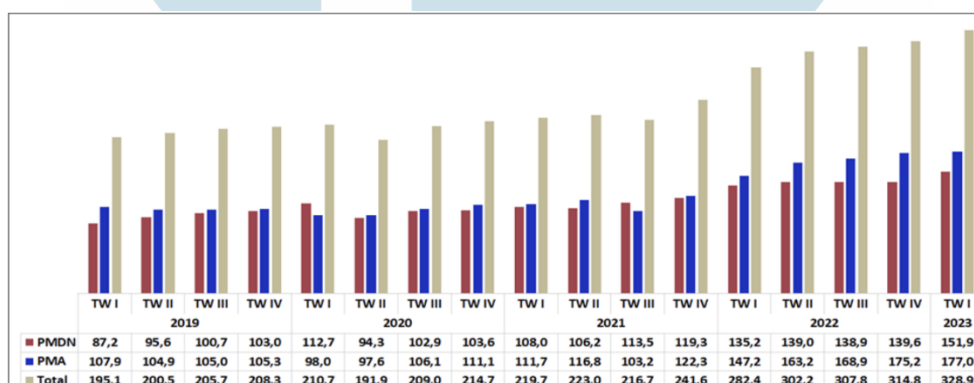


BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Investasi atau penanaman modal merupakan salah satu hal penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara (Sugiarto, 2019). Investasi menurut Farid Harianto dan Siswanto Sudomo (Shaid, 2023) merupakan suatu tindakan menempatkan sebagian dana atau sumber daya berharganya kepada suatu usaha, instrumen, atau aset selama waktu atau periode tertentu sehingga diharapkan akan mendapatkan hasil keuntungan. Di Indonesia sendiri, investasi atau penanaman modal setiap tahunnya mengalami peningkatan yang memberikan dampak positif kepada pertumbuhan ekonomi Indonesia.



Gambar 1.1 Perkembangan Realisasi Investasi 2019 – 2023: Per Triwulan

Sumber: bkpm.go.id

Data yang dipublikasikan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) atau Kementerian Investasi menyatakan bahwa realisasi investasi Indonesia pada triwulan 1 (periode Januari-Maret) tahun 2023 mengalami peningkatan sebesar 16,5 persen dibandingkan triwulan yang sama tahun 2022, yaitu tercatat sebesar Rp328,9 triliun. Kontribusi terbesar dari realisasi investasi triwulan 1 tahun 2023 adalah PMA atau Penanaman Modal Asing yang mencapai 53,8 persen dari seluruh investasi triwulan 1 2023 atau sebesar Rp177, 0 triliun. Sedangkan PMPN atau

Penanaman Modal Dalam Negeri sebesar 46,2 persen dengan nilai sebesar Rp151,9 triliun.



Gambar 1.2 Sektor Dengan Realisasi Investasi Tertinggi

Sumber: Diolah Penulis (2024)

Jika melihat dari besarnya jumlah Penanaman Modal Asing di Indonesia, dapat dikatakan bahwa kepercayaan dunia usaha internasional tergolong dalam kategori baik kepada Indonesia (BKPM, 2023). Sektor usaha yang paling diminati oleh investor adalah industri logam dasar, barang logam, dan peralatannya dengan total investasi Rp46,7 triliun. Diikuti oleh di transportasi, gudang, dan telekomunikasi dan industri pertambangan dengan total investasi Rp36,1 triliun dan Rp33,5 triliun. Selanjutnya perumahan, kawasan industri, dan perkantoran dengan total investasi Rp27,9 triliun dan industri kimia dan farmasi dengan total investasi sebesar Rp22,6 triliun. Realisasi investasi Indonesia pada triwulan 1 2023 didominasi oleh negara Singapura dengan investasi sebesar US\$4,3 miliar, Hong Kong US\$1,5 miliar, China US\$1,2 miliar, Jepang US\$1,0 miliar, dan Amerika Serikat US\$0,8 miliar (BKPM, 2023).

Perumahan, kawasan industri, dan perkantoran termasuk dalam sektor industri yang paling diminati oleh investor. Akan tetapi, industri ini diprediksi akan

mengalami perlambatan pertumbuhan pada tahun 2024. Hal ini dikarenakan perumahan, kawasan industri, dan perkantoran belum sepenuhnya pulih dari pasca pandemi Covid-19. Penyebab lainnya adalah dampak pemilu 2024 menurut *Colliers Market Insights Research* pada Desember 2024. Dari penelitian tersebut, diprediksi bahwa hasil Pemilu akan berpengaruh pada sentimen industri ini secara menyeluruh. Kekhawatiran dan ketidakpastian sebelum dan menjelang pemilihan seperti rencana kebijakan dan komitmen masing-masing calon Presiden akan mempengaruhi industri perumahan, kawasan industri, dan perkantoran. Selain itu, kenaikan suku bunga acuan oleh Bank Indonesia menjadi 6% pada Desember 2023 menimbulkan sentimen negatif di Indonesia (Grahadyarini, 2024).

Untuk tetap bertahan, perumahan, kawasan industri, dan perkantoran harus dapat melakukan *budget planning* dan pengelolaan keuangan sehingga perusahaan dapat mendapatkan keuntungan maksimal. Pada Swancity Indonesia, arus kas masuk di dapatkan dari penjualan unit rumah, *penalty*, dan *general receipt* yang terdiri dari *sharing revenue*, *base rent*, *electricity usage*, *water usage*, dan *service charge* dari penyewa *tenant* wilayah Karawang dan Tangerang. Sedangkan arus kas keluar berasal dari *buyback* (pembelian kembali) perumahan, kantin kantor, *shuttle* kantor, penggunaan listrik, air, dan internet, dan pengeluaran lainnya.

