

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan industri properti yang pesat di Indonesia, tentunya tidak lepas dari tingginya tingkat pembangunan yang terjadi baik dari skala kecil hingga skala besar (Siahaan, 2013). Hal ini juga sejalan dengan semakin banyaknya proyek yang dibangun oleh perusahaan besar dalam industri properti di Indonesia, seperti Sinar Mas Land, Paramount Land, Agung Podomoro Land, Ciputra Development, Summarecon Agung, dan Agung Sedayu Group. Terdapat lebih dari 90 perusahaan real estat dan properti yang teregistrasi dalam Bursa Efek Indonesia dengan berbagai macam sektor bisnis, meliputi perumahan, hunian bertingkat, kota mandiri, hiburan, perkantoran, pergudangan, kawasan terintegrasi, dan pusat perbelanjaan. Hingga Maret 2025, diketahui sektor bisnis yang paling banyak di Indonesia adalah perumahan (Putri, 2025). Terkait hal tersebut, dapat dilihat pada Gambar 1.1, dimana Badan Pusat Statistik menyatakan bahwa industri properti berhasil menyumbangkan lebih dari Rp520 T terhadap *Gross Domestic Product* Indonesia pada tahun 2024 dan diprediksi akan terus meningkat hingga Rp1.510 T pada tahun 2030 (Badan Pusat Statistik, 2024).



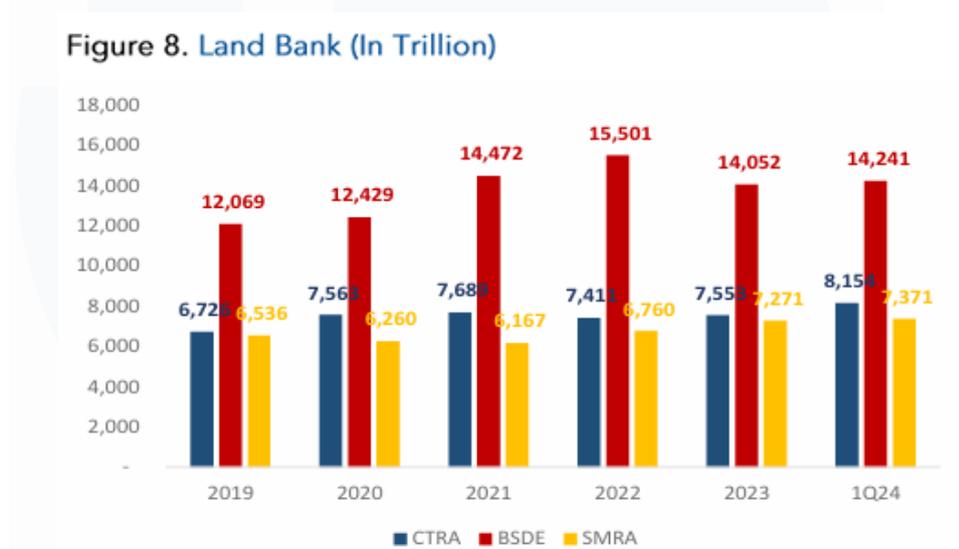
Gambar 1.1 Real Estat *Gross Domestic Product* Indonesia 2015 – 2024

Sumber: [Produk Domestik Bruto atas Dasar Harga - 2024 - Badan Pusat Statistik Indonesia](#)

Besarnya tingkat kontribusi dari industri properti terhadap *Gross Domestic Product* Indonesia, tentunya tidak dapat dipisahkan dari peran Sinar Mas Land sebagai pemain utama. Sinar Mas Land terlibat dalam berbagai sub-sektor bisnis properti, meliputi pengembangan kawasan, hunian residensial, komersial, industrial, dan properti terkait perhotelan melalui operasional pengembangan dan investasinya di Indonesia, Singapura, Australia, Cina, Malaysia, dan Inggris. Di Indonesia, Sinar Mas Land merupakan pengembang properti terbesar berdasarkan kapitalisasi pasar dan cadangan tanah atau *land bank*. Bisnis Sinar Mas Land beroperasi melalui tiga anak perusahaan utamanya yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), dan PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dengan total kapitalisasi pasar sekitar \$4,1 Miliar per 31 Desember 2023 (SML *Annual Report*, 2023). Selain itu, terdapat juga grup perusahaan lainnya yang berada di naungan Sinar Mas Land, seperti PT BCG, PT SAM, PT PAM, PT SMDM Tbk, PT GK, PT DJS, PT SIM, dan PT SMG.

Hingga saat ini, proyek besar yang paling dikenal dari Sinar Mas Land adalah *BSD City*, kota mandiri di Tangerang Selatan dan Kabupaten Tangerang yang digarap oleh PT BSDE Tbk, yang mampu memberikan kawasan hunian yang nyaman dan tetap dekat dengan area bisnis dan komersial serta fasilitas publik yang lengkap bagi semua komunitas lintas generasi. Hingga 2024, PT BSDE Tbk telah memiliki \pm 5.951 Ha tanah dengan hak pengembangan dan \pm 2.020 Ha tanah yang belum dikembangkan (BSDE *Annual Report*, 2024). Sebagai perusahaan properti, PT BSDE Tbk melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan *land bank* secara optimal. *Land bank* dapat didefinisikan sebagai proses pembelian tanah untuk dikembangkan di masa mendatang (Bidari, 2019). Dalam 5 tahun terakhir, PT BSDE Tbk berhasil mempertahankan *land bank*-nya di berbagai kota besar di Indonesia, seperti Jabodetabek, Semarang, Palembang, Manado, Surabaya, Medan, Samarinda, Balikpapan, hingga

Makassar dengan perkiraan nilai sekitar 14,241 T, jauh lebih tinggi dibandingkan perusahaan pengembang properti lainnya. Hal tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.2 yang menunjukkan nilai kepemilikan *land bank* dari tiga perusahaan properti yang besar di Indonesia, yaitu Bumi Serpong Damai Tbk, Ciputra Development Tbk dan Summarecon Agung Tbk (Phintraco Sekuritas, 2024).



Gambar 1.2 Nilai Kepemilikan *Land Bank* dalam Triliun Rupiah 2019 – 2024

Sumber: [PHINTAS Sector Update Property](#)

Untuk memperoleh ribuan hektar tanah tersebut, tentunya PT BSDE Tbk melakukan pembebasan tanah, termasuk pembelian tanah dari perusahaan lainnya, salah satunya adalah PT Langgeng Agung Pratama (PT LAP), yang merupakan anak perusahaan dari PT BCG, grup yang juga berada di naungan Sinar Mas Land. Dalam hal ini, salah satu bisnis yang dilakukan oleh PT LAP adalah melakukan proses pembebasan hingga penjualan tanah di beberapa desa yang ada di Kabupaten Tangerang.

Terkait hal tersebut, penulis menjalankan program kerja magang di PT LAP untuk memahami proses bisnis dan operasional dari industri properti secara keseluruhan mulai dari proses pembebasan tanah, pengembangan tanah, pembangunan, produk siap dijual hingga *estate management*. Melalui magang ini, penulis juga berharap dapat memperoleh pengalaman langsung

dalam melakukan praktik administratif dan koordinasi operasional dalam industri properti secara lebih komprehensif. Dengan demikian, pengalaman ini dapat menjadi bekal berharga untuk karir penulis di masa depan.

Dalam kaitannya dengan latar belakang akademik penulis sebagai mahasiswa *operation management*, kegiatan magang ini memiliki relevansi yang kuat dalam hal pemahaman dan penerapan prinsip-prinsip manajemen mutu dan operasional. Melalui keterlibatan langsung dalam proses administratif dan keuangan perusahaan, penulis dapat mengamati implementasi prinsip *process approach*, *evidence-based decision making*, dan *continuous improvement* yang menjadi bagian penting dalam teori *quality management*. Selain itu, aktivitas seperti penyusunan laporan keuangan, pengarsipan dokumen legal, hingga proses tutup buku dan audit memberikan gambaran nyata mengenai pentingnya efisiensi proses dan koordinasi lintas divisi, yang merupakan inti dari *operation management* dalam dunia kerja.

1.2 Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Pada Universitas Multimedia Nusantara, kerja magang merupakan program yang bersifat wajib dan penyelesaiannya dijadikan salah satu syarat kelulusan. Dengan dilaksanakannya kerja magang, terdapat 20 SKS yang dapat dikonversikan pada mata kuliah *Professional Business Ethics*, *Industry Experience*, *Industry Model Validation*, *Evaluation and Reporting*. Selain itu, dengan melakukan praktik kerja magang, diharapkan dapat menjadi sarana bagi penulis untuk belajar semaksimal mungkin mengenai operasional bisnis suatu perusahaan, khususnya di Sinar Mas Land. Tidak hanya untuk meningkatkan kemampuan teknis saja, program kerja magang juga menjadi sarana bagi penulis untuk membangun relasi dan mengembangkan kemampuan komunikasi interpersonal dikarenakan pada setiap pekerjaan akan terdapat keterkaitan antar departemen atau divisi.

