Domestik Bruto (PDB) di Indonesia pada kuartal 1 tahun 2017, yang mana PDB Indonesia terus meningkat 5.8% setiap tahunnya. Hal ini tentunya dipengaruhi oleh laju pembangunan infrastruktur yang kian gencar dilakukan pada masa pemerintahan Joko Widodo – Jusuf Kalla. Pada masa pemerintahannya, Jokowi berfokus pada memerangi kemiskinan, menekan ketimpangan, dan mengurangi pengangguran. Jokowi menyatakan bahwa pembangunan manusia serta infrastruktur sosial akan berjalan beriringan dengan percepatan pembangunan infrastruktur fisik. Kini, pemerintah membangun sentra–sentra pertumbuhan ekonomi baru dan kawasan–kawasan industri baik di Pulau Jawa maupun luar Jawa. Pembangunan kawasan industri juga didukung dengan pembangunan infrastruktur transportasi untuk memperlancar konektivitas baik udara, laut maupun darat. Dengan mempercepat pembangunan infrastruktur, Jokowi berharap dapat memacu pertumbuhan ekonomi dan mengurangi kesenjangan pembangunan antar wilayah di Indonesia. Pemerintah telah mengalokasikan dana untuk pembangunan infrastruktur di tahun 2017 sebesar Rp 387 triliun yang berfokus pada pembangunan lima sektor infrastruktur prioritas, yaitu: energi, transportasi, jalan dan jembatan, air, dan perumahan.

Pembangunan infrastruktur diharapkan dapat menggerakkan ekonomi riil dan dapat turut serta dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia. Mengingat bahwa perekonomian negara tidak akan berjalan efektif tanpa didukung dengan infrastruktur yang memadai. Sehingga dapat dikatakan bahwa infrastruktur merupakan kunci bagi pertumbuhan ekonomi.

Bersamaan dengan gencarnya pembangunan infrastruktur, khususnya perumahan maka investasi properti dirasa cukup menjanjikan. Rumah merupakan salah satu dari

kebutuhan primer setiap manusia yang harus dipenuhi. Dimana fungsi utama rumah adalah tempat untuk berlindung. Namun, kini tidak sedikit masyarakat yang menjadikan rumah sebagai investasi yang dapat memberikan keuntungan yang menjanjikan di masa mendatang. Mengingat bahwa pertumbuhan di bidang properti juga akan mempengaruhi laju perekonomian negara, maka pemerintah ikut ambil andil dalam mengusahakan kemajuan pada bidang properti. Pemerintah telah mengeluarkan beragam kebijakan yang dapat mendorong kemajuan bidang properti.

Pada tahun 2016 lalu, Bank Indonesia menurunkan bunga acuan kredit yang berdampak pada menurunnya bunga kredit pemilikan rumah (KPR). Selain itu, pemerintah juga melonggarkan *loan to value* (LTV) atau batasan pembayaran uang muka. Pemerintah juga mengurangi pajak penghasilan yang harus dibayarkan yang tercantum di Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 tahun 2016 tentang PPh atas Penghasilan dan Pengalihan Hak atas Tanah atau Bangunan. Beberapa kebijakan pemerintah ini diharapkan dapat meningkatkan daya beli masyarakat sehingga dapat berimbas pada kenaikan pada industri properti di Indonesia. Pada Juli tahun 2016 lalu, pemerintah menggalakan program *tax amnesty* yang mana pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122/PMK.08/2016 menyatakan bahwa dana repatriasi dari program *tax amnesty* akan diinvestasikan ke sektor properti senilai Rp 70 triliun, yang diharapkan dapat mendorong laju industri properti Indonesia.

Kendati pemerintah telah meluncurkan berbagai kebijakan guna mendorong laju industri properti, namun hal ini tidak berjalan mulus. Hingga pada tahun 2017 ini, industri properti masih lesu. Terbukti pada Januari 2017, indeks sektor berada di level 521,547 yang artinya telah turun sebesar 5,67% hingga saat ini. Hal ini dipengaruhi oleh banyak faktor di masyarakat. Stabilitas perekonomian dan kondisi politik yang belum stabil menjadi salah satu faktor yang berpengaruh pada industri properti. Iklim investasi pun belum terbentuk baik terlihat dari masyarakat yang menahan diri untuk melakukan aksi beli dan lebih memilih untuk menyimpan uangnya di bank. Daya beli masyarakat yang rendah tercermin dari survei yang dilakukan Bank Indonesia (BI). Survei bank sentral terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Juni 2017 sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan IKK pada bulan sebelumnya. Sementara itu, hal ini

juga didukung oleh harga properti yang kian mahal. Hal – hal inilah yang membuat investasi properti masih lesu.

Sinar Mas Land yang merupakan salah satu pengembang properti terbesar dan terpercaya di Indonesia bahkan di Asia Tenggara pun ikut merasakan gejolak yang terjadi pada industri properti di Indonesia. Pada tahun 2016 lalu, penjualan properti Sinar Mas Land adalah sebesar Rp 6.25 triliun yang hanya mencapai 90% dari target penjualannya sebesar Rp 6.9 triliun. Dengan melihat pada pencapaiannya di tahun lalu, di tahun 2017 ini, Sinar Mas Land hadir dengan strategi–strategi baru yang dapat mendongkrak penjualan bahkan menggerakkan industri properti di Indonesia. Untuk tahun 2017 ini, Sinar Mas Land menargetkan penjualan mencapai Rp 7.23 triliun yang berarti naik 15.68% ketimbang pencapaian tahun lalu yang mana akan lebih berfokus pada penjualan properti di sektor komersial tanpa meninggalkan sektor residensial.

Divisi *Strategic Development and Services* yang ada di Sinar Mas Land berperan penting dalam mendukung terciptanya strategi–strategi baru yang dapat mendongkrak penjualan baik proyek komersial maupun residensial untuk memuaskan pelanggannya. Sesuai dengan namanya, divisi ini bertanggung jawab terhadap pengembangan strategi dan bisnis, komunikasi pemasaran dan pelayanan pelanggan. Divisi ini memungkinkan kinerja bisnis yang optimal dan berkelanjutan dengan cara mengembangkan rencana strategi bisnis dan korporasi, melakukan aktivitas pengembangan bisnis dan investasi baru, memimpin fungsi *Corporate Marketing and Communication*, membangun dan mengawasi fungsi pelayanan pelanggan untuk meningkatkan pelayanan dan kepuasan pelanggan. Dalam pekerjaannya, Divisi *Strategic Development and Services* dibantu oleh Divisi *Finance SDS* dan Divisi *Operation SDS (Sales, Technical Planning, Corporate Marketing, Customer Relation, Service Quality dan Business Development)*.

Dalam melakukan pengembangan bisnis dengan menciptakan strategi–strategi baru dan investasi baru, tentu diperlukan perencanaan dan penganggaran dana yang tepat untuk setiap proyeknya. Divisi *Finance SDS* sebagai divisi pendukung membantu mengarahkan, mengendalikan, dan mengevaluasi strategi aktivitas bisnis dari sisi *Finance and Accounting, Business Control*, dan seluruh proses pengembangan yang

dilakukan Divisi SDS. Perancangan dan penganggaran dana merupakan salah satu fungsi manajemen guna membantu perencanaan, koordinasi, pengawasan dan dapat menjadi pedoman kerja untuk mencapai tujuan perusahaan, sehingga haruslah dibuat secara detil dan akurat. Anggaran yang sudah ditetapkan di awal merupakan perencanaan yang telah dirancang secara matang dan dianggap sebagai pilihan yang paling menguntungkan bagi perusahaan. Dengan adanya perancangan dan penganggaran dana, segala kegiatan, dan pengeluaran yang terjadi di proyek dapat terkontrol dan terhindarkan dari pengeluaran-pengeluaran yang tidak diperlukan.

