

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Swancity Indonesia yang berdiri pada tahun 2017 merupakan *Multinational Developers and Operator* terbesar di dunia yang berkantor pusat di Singapura dimana fokus utama dari Swancity Indonesia adalah mengembangkan kawasan kota industri. Swancity merupakan anak perusahaan dari China Fortune Land Development (CFLD) yang didirikan pada tahun 1998. Hingga saat ini, CFLD telah memiliki lebih dari 80 wilayah proyek di seluruh dunia, antara lain di Singapura, Malaysia, Vietnam, Thailand, Myanmar, India, Mesir, Jerman, dan Amerika Serikat. Sejak tahun 2021, CFLD International berpisah dari CFLD dan berganti nama menjadi PT Investasi Indonic Tangerang atau Swancity. Saat ini Swancity memiliki dua proyek yang sedang berjalan di Indonesia, yaitu Karawang *New Industry City* (KNIC) yang berfokus pada pengembangan kawasan industri dan Tangerang *New Industry City* (TNIC) berfokus kepada pengembangan perumahan.



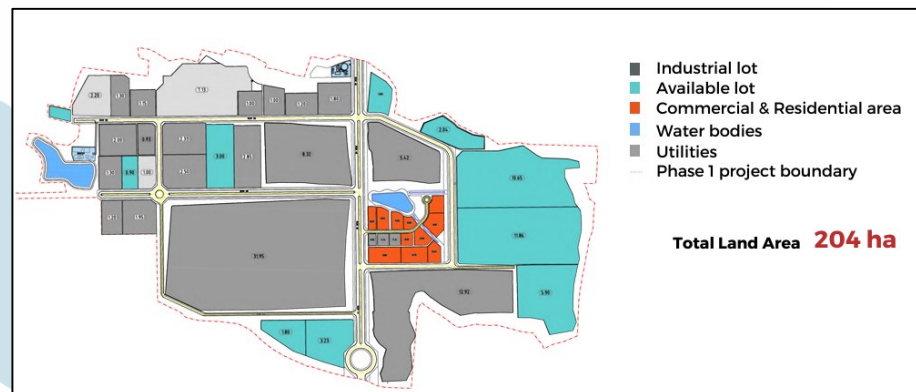
Gambar 2.1 Logo Swancity Indonesia

Sumber: Data Perusahaan (2024)

2.1.1 Karawang *New Industry City* (KNIC)

Karawang adalah jantung ekonomi dari Jakarta-Bandung dimana dua kota besar ini merupakan salah satu negara dengan pertumbuhan ekonomi tercepat di dunia. Karawang selama ini menjadi lokasi pilihan bagi produsen global dan salah satu wilayah prioritas pemerintah dalam pembangunan infrastruktur strategis. Wilayah Karawang menawarkan beberapa lokasi strategis, yaitu:

- a. Berjarak 70 km dari Bandar Udara Internasional Soekarno–Hatta
- b. Berjarak 50 km dari Pelabuhan Tanjung Priok
- c. Berjarak 47 km dari Bandar Udara Internasional Halim Perdanakusuma
- d. Berjarak 2 km dari Stasiun HSR Karawang
- e. Berjarak 100 km dari Bandar Udara Internasional Kertajati
- f. Berjarak 80 km dari Pelabuhan Patimban
- g. Berjarak 20 menit dari Gerbang Tol Karawang Barat
- h. Berjarak 10 menit dari Gerbang Tol Taman Mekar



Gambar 2.2 *Block Plan* Karawang *New Industry City* (KNIC)

Sumber: Data Perusahaan (2024)

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

Rencana utama dari pengembangan Karawang *New Industry City* (KNIC) adalah untuk menjadikan Karawang tempat yang lebih ramah, sehat, berkelanjutan, dan sejahtera untuk bekerja dan berkunjung dengan memaksimalkan potensi pengembangan lahan dan menciptakan kota industri berkualitas tinggi. Untuk itu, Karawang *New Industry City* (KNIC) menyediakan instalasi pengolahan air, *supporting housing*, *service center*, instalasi pengolahan air limbah, dan gardu listrik.

2.1.2 Tangerang *New Industry City* (TNIC)

Tangerang yang merupakan salah satu kota dengan pertumbuhan tercepat di Jakarta menjadikan Tangerang sebagai kawasan hunian dan komersial terbesar di wilayah Jakarta dan daerah sekitarnya. Tangerang dipilih menjadi wilayah pengembangan perumahan dikarenakan lokasi strategisnya, yaitu:

- a. Berjarak 20 km dari Bandar Udara Internasional Soekarno–Hatta
- b. Berjarak 15 km dari Tol Kunciran – Cengkareng
- c. Berjarak 31 km dari Tol Serpong – Balaraja
- d. Berjarak 32 km dari Tol Semanan – Balaraja
- e. Berjarak 38 km dari Tol Rajeg – Kamal
- f. *Future Development* Serpong – Airport Toll Bandar Udara Internasional Soekarno–Hatta
- g. *Future* MRT Balaraja – Cikarang
- h. *Future* MRT Kota – Lebak Bulus

Pengembangan Tangerang *New Industry City* (TNIC) sudah berada pada *Phase 3*, yaitu *Phase 1* dengan Lavon I, *Phase 2* dengan Lavon II, dan *Phase 3* dengan Daisan yang bekerja sama dengan Mitsubishi Estate Residence.

Lavon I menempatkan efisiensi, kenyamanan, terbaik, terjangkau, dan konsep ramah lingkungan dalam konsep huniannya.

Projek ini pertama kali diluncurkan pada September 2017 dan sudah terjual lebih dari 700 unit saat *Grand Launching*. Untuk itu, Swancity Indonesia mendapatkan penghargaan “*Most Favoured Middle Class – Big Scale Housing Estate in Tangerang*” dari Housing Estate Award tahun 2017 dan “*Best Medium Scale Development Project*” dari Golden Property Awards 2019.

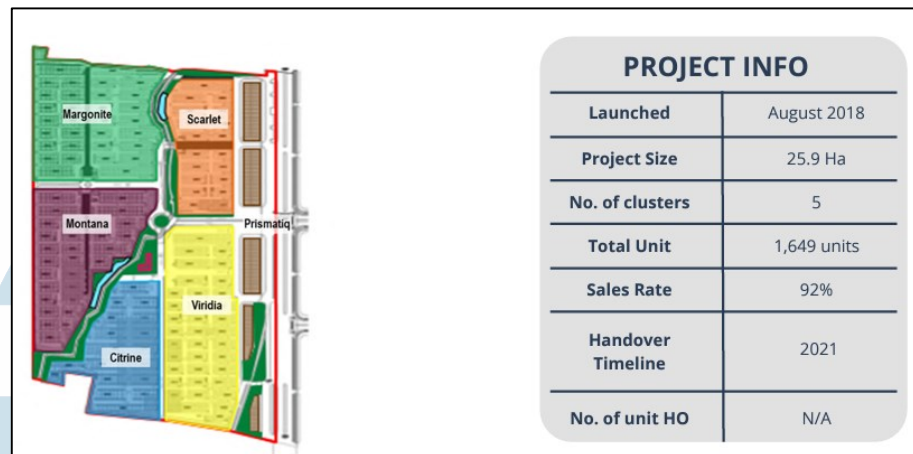


Gambar 2.3 Lavon I – Swancity Phase 1 Project

Sumber: Data Perusahaan (2024)

Lavon II menghadirkan konsep baru “*Park Living*” yang menawarkan unit hunian eksklusif, aman, dan luas yang terjangkau untuk keluarga. Proyek yang diluncurkan pada tahun 2018 ini telah menjual lebih dari 400 unit saat *Grand Launching* dan mendapatkan 2 penghargaan, yaitu “*Best Housing Development Jakarta*” dari PropertyGuru Indonesia Property Awards 2018 dan “*The Progressive Mid Up Housing Concept in Tangerang*” dari Properti Indonesia Award 2018.

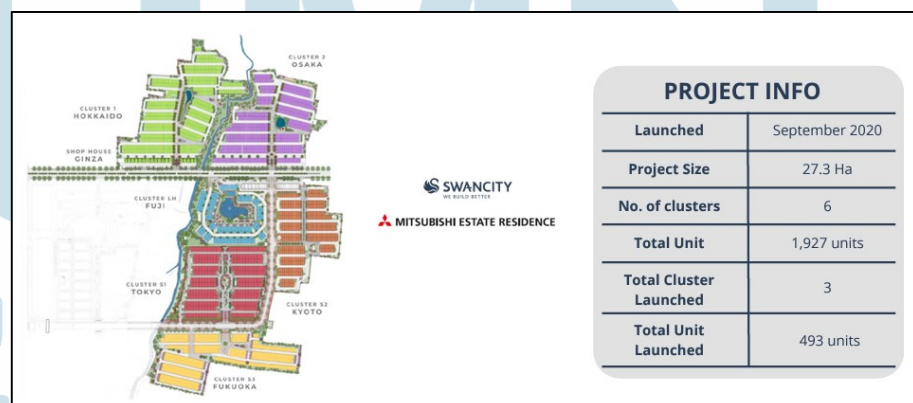
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 2.4 Lavon II – Swancity Phase 2 Project

Sumber: Data Perusahaan (2024)

Daisan merupakan proyek residential terbaru yang melakukan *joint venture* dengan Mitsubishi Estate Residence. Daisan mewujudkan filosofi gaya hidup Jepang melalui keseimbangan antara kehidupan dekat dengan alam dan desain inovatif. Dari proyek ini, Swancity mendapatkan 2 penghargaan dari PropertyGuru Asia Property Awards pada tahun 2020, yaitu “*Best Housing Architectural Design and Best Landscape Architectural Design*” dan “*Best Housing Landscape Architectural Design and Best Landscape Architectural Design*”.



Gambar 2.5 Daisan – Swancity Phase 3 Project

Sumber: Data Perusahaan (2024)

2.2 Visi dan Misi Swancity Indonesia

Visi yang dimiliki oleh Swancity Indonesia yaitu ‘*Global Leader of New Industrial Cities*’ yang menunjukkan perusahaan ingin menjadi pemimpin global dalam pengembangan kota-kota industri baru yang dapat menginspirasi dan mempengaruhi praktik pembangunan kota di seluruh dunia untuk menuju arah yang lebih baik.

Sedangkan misi dari Swancity Indonesia yaitu (1) *Develop new industrial cities with high happiness indexes*; (2) *Achieve economic development and social harmony*; dan (3) *Ensure the happiness of the people in the regions developed*, yang menunjukkan perusahaan tidak hanya membangun kota industri baru yang berfokus pada pertumbuhan ekonomi, namun juga berfokus pada kesejahteraan sosial dan kebahagiaan penduduknya. Perusahaan bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang mendukung pembangunan ekonomi secara berkelanjutan, menjaga harmoni sosial, dan memastikan bahwa penduduk di wilayah kota industri baru tersebut merasa bahagia dan terpenuhi.

2.3 Struktur Organisasi Swancity Indonesia

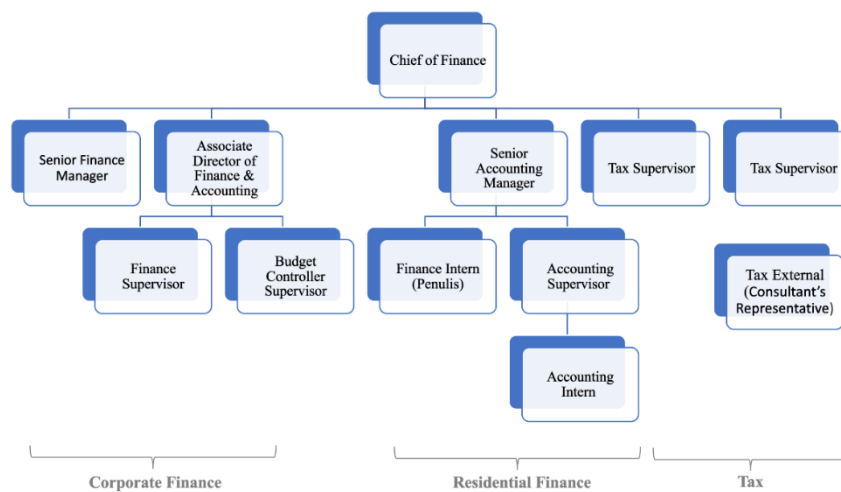
Di sebuah perusahaan, struktur organisasi memiliki peran penting dalam menegaskan tanggung jawab dan posisi individu sehingga memungkinkan terciptanya koordinasi yang efisien dan teratur. Berikut ini merupakan sebuah struktur organisasi Swancity Indonesia yang terbagi menjadi tiga belas divisi.



Gambar 2.6 Struktur Organisasi Swancity Indonesia

Sumber: Data Perusahaan (2024)

Berikut merupakan struktur dari divisi *finance* dimana penulis melakukan praktik kerja magang. Divisi *finance* terbagi menjadi tiga bagian, yaitu *corporate finance*, *residential finance*, dan *tax*. *Corporate finance* bertugas dalam mengelola keuangan perusahaan secara keseluruhan, *residential finance* bertugas dalam pendapatan keuangan terkait pemasukan dari hunian, dan *tax* bertugas dalam mengelola kewajiban pajak perusahaan. Penulis berada di bagian *residential finance* dan juga membantu di bagian *corporate finance*.



Gambar 2.7 Struktur Divisi *Finance* Swancity Indonesia

Sumber: Data Perusahaan (2024)

1. *Chief of Finance*

- Memimpin dan mengelola seluruh aktivitas divisi *finance* perusahaan.
- Bertanggung jawab atas pengembangan strategi keuangan jangka panjang sesuai dengan tujuan perusahaan.
- Mengawasi dan mengevaluasi kinerja *Associate Director of Finance & Accounting*, *Senior Finance Manager*, *Senior Accounting Manager*, dan *Tax Supervisor*.

- Berkoordinasi dengan pihak *Headquarter* terkait kebijakan keuangan dan pelaporan.
- Menyediakan laporan keuangan dan analisis kepada manajemen eksekutif.
- Mengelola risiko keuangan perusahaan dan memastikan kepatuhan terhadap regulasi keuangan.
- Membuat keputusan strategis terkait investasi dan pembiayaan perusahaan.
- Menetapkan dan menegakkan kebijakan dan prosedur keuangan perusahaan.
- Memantau kinerja keuangan perusahaan secara keseluruhan dan mengidentifikasi peluang atau risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan keuangan perusahaan.
- Mengawasi pelaksanaan kebijakan keuangan dan prosedur internal.

2. *Associate Director of Finance & Accounting*

- Mengelola proses *financial modeling* dan analisis COGS (*Cost of Goods Sold*) serta WACC (*Weighted Average Cost of Capital*).
- Menyusun dan menyajikan laporan keuangan perusahaan bersama dengan *Senior Accounting Manager*.
- Selain sebagai *Associate Director of Finance & Accounting*, juga bertindak sebagai *Senior Budget Manager* untuk mengawasi proses anggaran dan memantau kas perusahaan.
- Membawahi *Finance Supervisor* dan *Budget Controller Supervisor*.
- Berkoordinasi dengan *Senior Finance Manager* dalam mengelola aliran kas perusahaan dan memastikan kepatuhan terhadap kebijakan keuangan.
- Memastikan integritas dan keakuratan laporan keuangan perusahaan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku, seperti *Sarbanes-Oxley Act*, *Generally Accepted Accounting Principles (GAAP)*, *U.S.*

Generally Accepted Accounting Principles (GAAP), dan *International Financial Reporting Standards (IFRS)*.

- Berinteraksi dengan berbagai departemen dan tingkatan manajemen untuk memastikan koordinasi yang efektif dalam hal keuangan dan akuntansi.
- Memberikan saran dan rekomendasi kepada manajemen senior terkait strategi keuangan dan perencanaan bisnis.

3. *Senior Finance Manager*

- Bertanggung jawab atas manajemen aliran kas perusahaan dan pemantauan apakah kas cukup untuk kegiatan sehari-hari serta memenuhi kewajiban keuangan.
- Memimpin tim dalam meninjau perjanjian dan memastikan kepatuhan dengan kebijakan perusahaan dan regulasi lokal.
- Bertanggung jawab atas *BI Reporting* terkait dengan pinjaman luar negeri, serta berkoordinasi dan berdiskusi dengan bank terkait hipotek dan pembiayaan.
- Mengelola dan memantau kegiatan *treasury* perusahaan, termasuk pengelolaan dana dan pembayaran.
- Memastikan kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur keuangan perusahaan.
- Menjaga hubungan yang baik dengan pihak bank dan lembaga keuangan lainnya seperti berkoordinasi dengan bank terkait hipotek dan pembiayaan.

4. *Senior Accounting Manager*

- Bertanggung jawab atas persiapan laporan keuangan terkait dengan aktivitas keuangan perumahan atau *residential finance* perusahaan.
- Bekerja sama dengan *Associate Director of Finance & Accounting* dalam menyusun laporan keuangan.

- Membantu dalam proses audit internal dan eksternal bersama dengan *Finance Supervisor*.
- Memeriksa dan memvalidasi laporan-laporan seperti *Handover Report* dan *AJB Report* dalam konteks transaksi perumahan.
- Memeriksa dan memvalidasi *General Receipt* yang merupakan pendapatan lain selain dari transaksi perumahan.
- Memeriksa perhitungan denda dan kalkulasi pembelian kembali (*buyback*) dalam transaksi perumahan.
- Memberikan persetujuan dan mengelola pembayaran pembelian kembali (*buyback*).
- Membawahi *Accounting Supervisor* dan Penulis di *Residential Finance*.
- Berkoordinasi dengan tim lainnya dalam *residential finance* (*Cash Collection Team* dan *Handover Team*)

5. *Budget Controller Supervisor*

- Bertanggung jawab atas pengawasan dan pengelolaan proses anggaran perusahaan.
- Mengkoordinasikan budget anggaran tiap divisi perusahaan dengan masing-masing divisi.
- Memantau dan mengevaluasi pengeluaran tiap divisi untuk memastikan kepatuhan terhadap anggaran yang telah disetujui.
- Memantau aliran kas untuk memastikan ketersediaan dana yang mencukupi sesuai dengan anggaran.
- Melakukan *meeting* untuk tender perusahaan.

6. *Accounting Supervisor*

- Bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengecekan pembayaran dari pelanggan.
- Membantu dalam proses audit (pengecekan) pada sistem Mingyuan.

- Menetapkan target penerimaan dan memantau penerimaan aktual melalui *bank statement*.
- Membawahi *Accounting Intern*.
- Memberikan arahan dan bimbingan kepada *Accounting Intern* dalam mengerjakan pekerjaannya.
- Memberikan arahan dan bimbingan kepada staf di bawahnya, termasuk penulis dan *Accounting Intern*, dalam menjalankan tugas-tugasnya.

7. *Finance Supervisor*

- Bertanggung jawab atas rekonsiliasi transaksi bank dan pelaksanaan audit perusahaan.
- Memantau dan melaporkan *restricted balance* perusahaan.
- Berperan sebagai koordinator dalam proses audit internal dan eksternal.
- Memberikan arahan dan bimbingan kepada staf di bawahnya, termasuk penulis dan *Accounting Intern*, dalam menjalankan tugas-tugasnya.

8. *Tax Supervisor*

- Memastikan penutupan keuangan tepat waktu dan persiapan laporan pajak yang akurat.
- Menghitung dan menyusun pembayaran pajak perusahaan sesuai dengan regulasi yang berlaku.
- Menyiapkan dan melaporkan PPh & PPN melalui e-SPT dan e-*Invoice*.
- Memantau setiap pembayaran dan pelaporan pajak oleh unit bisnis setiap bulan.
- Menangani audit pajak dan merespons SP2DK.
- Melakukan rekonsiliasi atas pajak yang dikeluarkan.

9. *Tax External (Consultant's Representative)*

- Bekerja sama dengan *Tax Supervisor* dalam menyusun laporan pajak.
- Memberikan dukungan dalam penanganan masalah pajak dan audit pajak.
- Melaksanakan tugas-tugas pajak yang ditugaskan oleh *Tax Supervisor*.

10. *Accounting Intern*

- Membantu *Accounting Supervisor* dalam melakukan input transaksi pembayaran pelanggan di Mingyuan.
- Berperan dalam menyusun AJB (Akte Jual Beli) *Report* dan membantu dalam pekerjaan sehari-hari di departemen akuntansi.
- Menjalankan tugas-tugas administratif seperti pembuatan *General Receipt* untuk *Water* Perusahaan Karawang.
- Belajar dan memahami proses-proses akuntansi yang berlangsung di perusahaan.
- Melakukan tugas-tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai kebutuhan dan pembelajaran.

2.4 Landasan Teori

2.4.1 *Financial Management*

Menurut Hasan (2022) dalam buku Manajemen Keuangan, manajemen keuangan mencakup semua kegiatan yang dilakukan oleh sebuah perusahaan untuk mendapatkan, mengalokasikan, dan menggunakan dana tersebut secara efektif dan efisien. Manajemen keuangan tidak hanya mengenai pengumpulan data, namun juga mengenai bagaimana cara mengelola dan mengolah dana tersebut. Dalam perusahaan, manajemen keuangan melibatkan upaya untuk memperoleh dana, mengurangi biaya, dan mengelola keuangan agar perusahaan dapat mencapai tujuan keuangan yang telah ditetapkan.

Manajemen keuangan membawa sejumlah manfaat yang krusial bagi seluruh kesehatan finansial suatu perusahaan. Terdapat lima fungsi dari manajemen keuangan, yaitu:

1. *Planning*

Melakukan perencanaan keuangan merupakan hal yang sangat penting bagi keberlangsungan suatu perusahaan. Membuat perencanaan keuangan mencakup pengaturan penggunaan uas kas, menghitung dan mengevaluasi laba rugi perusahaan, dan perencanaan arus kas untuk memastikan perencanaan keuangan yang sehat.

2. *Budgeting*

Budgeting adalah proses penentuan alokasi dana untuk semua keperluan perusahaan dimana alokasi ini bertujuan untuk meminimalisir pengeluaran yang ada dan memanfaatkan anggaran secara maksimal.

3. *Controlling*

Controlling merupakan kegiatan mengevaluasi dan pengawasan terhadap keuangan yang sedang berlangsung dalam suatu perusahaan. Tujuan dari *controlling* adalah untuk mengidentifikasi apakah ada sistem keuangan yang memerlukan perbaikan sehingga dapat meningkatkan keberlanjutan perusahaan.

4. *Auditing*

Auditing merupakan praktik dalam memeriksa keuangan perusahaan berdasarkan kaidan akuntansi. Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya tindakan penyelewengan dana perusahaan.

5. *Reporting*

Reporting merupakan pelaporan yang berguna dalam memberikan informasi keadaan keuangan perusahaan. *Reporting* ini harus dilakukan secara terbuka dan transparan kepada semua kalangan perusahaan untuk menghindari adanya tindakan kecurangan.

2.4.2 *Revenue and Expense*

Revenue secara umum diartikan sebagai pendapatan yang didapatkan oleh perusahaan dari kegiatan menjual suatu produk atau layanan kepada pelanggan. *Revenue* dapat diartikan sebagai laba kotor yang dimiliki perusahaan dalam periode waktu tertentu.

Revenue dibagi menjadi dua, yaitu *operating revenue* dan *non-operating revenue*. *Operating revenue* merupakan pendapatan yang diterima oleh perusahaan dari kegiatan utama bisnis, seperti penjualan produk atau layanan. Sedangkan *non-operating revenue* merupakan pendapatan yang diterima oleh perusahaan dari penghasilan tambahan, seperti bunga deposito bank, penjualan aset perusahaan, dan keuntungan dari saham (Krisnawati, 2023).

Dalam proses menghasilkan *revenue*, diperlukan sejumlah biaya yang dihabiskan atau bisa disebut sebagai *expense*. Secara umum, *expense* merupakan biaya untuk produk atau layanan yang dikeluarkan oleh perusahaan. Dalam akuntansi, *expense* merupakan penurunan nilai ekonomi dimana terjadi kas keluar (Kumparan.com, 2023).

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A

2.4.3 Budgeting

Menurut Lusiana et al. (2021) dalam buku Anggaran Perusahaan, anggaran merupakan rencana keuangan seluruh kegiatan operasional perusahaan yang disusun secara sistematis. Anggaran diperlukan oleh perusahaan untuk menganalisis biaya yang berguna untuk menunjukkan kinerja perusahaan. Anggaran dibuat setiap waktu ke waktu untuk menyelesaikan masalah utama dalam perencanaan biaya, yaitu perencanaan biaya yang tidak sesuai dengan *actual cost* yang ada. Untuk itu, anggaran dibuat dengan tujuan untuk melakukan pendekatan secara sistematis terhadap kebijakan manajemen perusahaan, mempermudah praktik evaluasi tujuan akhir perusahaan secara kuantitatif, dan membantu fungsi pengawasan yang lebih dinamis terhadap pelaksanaan kebijakan manajemen.