Pengalaman kerja magang juga memungkinkan penulis untuk memahami secara langsung bagaimana teori yang diperoleh di bangku kuliah diterapkan dalam dunia kerja nyata. Sebagai mahasiswa *operation management*, penulis dapat mengamati alur kerja antar divisi serta proses administratif dan pelaporan yang terjadi dalam suatu organisasi bisnis. Hal ini memberikan pemahaman yang lebih konkret tentang pentingnya efisiensi, koordinasi, dan dokumentasi dalam mendukung kelancaran kegiatan operasional perusahaan.

Selain itu, selama menjalani program magang, penulis dituntut untuk memiliki sikap proaktif, tanggung jawab, serta keterampilan pemecahan masalah yang baik. Dalam situasi tertentu, penulis harus mampu beradaptasi terhadap sistem baru seperti SAP dan *e-Workflow*, serta menyelesaikan tugas dengan tenggat waktu yang ketat. Tantangan-tantangan tersebut justru menjadi pembelajaran yang berharga dalam membangun mental profesional, kedisiplinan kerja, dan ketangguhan dalam menghadapi tekanan dunia kerja.

Lebih jauh, kerja magang juga berperan sebagai jembatan awal terhadap dunia karir penulis setelah lulus dari perkuliahan. Penulis dapat memperluas jaringan profesional melalui interaksi dengan karyawan tetap, *supervisor*, maupun peserta magang lainnya. Hubungan kerja ini dapat menjadi modal penting tidak hanya dalam pengembangan karir, tetapi juga membuka peluang untuk direkrut sebagai karyawan tetap jika menunjukkan performa kerja yang baik selama magang berlangsung.

1.3 Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

1.3.1 Waktu Pelaksanaan Kerja Magang

Berdasarkan *internship acceptance letter*, program kerja magang akan dilaksanakan dari tanggal 17 Januari 2025 hingga 31 Juli 2025. Adapun, jadwal kerja yang ditetapkan di Sinar Mas Land adalah Senin

- Jumat, 08.30 – 17.30 WIB. Sementara itu, terdapat sedikit penyesuaian terhadap jam kerja selama Bulan Ramadhan, dimana jam kerja dimulai dari jam 08.00 – 17.00 WIB.

1.3.2 Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

Sebelum memulai praktik kerja magang, terdapat beberapa prosedur yang harus dilalui, dimulai dari tahap pencarian lowongan kerja magang, pelaksanaan kerja magang, hingga penyusunan laporan kerja magang. Adapun prosedur pelaksanaan praktik kerja magang yang dijalani penulis adalah sebagai berikut:

1. Mencari informasi mengenai program magang melalui *platform* pencarian kerja.
2. Mengirimkan *CV* dan dokumen pendukung pada perusahaan yang akan dilamar.
3. Mendapatkan undangan *interview* melalui *email* yang dapat dilihat di Gambar 1.3.

Dear Arvin Sahadi,

Thank you for your application to the **Accounting Intern Staff** at Sinar Mas Land.

After reviewing your application, we would like to invite you to the interview session with following details:

1. Date : 15 Jan 2025
2. Time : 09:00 WIB
3. Location : Sinarmas Land Plaza, BSD City
4. Link : [Klik di sini](#)
5. Notes : Membawa alat tulis dan berpakaian rapi

If you have any question, please let us know. We're looking forward to our meeting.

Thank you and have a great day!

PS: Please kindly download Microsoft Teams before the interview and and make sure you are in the room 30 minutes before the interview begins.

Gambar 1.3 Undangan *Interview*

4. Menjalani *user interview* secara pada tanggal 15 Januari 2025 di Sinarmas Land Plaza, BSD City.
5. Menerima hasil seleksi pada 16 Januari 2025.

6. Menyelesaikan tahapan terakhir dari proses rekrutmen dengan melakukan registrasi BPJS Ketenagakerjaan secara mandiri, serta mengisi data – data seperti *digital sign, education certificate, academic transcript, bank account number, dan ID Card* pada *internship management system*.
7. Mendapatkan *internship acceptance letter* dari Sinar Mas Land.
8. Melaksanakan kerja magang di PT LAP, Sinar Mas Land mulai 17 Januari 2025.
9. Melakukan registrasi pada *website* magang di *merdeka.umn.ac.id*.
10. Melakukan *input daily task* setiap harinya di *website* *merdeka.umn.ac.id*.
11. Melakukan bimbingan bersama dosen pembimbing dari universitas untuk penyelesaian laporan magang.
12. Mengikuti sidang magang yang dilaksanakan dari tanggal 4 – 14 Juni.