

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Industri properti merupakan salah satu sektor yang berkembang di Indonesia, dan banyak proyek dari beberapa perusahaan properti memberikan dampak positif bagi warga sekitar, bahkan negara. Dampaknya sangat terasa bagi perekonomian Indonesia yang berkembang seiring dengan berkembangnya proyek properti, karena memiliki peran dalam pembangunan dan penyediaan fasilitas seperti pendidikan, hunian, perkantoran bahkan kawasan industri. Pada saat melakukan pembangunan proyek, sektor properti memerlukan banyak kerjasama dengan pihak eksternal, seperti konstruksi, bahan bangunan, perbankan, bahkan jasa keuangan. Dari hal tersebut menimbulkan efek berantai kepada perekonomian, lapangan kerja, dan aktivitas investasi domestik ataupun asing. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), industri sektor properti dan konstruksi memberikan kontribusi yang cukup signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional dan berdampak positif di beberapa tahun terakhir.

Pertumbuhan jumlah penduduk, urbanisasi, peningkatan daya beli masyarakat, dan perubahan gaya hidup yang semakin lama semakin berkembang menjadi alasan salah satu proyek properti tidak akan pernah bisa habis dan hilang. Kawasan hunian menjadi salah satu yang paling diminati dan menjadi proyek besar beberapa perusahaan di sektor properti, karena jumlah masyarakat yang bertambah dan urbanisasi, diharapkan bisa menempati kawasan hunian tersebut. Persaingan industri ini semakin tahun semakin ketat, dan hadir juga beberapa perusahaan baru yang mulai masuk ke dalam industri ini, sehingga semakin kompetitif dan berlomba untuk menjadi kota atau wilayah yang terpadu dan banyak peminatnya.

Aspek dan bagian keuangan pada perusahaan properti menjadi salah satu hal terpenting yang harus diperhatikan, karena karakter bisnis di bidang properti bersifat *capital intensive*, jangka panjang, dan memiliki risiko pasar dinamis. Seluruh proyek memerlukan investasi awal yang besar dan cukup, tidak hanya

untuk membeli lahan atau melakukan sewa, tetapi juga untuk pengembangan kedepannya seperti pembangunan, pemasaran, dan lainnya. Fungsi keuangan tidak hanya berperan sebagai pencatat transaksi dan mediator untuk melakukan transaksi, tetapi juga memiliki peran penting untuk melakukan perencanaan anggaran, mengendalikan biaya, mengelola arus kas, dan juga melakukan analisis terkait dengan keuangan perusahaan kedepannya. Semua hal tersebut dilakukan agar perusahaan mencapai tujuan yang diinginkan, salah satunya yaitu mendapatkan keuntungan dengan sedikit kerugian.

Salah satu perusahaan properti terkemuka di Indonesia adalah Sinarmas Land, berada di bawah naungan Sinar Mas Group yang didirikan pada tahun 1988, bergerak di bidang pengembangan kawasan terpadu, properti residensial, komersial, perkantoran, ritel, serta kawasan industri yang dirancang untuk menjadi kota mandiri yang bisa mendukung pertumbuhan ekonomi (sinarmasland.com, 2016). Proyek besar unggulan Sinarmas Land adalah BSD City, sebuah kota mandiri dan juga pusat bisnis dengan luas lebih dari 6.000 hektar yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten, dengan fasilitas pendidikan, pusat bisnis, perkantoran, pusat perbelanjaan, serta hunian. Berkonsep *smart city* dan *green development*, BSD City dibentuk untuk menjadi kota mandiri yang memiliki fasilitas lengkap, sehingga bisa memberikan kenyamanan dan keamanan bagi para penghuni, pengunjung, dan warga sekitar. Selain BSD City, Sinarmas Land juga mengembangkan kawasan Grand Wisata Bekasi dan Kota Wisata Cibubur dengan konsep *residential city* bertema mancanegara, yang setiap cluster hunian memiliki ciri khas tersendiri yang diambil dari desain arsitektur khas berbagai negara. Gambar 1.1 merupakan logo BSD City yang terpampang besar di sepanjang jalan BSD Raya, menunjukkan bahwa telah memasuki area kawasan BSD.



Gambar 1.1 PT BSD City

Sumber: [www.sinarmasland.com](http://www.sinarmasland.com)

Selain mengembangkan kawasan hunian, Sinarmas Land juga mengelola pusat perbelanjaan dan *lifestyle center*. Beberapa proyek retail yang dikelola antara lain The Breeze BSD City, dengan konsep *open-air mall* yang menawarkan pengalaman kuliner dan hiburan berbeda, Qbig BSD City yang mengambil konsep *large format retail* yang didominasi oleh *tenant home living* dan *lifestyle*, serta Epiwalk yang merupakan pusat perbelanjaan berlokasi di Rasuna Epicentrum.

Pada struktur perusahaan Sinarmas Land, memiliki banyak bagian keuangan, salah satunya adalah departemen *Finance Retail and Hospitality*, memiliki peran untuk merencanakan keuangan jangka panjang secara spesifik untuk departemen *mall* dan *non-mall*, melakukan evaluasi terhadap kinerja aset setiap tenant yang bekerja sama, serta mengelola aset properti secara penuh. Secara spesifik mengurus seluruh alur keuangan untuk seluruh proyek *mall* dan *non-mall* milik Sinarmas Land, dari mulai proses kerjasama dan pembayaran sewa awal, pembayaran utilitas seperti gas dan listrik, serta *service charge*, sampai proses penagihan pembayaran yang sudah lewat jatuh tempo. Secara keseluruhan mengatur alur transaksi keuangan dari pembayaran sampai penagihan yang berkaitan dengan tenant yang sudah bekerja sama.

## 1.2. Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Maksud dan tujuan dari pelaksanaan kerja magang yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Penulis dapat memahami peran dan fungsi divisi *Finance Retail and Hospitality* pada perusahaan khususnya di bidang properti, dalam menjaga likuiditas perusahaan agar operasional mall berjalan optimal.
2. Penulis memahami alur pengelolaan piutang tenant, dari penerbitan invoice hingga proses pencatatan pembayaran.
3. Penulis mendapatkan pengalaman untuk menentukan umur piutang sehingga dapat mengidentifikasi keterlambatan pembayaran serta denda yang akan ditanggung, sehingga bisa dilakukan penagihan untuk tenant yang sudah atau lewat jatuh tempo.
4. Penulis dapat mengimplementasikan cara kerja dan pengetahuan baru dari kerja magang untuk kehidupan sehari-hari, perkuliahan, dan jenjang karir selanjutnya.

## 1.3. Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

### 1.3.1. Waktu Pelaksanaan Kerja Magang

Penulis melaksanakan kerja magang dalam kurun waktu 6 bulan, yaitu selama 640 jam kerja. Pelaksanaan kerja magang dimulai pada hari Senin sampai Jumat, dengan sistem kerja *work from office*. Rincian waktu pelaksanaan kerja magang yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

Nama Perusahaan : Sinarmas Land

Periode Kerja Magang : 05 Januari – 04 Juli 2026

Waktu Pelaksanaan Kerja Magang : Senin s/d Jumat

Posisi Kerja Magang : *Finance Retail and Hospitality*

Alamat : Sinar Mas Land Plaza, Jl.  
BSD Grand Boulevard, Sampora, Kec. Cisauk, Kab. Tangerang,  
Banten

### 1.3.2. Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

Prosedur kerja magang yang dilakukan penulis sebelum dan sesudah melakukan kerja magang di Sinarmas Land, yang disesuaikan dengan kebijakan dan ketentuan kerja magang oleh Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara:

- a. Penulis mengikuti sosialisasi magang kampus yang diselenggarakan pada 7 November 2025, selain untuk mendapatkan informasi mengenai magang, juga untuk memenuhi syarat absen untuk mata kuliah EM9-Pre Activities.
- b. Penulis membuat *curriculum vitae* (CV) sesuai dengan *standart applicant tracking system* (ATS).
- c. Penulis membuat profile pada situs pencarian kerja online, yaitu LinkedIn.
- d. Penulis mulai melamar kerja magang ke berbagai perusahaan yang membuka lowongan untuk posisi *finance* dan *accounting intern*.
- e. Penulis melamar kerja magang dengan posisi *finance intern* di Sinarmas Land setelah menemukan lowongan kerja magang di LinkedIn, dan langsung diarahkan untuk mengisi data diri, serta pengumpulan CV melalui website resmi *Sinarmas Land Internship*.
- f. Penulis mendapatkan pemberitahuan melalui email bahwa CV sedang berada di tahap *screening* oleh HRD, dan akan diproses ke tahap selanjutnya.

- g. Penulis dihubungi oleh tim HRD Sinarmas Land pada tanggal 29 Desember 2025 untuk ketersediaan melakukan *interview online* langsung dengan *user* dari divisi terkait.
- h. Penulis melakukan *interview online* dengan *user* pada tanggal 30 Desember 2025 pukul 11.30 sampai 12.00.
- i. Penulis dihubungi kembali oleh tim HRD Sinarmas Land pada tanggal 30 Desember 2025 pukul 15.00 bahwa telah diterima sebagai *Finance Intern* di Sinarmas Land, di divisi *Finance Retail and Hospitality*.
- j. Penulis melakukan pengisian data diri, perjanjian kontrak, pembayaran BPJS Ketenagakerjaan, dan pemenuhan berkas melalui website resmi Sinarmas Land.
- k. Penulis mulai melaksanakan kerja magang pada 05 Januari 2026.