Dalam melakukan pencatatan penjualan rumah dan *general receipt*, terdapat dua sistem untuk mencatat pemasukan tersebut yaitu Mingyuan dan Sistem OA. Kedua sistem terintegrasi dengan *software ERP (Enterprise Resource Planning)* bernama Kingdee. Sedangkan untuk melakukan pembayaran, terdapat *Excel 'Payment List'* yang dibuat oleh pihak Swancity Indonesia dan dibayarkan oleh *Headquarter* perusahaan (CFLD International) menggunakan rekening milik perusahaan.

Untuk itu, penulis tertarik untuk mengambil kesempatan melakukan kerja magang di Swancity Indonesia sebagai *Finance Intern*. Berdasarkan uraian diatas, penulis berharap dapat melaksanakan praktik kerja magang dengan baik dan memberikan kontribusi positif kepada perusahaan dengan menerapkan

pengetahuan yang diperoleh selama masa perkuliahan ke dalam praktik di dunia kerja. Sebagai hasil dari kerja magang, judul yang saya pilih adalah “**AKTIVITAS RESIDENTIAL DAN CORPORATE FINANCE DIVISION DI PT SWANCITY INDONESIA**”.

1.2. Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Untuk memastikan keselarasan antara ilmu akademis yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dengan kebutuhan dunia kerja, Universitas Multimedia Nusantara menekankan pentingnya praktik magang atau *internship* sebagai bagian dari syarat kelulusan. Melalui magang ini, mahasiswa/i diharapkan dapat mempersiapkan diri secara efektif untuk menghadapi tantangan di dunia kerja secara langsung. Berikut adalah beberapa tujuan dari magang yang dilakukan di Swancity Indonesia:

1. Menerapkan ilmu *finance* yang didapatkan selama masa perkuliahan pada pelaksanaan kerja magang.
2. Meningkatkan pengetahuan dan keterampilan dalam bidang *finance*.
3. Mendapatkan pengalaman kerja nyata di lingkungan profesional dan belajar dari praktisi bidang *finance* yang berpengalaman.
4. Mengembangkan dan meningkatkan tanggung jawab bekerja dan keterampilan interpersonal seperti komunikasi efektif, kerjasama tim, dan manajemen waktu.
5. Memperluas jaringan profesional dan membangun hubungan baik antar divisi.
6. Memiliki kemampuan dalam mengoperasikan sistem keuangan perusahaan dan *software ERP*.
7. Memenuhi mata kuliah *Internship* sebagai bagian dari persyaratan kelulusan di Universitas Multimedia Nusantara.

1.3. Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

1.3.1 Waktu Pelaksanaan Kerja Magang

Penulis menjalankan praktik kerja magang di Swancity Indonesia dengan durasi 640 jam sesuai dengan ketentuan Universitas Multimedia Nusantara. Namun, terdapat kesepakatan antara penulis dan Swancity Indonesia dimana kedua belah pihak menyetujui kontrak kerja magang selama satu tahun. Berikut adalah data terkait kegiatan praktik kerja magang di Swancity Indonesia:

1. Nama Perusahaan : Swancity Indonesia
2. Bidang Usaha : Pengembang Kota Industri
3. Periode Magang : 18 Desember 2023 – 17 Desember 2024
4. Jam Kerja : 09.00 - 18.00
5. Hari Kerja : Senin – Jumat; Sabtu jika diperlukan
6. Tempat : Jl. Suvarna Sutera Boulevard No.19, Wanakerta,
Sindang Jaya, Kabupaten Tangerang
7. Posisi Kerja : *Finance Intern*

1.3.2 Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

Berikut adalah beberapa prosedur pelaksanaan kerja magang yang ditempuh oleh penulis:

1. Tahap Awal
 - a. Penulis mengirimkan *Resume* dan *Cover Letter* kepada pihak Swancity Indonesia melalui email yang tertera di LinkedIn.
 - b. Pada tanggal 20 November 2023, penulis dihubungi oleh Bu Kartika selaku HR *Team* Swancity Indonesia dan menjawab beberapa pertanyaan singkat untuk memulai proses seleksi. Di hari yang sama, penulis melakukan *quick interview* melalui *whatsapp call*.

2. Tahap Penerimaan

- a. Pada tanggal 22 November 2023, penulis melakukan *interview* secara *offline* dengan Bu Kartika beserta dua *user* divisi *finance*.
- b. Pada tanggal 30 November 2023, penulis diinformasikan bahwa penulis diterima menjadi *finance intern* di Swancity Indonesia.

3. Tahap Pelaksanaan

- a. Penulis menyerahkan surat pengantar magang kepada Swancity Indonesia setelah mengajukan formulir KM-01 dan KM02.
- b. Penulis menerima surat konfirmasi penerimaan untuk menjalani praktik kerja magang dari Swancity Indonesia.
- c. Penulis menjalani praktik kerja magang selama periode satu tahun. Dimulai pada tanggal 18 Desember 2023 sampai tanggal 17 Desember 2024 secara *offline*.

4. Tahap Akhir

- a. Penulis melengkapi dan menyelesaikan dokumen administratif terkait praktik kerja magang yang terdiri dari KM-03, dan KM-04.
- b. Penulis menyusun laporan mengenai praktik kerja magang.
- c. Penulis mengikuti sidang kerja magang.

UMMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA