

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Sektor properti dan real estat menjadi salah satu industri terpenting pada suatu negara, terutama karena kontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Selama periode 2018 - 2022, sektor ini berkontribusi sebesar Rp2.349 - Rp2.865 Triliun per tahun atau setara dengan 14,6% - 16,3% terhadap PDB. Tidak hanya itu, di tahun 2022, sektor real estat mampu menciptakan lapangan kerja bagi 13,8 juta orang per tahun atau sekitar 10,2% dari total lapangan kerja (Limanseto, 2023).

Industri real estat di Indonesia telah mengalami pertumbuhan pesat seiring dengan meningkatnya kebutuhan hunian dan fasilitas komersial. Salah satu pendorong utama pertumbuhan ini adalah urbanisasi yang cepat dan terus meningkat, terutama di wilayah Jabodetabek dan kota-kota besar lainnya. Pada 2023, indeks harga properti residensial mengalami kenaikan tahunan hingga 1,96%, mencerminkan peningkatan permintaan seiring dengan pemulihan ekonomi pasca pandemi COVID-19 (bi.go.id, 2023). Hal ini menciptakan peluang besar bagi pengembang properti untuk menawarkan berbagai jenis hunian yang dapat memenuhi kebutuhan dan preferensi masyarakat.

Dalam beberapa tahun terakhir, konsep pengembangan kawasan terpadu menjadi tren dalam industri real estat di Indonesia. Kawasan terpadu (*integrated area*) merupakan kawasan yang mempunyai multi fungsi dimana satu fungsi dengan fungsi lainnya mempunyai keterkaitan yang saling mendukung, mengisi, dan melengkapi sehingga tercipta optimalisasi masing-masing fungsi dari kawasan tersebut (Hermawan dan Roestamy, 2024). Konsep ini melibatkan integrasi berbagai jenis properti seperti hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan, serta area rekreasi dalam satu kawasan. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan menyediakan fasilitas yang mudah dijangkau dalam satu

lokasi. Dengan demikian, pengembangan terpadu memiliki dampak positif terhadap lingkungan dan gaya hidup masyarakat perkotaan.

Indonesia sebagai negara berkembang dengan populasi yang terus meningkat memberikan peluang besar bagi proyek-proyek terpadu. Selain itu, pengaruh gaya hidup dan sektor pariwisata juga mendorong pengembangan real estat terpadu. Proyek-proyek seperti resor, hotel, dan destinasi wisata lainnya tidak hanya menawarkan hunian, tetapi juga gaya hidup dan pariwisata yang menarik bagi konsumen. Ini membuka peluang bagi perusahaan untuk menghadirkan solusi properti yang terintegrasi dan menyeluruh.

Dengan demikian, industri real estat dalam sektor terpadu memiliki potensi yang sangat besar di Indonesia. Tidak hanya meningkatkan kualitas hidup masyarakat, tetapi juga membuka lapangan kerja baru, memperkuat ekonomi lokal, dan membantu mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan di berbagai wilayah di Indonesia. Contohnya, Vasanta Group yang memiliki keahlian di sektor pengembangan terpadu, menyediakan hunian, properti komersial, dan destinasi pariwisata yang unggul.

Vasanta Group merupakan salah satu perusahaan real estat terkemuka di Indonesia yang berdiri sejak tahun 2015. Meskipun terbilang baru, Vasanta telah berhasil membangun reputasi yang kuat di industri real estat melalui berbagai proyek berkualitas tinggi yang tersebar di beberapa wilayah di Indonesia. Dengan luas lahan pengembangan mencapai 120 hektar, Vasanta berupaya memenuhi kebutuhan pasar akan hunian berkualitas dan area komersial yang terintegrasi.

Vasanta telah berhasil mengembangkan berbagai jenis properti, mulai dari apartemen dan ruko hingga perumahan eksklusif dan resor. Vasanta berkomitmen untuk menghadirkan proyek-proyek berkualitas yang tidak hanya fungsional, tetapi juga mendukung gaya hidup penghuninya. Dengan reputasi dan portofolio yang semakin berkembang, perusahaan ini terus melebarkan sayapnya dan berfokus pada pengembangan properti untuk memenuhi kebutuhan pasar.

Sebagai perusahaan real estat dengan portofolio yang terus berkembang, Vasanta Group membutuhkan perencanaan keuangan yang matang dan strategi keuangan yang kuat untuk menjaga keberlanjutan dan pertumbuhan bisnisnya. divisi Keuangan Perusahaan (*Corporate Finance*) dan Keuangan Strategis (*Strategic Finance*) di Vasanta Group memainkan peran penting dalam pengelolaan sumber daya keuangan perusahaan. Divisi ini bertanggung jawab atas perencanaan, pengelolaan investasi, serta pengambilan keputusan keuangan yang krusial bagi perkembangan proyek-proyek real estat yang dilakukan oleh perusahaan.

*Corporate finance* atau keuangan perusahaan adalah aktivitas pengelolaan keuangan perusahaan yang berhubungan dengan keputusan investasi, pendanaan, dan pengelolaan aset (Martono dan Harjito, 2010). *Strategic finance* atau keuangan strategis merupakan pengelolaan keuangan perusahaan secara strategis untuk mencapai tujuan jangka panjang perusahaan (Vivian, 2021). Pendekatan yang dilakukan berupa mengambil keputusan untuk investasi jangka panjang yang akan membawa keuntungan di masa depan.

Di Vasanta Group, divisi *Corporate Finance* berperan dalam mengawasi kesehatan keuangan perusahaan melalui *budget analysis*, *forecasting*, dan *cost control*. Hal ini sangat penting dalam bisnis real estat yang membutuhkan modal besar dan risiko tinggi, terutama pada proyek-proyek jangka panjang seperti pembangunan perumahan dan fasilitas komersial. Divisi *Corporate Finance* berkolaborasi erat dengan satuan bisnis lainnya untuk memastikan bahwa setiap keputusan finansial sejalan dengan visi dan misi perusahaan. Divisi ini juga bertugas dalam mempertahankan stabilitas keuangan dan membuka peluang baru untuk pertumbuhan jangka panjang.

Penulis memilih untuk magang di Vasanta Group sebagai *Corporate Finance* karena tertarik pada sektor real estat yang berperan penting dalam perekonomian Indonesia. Divisi *Corporate Finance* Vasanta Group memberikan

kesempatan untuk memahami bagaimana pengelolaan keuangan dilakukan pada proyek-proyek besar yang membutuhkan perencanaan dan pengendalian keuangan yang mendalam. Dengan memilih Vasanta Group, penulis berharap dapat berkontribusi pada pencapaian tujuan perusahaan sekaligus mengembangkan pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan untuk menghadapi tantangan di industri keuangan profesional.

## **1.2. Maksud dan Tujuan Kerja Magang**

### **1.2.1. Maksud Kerja Magang**

Maksud dari dilaksanakannya kerja magang penulis di Vasanta Group sebagai *Corporate Finance* adalah untuk memenuhi kewajiban akademik sebagai mahasiswa Universitas Multimedia Nusantara. Kegiatan ini menjadi bagian dari penyelesaian mata kuliah Magang, yang menjadi persyaratan untuk mendapatkan gelar sarjana dan memenuhi jumlah satuan kredit mata kuliah wajib. Penulis menyelesaikan magang dalam program Magang MBKM yang bernilai total 20 SKS, yang terintegrasi ke dalam mata kuliah *Professional Business Ethics, Industry Experience, Industry Model Validation, and Evaluation and Reporting*.

Pelaksanaan magang mengikuti ketentuan MBKM, yaitu 640 jam kerja. Tujuan utamanya adalah memperoleh pengalaman nyata di dunia kerja, mendapatkan wawasan praktis di perusahaan, serta membangun koneksi profesional dalam lingkungan kerja.

### **1.2.2. Tujuan Kerja Magang**

Melalui kesempatan magang sebagai *Corporate Finance* di Vasanta Group, tujuan utama penulis adalah sebagai berikut:

- 1) Memahami dan menguasai tata cara penyusunan proyeksi keuangan untuk grup perusahaan Vasanta dan proyeknya.

- 2) Memahami penggunaan studi kelayakan untuk membantu bisnis dalam membuat keputusan investasi.
- 3) Meningkatkan pemahaman analisis dan manajemen keuangan yang berkaitan dengan industri real estat.
- 4) Melakukan penelitian dan mempersiapkan presentasi tentang topik keuangan yang relevan.
- 5) Mendukung dan menganalisis proyek bisnis tambahan dan *mergers and acquisitions* baru.

### **1.3. Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang**

#### **1.3.1 Waktu Pelaksanaan Kerja Magang**

Kegiatan Magang di Vasanta Group sebagai *Corporate Finance* dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan standar Kampus Merdeka yang diterapkan oleh Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara. Durasi magang ditetapkan dengan minimum 640 jam kerja efektif. Adapun rincian jadwal pelaksanaan magang adalah sebagai berikut:

Nama Perusahaan : Vasanta Group  
Bidang Usaha : Real Estat  
Posisi Jabatan : *Corporate Finance Intern*  
Waktu Pelaksanaan : 23 September - 22 Desember 2024  
Hari Kerja : Senin - Jumat Jam Kerja: 09.00 - 18.00  
Tempat Kerja : Saumata 1 Jl. Alam Utama Kav.12-16,  
Panunggan Tim., Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15143

Kerja magang dilaksanakan di Saumata Office yang berlokasi di Alam Sutera, sebagai kantor pusat Vasanta Group. Meskipun perusahaan memiliki beberapa kantor cabang, kantor ini merupakan pusat operasional.

#### **1.3.2 Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang**

Berikut ini garis besar prosedur yang penulis ikuti selama kegiatan praktik kerja magang:

- 1) Mengumpulkan informasi mengenai peluang magang yang sesuai dengan persyaratan program MBKM (Merdeka Belajar - Kampus Merdeka).
- 2) Menyusun daftar perusahaan dan deskripsi pekerjaan yang memenuhi kriteria kampus serta relevan dengan bidang studi penulis.
- 3) Mengirimkan *curriculum vitae (CV)* ke beberapa perusahaan, salah satunya Vasanta Group.
- 4) Melalui proses wawancara online pada tanggal 15 Agustus 2024 dan menerima surat penerimaan magang.
- 5) Memulai kegiatan praktik kerja magang pada tanggal 23 September 2024 sesuai perjanjian yang telah disepakati.
- 6) Selama masa magang, penulis menerima bimbingan dari supervisor yang ditunjuk oleh perusahaan.
- 7) Menyelesaikan serta menyerahkan laporan magang berdasarkan arahan dosen pembimbing kepada Universitas Multimedia Nusantara.