Dengan menciptakan strategi-strategi baru dan investasi baru beserta dengan perencanaan dan penganggaran dana yang detil dan akurat, bersama dengan Divisi *Marketing Communication* dan *Operation* yang berada dibawah naungan Divisi *Strategic Development and Services* akan membuat proses bisnis berjalan dengan lebih baik. Divisi *Marketing Communication* membantu perusahaan menganalisa pasar dan kebutuhannya serta menciptakan strategi promosi melalui media yang tepat sehingga maksud dan tujuan perusahaan yaitu penjualan dapat tersampaikan tepat sasaran dan meningkatkan minat pasar terhadap pembelian produk. Dan tidak terlepas dari peran Divisi *Operation* yang memastikan bahwa setiap kegiatan usaha dapat berjalan dengan efektif dan efisien sehingga dapat memberikan pelayanan terbaik dan memenuhi kebutuhan konsumen. Sehingga perusahaan dapat meraup keuntungan yang lebih banyak dengan biaya yang lebih rendah tentunya.

Kini, Sinar Mas Land hadir dengan proyek-proyek terbaru yang dapat memberikan kepuasan bagi masyarakat dan mendongkrak penjualan hingga memberikan keuntungan bagi perusahaan. Yang nantinya bersama-sama dengan kebijakan pemerintah yang mendukung dapat mendorong laju industri properti semakin membaik dan menjadikan industri properti sebagai ladang investasi yang prospektif.

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui dan belajar lebih dalam bahkan ikut dalam proses perencanaan dan penganggaran dana pada industri properti di PT Bumi Serpong Damai Tbk, khususnya untuk setiap proyek dibawah tanggung jawab Divisi *Strategic Development and Services*. Maka, penulis

menyusun Laporan Praktik Kerja Magang ini dengan judul “**Peran Divisi *Finance Strategic Development and Services* pada PT Bumi Serpong Damai Tbk**”.

1.2 Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Adapun maksud dan tujuan dari praktik kerja magang adalah untuk memenuhi syarat akademis sebagai salah satu syarat kelulusan Strata 1 bagi seluruh mahasiswa di Universitas Multimedia Nusantara. Kewajiban praktik kerja magang terdapat pada mata kuliah magang (*internship*) dengan bobot empat SKS. Perbedaan antara dunia perkuliahan dan dunia kerja membuat penulis memperoleh pengalaman baru dengan terjun langsung dalam pekerjaan di dunia kerja serta beradaptasi dengan lingkungan kerja sesungguhnya. Penulis dituntut untuk dapat bekerja secara mandiri maupun dalam tim yang tentunya bersinergi bersama untuk dapat mencapai tujuan perusahaan.

Pada praktik kerja magang, penulis berkesempatan untuk mengaplikasikan dan mengimplementasikan ilmu–ilmu yang diperoleh di bangku kuliah kedalam setiap pekerjaan yang penulis lakukan di Divisi *Finance Strategic Development and Services*. Dengan belajar bersama dengan praktisi dan ikut terjun langsung dalam setiap pekerjaan dibidang keuangan di PT Bumi Serpong Damai Tbk, penulis berharap dapat meningkatkan ilmu dan keahlian. Sehingga nantinya penulis menjadi lebih siap untuk terjun langsung ke dunia kerja nyata, khususnya dibidang keuangan.

1.3 Waktu dan Prosedur Kerja Magang

1.3.1 Waktu Kerja Magang

Dengan mengacu pada syarat kelulusan bagi mahasiswa program studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara, program kerja magang adalah harus dan merupakan salah satu syarat kelulusan. Program kerja magang harus dilakukan minimal 60 hari atau setara dengan 480 jam. Penulis melakukan praktik kerja magang terhitung mulai tanggal 3 Juli 2017 sampai dengan 11 Oktober 2017.

Data pelaksanaan magang yang dilakukan sebagai berikut:

Nama Perusahaan : PT Bumi Serpong Damai Tbk (Sinar Mas Land)

Bidang Usaha : *Property Developer*

Waktu Pelaksanaan : 3 Juli 2017 s/d 11 Oktober 2017

Waktu Kerja : Senin s/d Jumat
08:30 – 17:30

Posisi Magang : *Finance Strategic Development and Services Intern*

1.3.2 Prosedur Kerja Magang

Prosedur kerja magang yang penulis lakukan adalah sama dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Multimedia Nusantara untuk memulai suatu praktik kerja magang. Berikut adalah prosedur yang penulis lalui untuk dapat menyelesaikan praktik kerja magang:

1. Tahap Pengajuan
 - a. Penulis mencari informasi lowongan magang melalui *website* beberapa perusahaan, *website* pencari lowongan magang, dan *Career Development Center (CDC) UMN*.
 - b. Penulis menghubungi PT Bumi Serpong Damai Tbk dan mengirimkan *Curriculum Vitae (CV)*, transkrip nilai, dan surat lamaran ke bagian *Human Capital*, yaitu Ibu Sofianna Haulihan Pasaribu.
 - c. Pada 15 Mei 2017, penulis mengikuti tahapan *interview* dengan *User*, yaitu Ibu Nyi Raden Ajeng Dawina yang merupakan *Section Head* pada Divisi *Finance Strategic Development and Services (Finance SDS)*.
 - d. Penulis mendapatkan Surat Penerimaan Kerja Magang dan dinyatakan diterima sebagai mahasiswa magang pada Divisi *Finance Strategic*

Development and Services (Finance SDS) pada 31 Mei 2017 dengan 60 hari kerja magang terhitung dari 3 Juli 2017 hingga 11 Oktober 2017.

- e. Penulis mengajukan permohonan pembuatan Surat Pengantar Kerja Magang dengan mengisi formulir pengajuan kerja magang (Form KM-01) yang ditujukan kepada PT Bumi Serpong Damai Tbk.
- f. Penulis mendapatkan Surat Pengantar Kerja Magang yang ditandatangani oleh Ketua Program Studi Manajemen, yaitu Ibu Dewi Wahyu Handayani dan menyerahkannya kepada bagian *Human Capital* PT Bumi Serpong Damai Tbk.
- g. Penulis menyerahkan Surat Penerimaan Kerja Magang dari PT Bumi Serpong Damai Tbk kepada pihak program studi Manajemen UMN dan BAAK UMN untuk mendapatkan Kartu Kerja Magang, Formulir Kehadiran Kerja Magang, Formulir Realisasi Kerja Magang dan Formulir Laporan Penilaian Kerja Magang (Form KM-03 hingga KM-07).

2. Tahap Pelaksanaan

- a. Penulis mengikuti Pembekalan Kerja Magang yang diadakan oleh bagian CDC UMN bersama dengan Program Studi Manajemen yang dilaksanakan pada 24 Mei 2017 di Universitas Multimedia Nusantara.
- b. Pada 3 Juli 2017, penulis melaksanakan kerja magang di PT Bumi Serpong Damai Tbk. yang beralamat di Jl. Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang.
- c. Penulis mengikuti bimbingan magang secara rutin dengan dosen pembimbing magang, yaitu Ibu Helena Dewi yang ditunjuk oleh kampus UMN untuk membimbing penulis.
- d. Pada 11 Oktober 2017, penulis menyelesaikan 60 hari kerja magang di PT Bumi Serpong Damai Tbk.

3. Tahap Akhir

- a. Penulis menuliskan temuan serta aktivitas yang dijalankan selama kerja magang dalam Laporan Kerja Magang dengan bimbingan dosen

pembimbing dalam pembuatan Laporan Kerja Magang sesuai dengan standar format dan struktur laporan kerja magang Universitas Multimedia Nusantara.

- b. Penulis menyerahkan laporan kerja magang kepada pembimbing lapangan dan meminta pembimbing lapangan mengisi formulir penilaian pelaksanaan kerja magang (Form KM-06).
- c. Pembimbing lapangan memberikan surat keterangan perusahaan yang menjelaskan bahwa penulis telah menyelesaikan tugasnya.
- d. Penulis menghadiri ujian kerja magang sesuai dengan yang dijadwalkan oleh program studi Manajemen UMN dan mempertanggungjawabkan laporan kerja magang.

1.4 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Sistematika penulisan Laporan Kerja Magang berisikan gambaran secara umum mengenai keseluruhan dari isi Laporan Kerja Magang yang dibuat sesuai dengan sistematika dan tata cara penulisan yang tercantum pada Buku Panduan Kerja Magang Program Studi Manajemen. Adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini menjelaskan mengenai latar belakang penyusunan Laporan Kerja Magang, maksud dan tujuan praktik kerja magang, waktu dan prosedur pelaksanaan kerja magang, serta sistematika penulisan Laporan Kerja Magang.

BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab gambaran umum perusahaan mengulas seputar profil perusahaan. Mulai dari sejarah singkat perusahaan, pilar bisnis perusahaan, kegiatan usaha, dan gambaran umum divisi – divisi yang ada di perusahaan. Serta secara mendetil membahas mengenai Divisi *Finance Strategic Development and Services (Finance SDS)*. Pada pembahasan Bab II ini dilengkapi dengan tinjauan pustaka berupa teori – teori yang

terkait dengan “**Peran Divisi *Finance Strategic Development and Services* pada PT Bumi Serpong Damai Tbk**”. Teori-teori tersebut digunakan penulis sebagai teori pendukung dan dasar dari pembuatan laporan magang ini.

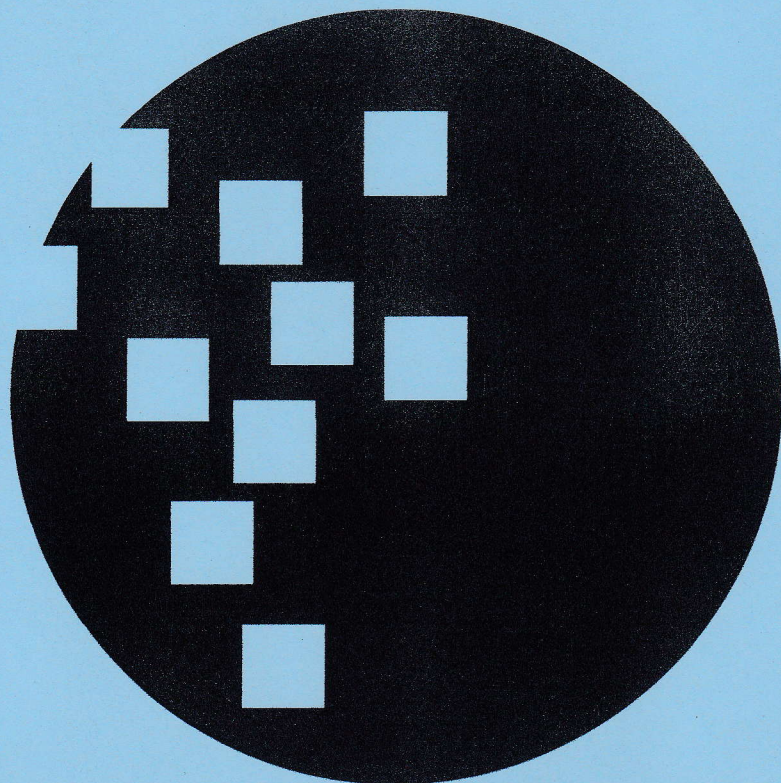
BAB III PELAKSANAAN KERJA MAGANG

Pada bab pelaksanaan kerja magang, penulis menjelaskan kedudukan dan jalur koordinasi penulis selama melaksanakan praktik kerja magang. Pada bab ini, penulis juga menjabarkan seluruh tugas dan pekerjaan yang dilakukan selama periode praktik kerja magang berlangsung secara detil. Serta menjelaskan masalah dan kendala yang penulis temui selama melaksanakan praktik kerja magang, dan bagaimana penulis mengatasi masalah yang terjadi.

BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir yaitu bab simpulan dan saran, penulis menuliskan simpulan dari praktik kerja magang yang penulis lakukan dan penulis memberikan saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi kelanjutan serta pengembangan perusahaan.





UMN

**UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA**