

## BAB III PELAKSANAAN KERJA MAGANG

### 3.1 Kedudukan dan Koordinasi

#### 3.1.1 Kedudukan

Selama 640 jam menjalani praktik kerja magang di Vasanta Group, penulis memiliki kesempatan untuk berkontribusi sebagai *Corporate Finance Intern* yang ditempatkan dalam Divisi Keuangan. Peran ini memberikan pengalaman yang mendalam dalam mendukung berbagai aktivitas strategis yang berkaitan dengan analisis keuangan perusahaan. Sebagai bagian dari tim keuangan, penulis berperan aktif dalam membantu pelaksanaan tugas-tugas yang melibatkan perencanaan strategis, pemantauan kinerja finansial, serta penyusunan laporan keuangan yang relevan untuk mendukung proses pengambilan keputusan strategis di tingkat manajerial.



**Gambar 3.1 Kedudukan Penulis**

*Sumber: Penulis, 2024*

Struktur organisasi Divisi Keuangan Vasanta Group, yang menggambarkan posisi dan hubungan kerja penulis dalam tim, dapat dilihat pada Gambar 3.1. Struktur ini mencerminkan pembagian kerja yang efisien,

di mana setiap sub-divisi memiliki tanggung jawab khusus yang saling melengkapi untuk mencapai tujuan keuangan perusahaan secara keseluruhan.

Dalam menjalankan tugasnya, penulis bekerja secara langsung di bawah arahan *Head of Finance*, yang bertanggung jawab atas keseluruhan strategi dan pengelolaan fungsi keuangan perusahaan. Selain itu, penulis juga secara rutin melapor kepada *Supervisor of Keuangan, Perusahaan dan Keuangan Strategis Division*, yang memberikan bimbingan teknis dan arahan kerja terkait pelaksanaan tugas-tugas harian. Struktur kerja yang terorganisir ini memberikan pengalaman kerja kolaboratif sekaligus kesempatan untuk memahami alur kerja yang terintegrasi dalam Divisi Keuangan.

Sebagai bagian dari Divisi Keuangan, penulis dilibatkan dalam berbagai aktivitas yang mencakup analisis data keuangan untuk mendukung keputusan strategis, pengembangan proyeksi keuangan berdasarkan data historis dan tren pasar, serta penyusunan laporan keuangan yang digunakan oleh tim manajemen untuk mengevaluasi kinerja perusahaan. Selain itu, penulis turut berkontribusi dalam mendukung penyusunan anggaran tahunan dan membantu proses evaluasi pencapaian anggaran untuk memastikan keselarasan antara strategi yang telah direncanakan dan implementasinya.

### **3.1.2 Koordinasi**

Dalam menjalani perannya sebagai *Corporate Finance Intern* di Vasanta Group, penulis terlibat dalam koordinasi dengan berbagai pihak yang berperan penting di perusahaan. Koordinasi ini tidak hanya mencakup pembimbing langsung, tetapi juga berbagai pihak dalam struktur organisasi yang menjadi bagian dari ekosistem kerja di Divisi Keuangan. Setiap tingkat koordinasi memiliki peran dan tanggung jawab yang saling melengkapi, memungkinkan penulis untuk memahami alur kerja yang kompleks dan terorganisir di perusahaan.

#### **1. *Head of Finance***

*Head of Finance* atau Kepala Divisi Keuangan bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengawasan seluruh fungsi keuangan perusahaan. Peran ini mencakup pengembangan strategi keuangan, pemantauan anggaran, dan pengelolaan risiko finansial. Dalam melaksanakan tugasnya, *Head of Finance* membawahi tiga sub-divisi utama, yaitu Keuangan, Perusahaan dan Keuangan Strategis, Keuangan, Akuntansi dan Pajak, serta Manajemen Kredit.

Sebagai pemimpin divisi, *Head of Finance* memberikan panduan dan arahan strategis kepada tim, termasuk penulis, agar setiap tugas yang dilakukan mendukung prioritas perusahaan secara keseluruhan. Penulis berkoordinasi dengan *Head of Finance* secara tidak langsung melalui laporan yang telah dievaluasi oleh *Supervisor*. Arahan strategis dari *Head of Finance* memberikan kerangka kerja yang jelas bagi penulis untuk menjalankan tugas dengan baik, memastikan hasil pekerjaan dapat berkontribusi pada tujuan perusahaan.

## **2. *Supervisor* Keuangan, Perusahaan dan Keuangan Strategis**

*Supervisor* Keuangan, Perusahaan dan Keuangan Strategis adalah pembimbing langsung penulis selama program magang. Sebagai bagian dari sub-divisi yang bertanggung jawab atas perencanaan dan analisis keuangan strategis, *Supervisor* memiliki peran penting dalam memberikan arahan teknis, mendistribusikan tugas, dan mengevaluasi hasil kerja penulis.

Dalam perannya, *Supervisor* memberikan tugas harian kepada penulis yang mencakup analisis data keuangan, penyusunan laporan, hingga pengembangan proyeksi anggaran. Penulis berkoordinasi secara intensif dengan *Supervisor* melalui berbagai media komunikasi, seperti rapat tatap muka, email, dan diskusi elektronik. Setelah menyelesaikan tugas, penulis melaporkan hasil kerja kepada *Supervisor* untuk dievaluasi dan

mendapatkan masukan sebelum hasilnya disampaikan ke tingkat manajerial. Koordinasi ini memberikan pengalaman yang berharga bagi penulis dalam memahami alur kerja yang sistematis dan pentingnya peran analisis keuangan dalam mendukung keputusan strategis.

Melalui koordinasi dengan Dewan Direksi, *Head of Finance*, dan *Supervisor Keuangan*, Perusahaan dan Keuangan Strategis, penulis dapat memahami alur kerja organisasi secara keseluruhan. Pengalaman ini memberikan wawasan yang mendalam tentang bagaimana setiap tingkat dalam struktur organisasi saling mendukung untuk mencapai tujuan perusahaan. Tidak hanya itu, penulis juga memperoleh keterampilan praktis yang relevan dengan bidang keuangan korporasi, yang menjadi bekal berharga untuk karier di masa depan.

### 3.2 Tugas dan Uraian Kerja Magang

#### 3.2.1 Tugas Kerja Magang

Selama menjalani program magang di Vasanta Group, penulis bertanggung jawab atas berbagai pekerjaan yang dapat dikategorikan menjadi dua bagian utama, yaitu *Main Responsibilities* (Tugas Utama) dan *Project-Based Tasks* (Tugas Berbasis Proyek). *Main Responsibilities* mencakup pekerjaan rutin yang berfokus pada mendukung divisi keuangan dalam kegiatan operasional harian, seperti pengelolaan data keuangan, analisis regulasi, dan validasi dokumen. Sementara itu, *Project-Based Tasks* lebih bersifat spesifik dan strategis, dirancang untuk mendukung pengembangan perusahaan melalui penelitian mendalam dan analisis proyek tertentu.

Berikut adalah tanggung jawab utama yang dilakukan selama program magang di Vasanta Group, mencakup kegiatan operasional harian yang bersifat rutin untuk mendukung divisi keuangan dan proyek strategis perusahaan:

Table 3.1 *Main Responsibilities*

No.	Jenis Tugas	Deskripsi Pekerjaan	Output Pekerjaan
-----	-------------	---------------------	------------------

1.	<i>Financial Data Research</i>	Melakukan penelitian data keuangan perusahaan Jepang, termasuk mencari informasi mengenai area cakupan, tipe properti yang dikembangkan, pendapatan ( <i>revenue</i> ), kapitalisasi pasar ( <i>market cap</i> ), laba bersih ( <i>net income</i> ), serta proyek serupa sebelumnya ( <i>previous similar projects</i> ).	Data keuangan dan operasional yang lengkap dan relevan untuk digunakan dalam analisis investasi dan strategi perusahaan.
2.	<i>POJK dan KI Documentation Review</i>	Mempelajari dan melakukan rekapitulasi terhadap dokumen POJK ( <i>Peraturan Otoritas Jasa Keuangan</i> ) dan KI ( <i>Keterbukaan Informasi</i> ) yang berkaitan dengan regulasi di industri keuangan dan properti.	Dokumentasi terstruktur dan pemahaman regulasi yang mendalam untuk mendukung kepatuhan operasional perusahaan.
3.	<i>Refinitiv Benchmarking</i>	Membandingkan data pasar properti di Indonesia menggunakan platform Refinitiv untuk mengevaluasi posisi Vasanta Group terhadap kompetitor, termasuk analisis pendapatan, pasar, dan performa real estat serupa di sektor yang sama.	Laporan benchmarking yang menunjukkan posisi kompetitif Vasanta Group di sektor real estat Indonesia.
4.	<i>Vouching and Recapitulation</i>	Melakukan <i>vouching</i> dokumen dan rekapitulasi pembelian barang untuk memastikan kesesuaian data transaksi dengan dokumen pendukung serta kepatuhan terhadap standar akuntansi dan regulasi yang berlaku.	Validasi data keuangan yang akurat untuk pelaporan internal dan kebutuhan audit.
5.	<i>Financial Decision Analysis</i>	Menggunakan data yang tersedia, seperti hasil dari Refinitiv Benchmarking, untuk melakukan analisis keputusan keuangan ( <i>financial decision analysis</i> ), mencakup proyeksi investasi dan dampaknya terhadap posisi keuangan perusahaan.	Rekomendasi strategis berbasis data yang mendukung pengambilan keputusan investasi perusahaan.

Sumber: Penulis, 2024

Selain itu, penulis juga mendapatkan *Project-Based Task* yang bersifat

spesifik pada proyek tertentu dan dirancang untuk mendukung pengembangan perusahaan atau memenuhi kebutuhan strategis tertentu. Adapun *Project-Based Task* yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

Table 3.2 *Project-Based Tasks*

No.	Jenis Tugas	Deskripsi Pekerjaan	Output Pekerjaan
1.	<i>Waterpark Feasibility Research</i>	Melakukan penelitian mendalam tentang pasar <i>waterpark</i> di wilayah Jabodetabek, termasuk daftar lokasi <i>waterpark</i> yang ada, analisis regresi ( <i>regression analysis</i> ), estimasi permintaan ( <i>demand projection</i> ), asumsi, dan proyeksi investasi.	Studi kelayakan yang komprehensif dengan hipotesis yang dapat digunakan untuk menilai potensi investasi sektor <i>waterpark</i> .
2.	<i>Cluster Launching Research</i>	Mendukung peluncuran klaster perumahan baru melalui analisis pasar yang mencakup <i>Indonesia's Economy Market Overview</i> , serta kebutuhan infrastruktur seperti jalan pengangkutan ( <i>hauling road</i> ), biaya, dan estimasi anggaran pembangunan.	Analisis pasar yang mendukung peluncuran klaster dengan data ekonomi makro dan mikro yang relevan.
3.	<i>Mining Infrastructure Research</i>	Melakukan penelitian infrastruktur tambang yang mencakup jalan pengangkutan ( <i>hauling road</i> ), dengan fokus pada lokasi, perusahaan terkait, panjang jalan, periode pembangunan, dan estimasi biaya.	Laporan peluang investasi di sektor tambang/infrastruktur dengan fokus pada kebutuhan logistik transportasi.
4.	<i>Market Assumption and Forecast</i>	Mengembangkan asumsi pasar terkait pembangunan taman bermain ( <i>waterpark</i> ), termasuk penentuan batas harga ( <i>price cap</i> ), proyeksi pengeluaran bulanan ( <i>forecasting expenses</i> ), serta analisis dampak CAPEX ( <i>Capital Expenditure</i> ).	Proyeksi keuangan yang terperinci untuk mendukung strategi pengelolaan anggaran dan alokasi sumber daya proyek.

Sumber: Penulis, 2024



### 3.2.2 Uraian Kerja Magang

Berikut ini merupakan uraian kerja magang yang dilakukan selama program di Vasanta Group. Uraian kerja akan dijabarkan sesuai dua kategori utama yaitu *Main Responsibilities* (Tugas Utama) dan *Project-Based Tasks* (Tugas Berbasis Proyek).

#### 1. *Financial Data Research*

Sebagai salah satu *Main Responsibilities* selama program magang di Vasanta Group, tugas *Financial Data Research* berfokus pada pengumpulan dan analisis data keuangan serta profil perusahaan untuk menyediakan data yang relevan bagi perusahaan dalam mengevaluasi potensi kolaborasi strategis dan investasi (Kasmir, 2018). Dalam konteks ini, riset yang dilakukan menargetkan perusahaan Jepang yang bergerak di sektor properti dan konstruksi. Fokus riset meliputi profil perusahaan, cakupan wilayah operasional, jenis properti yang dibangun, performa keuangan, hingga proyek serupa yang pernah dilakukan di Indonesia.

Proses kerja dimulai dengan penyusunan kerangka riset berdasarkan kebutuhan divisi keuangan. Kerangka ini mencakup parameter utama yang harus dikumpulkan, seperti *revenue*, *market cap*, *net income*, serta proyek-proyek sebelumnya di Indonesia (*previous similar projects*). Data ini tidak hanya berguna untuk memahami potensi perusahaan yang diteliti, tetapi juga untuk mengevaluasi kecocokan budaya dan strategi (*cultural and strategic alignment*) serta kapabilitas teknologi yang dimiliki oleh perusahaan Jepang tersebut. Sumber informasi yang digunakan meliputi laporan tahunan, publikasi resmi perusahaan, data pasar dari platform keuangan seperti Refinitiv, dan studi literatur lainnya.

USD								
Company Name	Area Coverage	Type of Real Estate Built	Revenue (billion JPY)	Market Cap	Net Income (billion JPY)	Previous Similar Projects	Previous similar projects (Indonesia)	INVESTMENT IN INCOME

**Gambar 3.2 Data Utama Perusahaan Jepang**

Sumber: Penulis, 2024

Dalam penelitian ini, penulis juga menyusun laporan yang memvisualisasikan data-data utama dari perusahaan yang dianalisis, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 3.2. Laporan ini memuat tabel komprehensif yang mencakup nama perusahaan, area cakupan, jenis properti yang dibangun, pendapatan (*revenue*), kapitalisasi pasar (*market cap*), laba bersih (*net income*), proyek serupa sebelumnya, hingga potensi investasi strategis. Data ini menjadi acuan bagi Vasanta Group untuk mengidentifikasi perusahaan mana yang memiliki potensi untuk menjadi mitra strategis di masa depan.



Company Name	Industry	Other Details
Sumitomo	Construction	Global reputation
Daewoo	Construction	Global reputation
Hyundai	Construction	Global reputation
SK	Construction	Global reputation
POSCO	Construction	Global reputation
Daewoo	Construction	Global reputation
Hyundai	Construction	Global reputation
SK	Construction	Global reputation
POSCO	Construction	Global reputation
Daewoo	Construction	Global reputation
Hyundai	Construction	Global reputation
SK	Construction	Global reputation
POSCO	Construction	Global reputation

**Gambar 3.3 Company Profile Perusahaan Jepang**

Sumber: Penulis, 2024

Selain itu, penelitian juga dilengkapi dengan daftar *company profile* dan kontraktor Jepang yang berperingkat tinggi, seperti yang ditampilkan pada Gambar 3.3. Daftar ini berisi profil singkat kontraktor, reputasi mereka di sektor konstruksi global, serta proyek-proyek unggulan yang pernah mereka kerjakan. Daftar ini berfungsi sebagai panduan strategis bagi Vasanta Group untuk melacak dan mempertimbangkan kontraktor-kontraktor yang relevan dalam proyek mendatang.

Melalui tugas ini, penulis tidak hanya mendalami proses riset data keuangan tetapi juga mengembangkan pemahaman yang lebih luas tentang bagaimana analisis data dapat mendukung pengambilan keputusan strategis perusahaan. Proses yang sistematis dan berbasis data ini memastikan bahwa Vasanta Group memiliki informasi yang lengkap dan akurat untuk mengevaluasi peluang investasi dan kolaborasi dengan mitra Jepang yang potensial.

## **2. POJK dan KI Documentation Review**

Sebagai salah satu tugas utama dalam program magang di Vasanta Group,

POJK dan KI *Documentation Review* berfokus pada pengelolaan dan analisis dokumen yang berkaitan dengan regulasi Otoritas Jasa Keuangan (POJK) dan Keterbukaan Informasi (KI). Tugas ini bertujuan untuk memastikan bahwa Vasanta Group selalu mematuhi peraturan terbaru yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan serta menjaga transparansi dalam operasional perusahaan, terutama sebagai bagian dari industri properti dan keuangan.



**Gambar 3.4 Dokumen POJK**

Sumber: POJK, 2024

Deskripsi pekerjaan ini mencakup proses mendokumentasikan, merangkum, dan memperbarui informasi dari salinan peraturan POJK dan KI. Salah satu contoh dokumen yang ditinjau adalah POJK Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka (ojk.go.id, 2020) serta POJK Nomor 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik (ojk.go.id, 2015), seperti yang ditampilkan pada Gambar 3.4. Dokumen ini memberikan panduan tentang bagaimana perusahaan harus menyelenggarakan RUPS dan menyampaikan informasi material kepada

publik.

Proses kerja diawali dengan pengumpulan salinan dokumen yang relevan dari sumber-sumber resmi seperti situs OJK dan publikasi hukum. Penulis kemudian melakukan pembacaan mendalam terhadap peraturan-peraturan ini untuk memahami isi dan implikasinya terhadap operasi perusahaan. Setelah itu, dokumen dirangkum dan diorganisasi ke dalam format yang lebih terstruktur untuk memudahkan akses oleh tim keuangan dan legal perusahaan.

Salah satu tantangan utama dalam tugas ini adalah memastikan bahwa perusahaan selalu mengacu pada versi terbaru dari regulasi, mengingat perubahan atau pembaruan yang sering terjadi. Oleh karena itu, penting untuk selalu mengikuti pembaruan peraturan dari OJK agar perusahaan dapat memitigasi risiko ketidakpatuhan. Selain itu, dokumen hasil review ini menjadi referensi penting dalam pengambilan keputusan strategis, khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan hubungan dengan pemegang saham dan publik.

Melalui tugas ini, penulis tidak hanya mendalami pemahaman tentang regulasi keuangan tetapi juga menyadari pentingnya kepatuhan dan transparansi dalam menjaga reputasi perusahaan. Dengan dokumentasi yang terstruktur dan selalu diperbarui, Vasanta Group dapat memastikan bahwa operasionalnya selaras dengan standar hukum yang berlaku, sekaligus memperkuat kepercayaan dari para pemangku kepentingan.

### **3. *Refinitiv Benchmarking***

*Benchmarking* dalam dunia bisnis merupakan suatu proses yang sistematis dalam membandingkan suatu produk, layanan, atau praktik suatu organisasi terhadap pesaing atau pemimpin industri untuk menentukan langkah apa yang harus dilakukan dalam rangka untuk mencapai tingkat kinerja yang tinggi (Sarjono, 2014). Sebagai salah satu tugas utama dalam program magang di Vasanta Group, *Refinitiv Benchmarking* berfokus pada analisis dan

perbandingan data kinerja perusahaan-perusahaan real estate di Indonesia menggunakan platform Refinitiv. Tugas ini bertujuan untuk memberikan wawasan yang komprehensif mengenai posisi perusahaan dibandingkan kompetitor dalam industri yang sama (Damayanti & Adiritonga, 2011). Fokus analisis meliputi performa keuangan, penjualan pemasaran (*marketing sales*), hingga pengeluaran (*expenses*) perusahaan, yang dirangkum dalam berbagai sheet untuk setiap perusahaan.

		2019	2020	2021	2022	FY 2023
<b>Financial Performance</b>						
Unit						
Revenue	IDR billion					
COGS	IDR billion					
Gross Profit	IDR billion					
EBITDA	IDR billion					
EBIT	IDR billion					
Net Income	IDR billion					
<b>Margins</b>						
Unit						
Gross Profit Margin	%					
EBITDA Margin	%					
EBIT Margin	%					
Net Income Margin	%					
<b>Valuation</b>						
Market Cap	IDR billion					
Enterprise Value	IDR billion					
EV/Revenue	x					
EV/EBITDA	x					
EV/EBIT	x					
P/E	x					
P/BV	x					

**Gambar 3.5 Pengumpulan Data per Perusahaan**

Sumber: Penulis, 2024

Proses kerja dimulai dengan pengumpulan data dari Refinitiv untuk masing-masing perusahaan target, seperti yang ditampilkan pada Gambar 3.5. Setiap sheet mencakup analisis terperinci terkait kinerja keuangan perusahaan, mulai dari *revenue*, laba kotor (*gross profit*), EBITDA, hingga margin dan valuasi pasar seperti P/E Ratio dan *enterprise value*. Analisis ini memungkinkan Vasanta Group untuk memahami posisi kompetitif perusahaan lain dan faktor apa saja yang memengaruhi keberhasilan mereka.

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA

		2020	2021	2022	2023	2024 (6 months)	Remarks
2	Marketing Sales	Unit					
3	CTRA	IDR bn					
4	ASRI	IDR bn					
5	PWON	IDR bn					
6	BSDE	IDR bn					
7	SMRA	IDR bn					
11	Marketing Cost	Unit					
12	CTRA	IDR bn					
13	ASRI	IDR bn					
14	PWON	IDR bn					
15	BSDE	IDR bn					
16	SMRA	IDR bn					
19	Salary	Unit					
20	CTRA	IDR bn					
21	ASRI	IDR bn					
22	PWON	IDR bn					
23	BSDE	IDR bn					
24	SMRA	IDR bn					

**Gambar 3.6 Marketing and Sales Data**

Sumber: Penulis, 2024

Selain itu, data yang dikumpulkan juga dirangkum dalam format yang lebih terstruktur pada Gambar 3.6, yang menunjukkan *Marketing Sales* masing-masing perusahaan. Fokus pada *Marketing Sales* sangat penting karena ini mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan melalui strategi penjualan dan pemasaran. Vasanta Group, yang memiliki tujuan untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas penjualan, menggunakan data ini untuk mengidentifikasi strategi terbaik yang dapat diterapkan guna mencapai target perusahaan.

		CTRA	ASRI	PWON	BSDE	SMRA	APLN	DILD	SGA	GPRA	BBR	TRN	BEST
7	Financial Performance	Unit											
8	Revenue	IDR Billion											
9	COGS	IDR Billion											
10	Gross Profit	IDR Billion											
11	EBITDA	IDR Billion											
12	EBIT	IDR Billion											
13	Net Income	IDR Billion											
16	Margins	%											
17	Gross Profit Margin	%											
18	EBITDA Margin	%											
19	EBIT Margin	%											
20	Net Income Margin	%											
22	Valuation	Unit											
23	Market Cap	IDR Billion											
24	Enterprise Value	IDR Billion											
25	EV/Revenue	x											
26	EV/EBITDA	x											
27	EV/EBIT	x											
28	P/E	x											
29	P/BV	x											
31	Balance Sheet	Unit											
32	Current Assets	IDR Billion											
33	Cash and cash equivalents	IDR Billion											
34	Inventories	IDR Billion											
35	Trade Receivables	IDR Billion											

**Gambar 3.7 Summary of Cost**

Sumber: Penulis, 2024

Selanjutnya, pada Gambar 3.7, terdapat ringkasan pengeluaran (*expenses*) untuk masing-masing perusahaan, termasuk biaya pemasaran (*marketing cost*), gaji, dan beban operasional lainnya. Analisis ini memberikan gambaran tentang bagaimana perusahaan-perusahaan lain mengelola anggaran mereka, sehingga Vasanta Group dapat membandingkan efisiensi biaya operasionalnya.

Output dari tugas *Refinitiv Benchmarking* tidak hanya berupa data mentah, tetapi juga plan strategis yang mendalam untuk mendukung pengambilan keputusan. Dengan memahami tren pasar, strategi kompetitor, dan pola pengeluaran, Vasanta Group dapat mengidentifikasi peluang untuk meningkatkan efisiensi operasional dan daya saingnya di pasar real estat. Melalui tugas ini, penulis juga memperoleh pengalaman dalam mengelola data besar dan menyusunnya menjadi laporan yang informatif dan mudah dipahami.

#### **4. *Vouching and Recapitulation***

Salah satu tugas utama yang menjadi bagian dari program magang di Vasanta Group adalah ***Vouching and Recapitulation***. Tugas ini bertujuan untuk memastikan validitas dan akurasi dokumen transaksi keuangan, termasuk verifikasi data pembayaran serta pengelompokan informasi berdasarkan kebutuhan akuntansi dan perpajakan (Agoes, 2022). Proses ini penting untuk mendukung transparansi dan kepatuhan perusahaan terhadap regulasi yang berlaku, terutama dalam aspek pajak dan administrasi keuangan.

Proses kerja diawali dengan akses ke file Google Drive bersama yang digunakan untuk pembaruan dokumen secara *real-time*. Folder tersebut berisi dokumen-dokumen pembayaran (*payment vouchers*), file transaksi, dan laporan keuangan lainnya yang perlu diverifikasi. Setiap dokumen diverifikasi berdasarkan nomor sumber, deskripsi transaksi, dan jumlah debit atau kredit yang tertera. Penulis bekerja untuk memastikan bahwa dokumen-dokumen ini sesuai dengan standar dan mencerminkan transaksi yang sebenarnya.

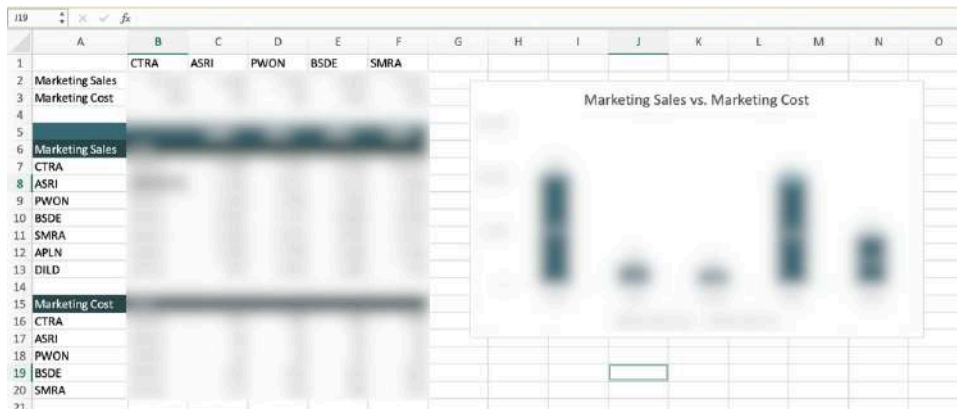


Pada tahap berikutnya, data yang telah diverifikasi dicatat dalam spreadsheet Excel. Spreadsheet ini mencakup rincian penting seperti tanggal transaksi, nomor sumber dokumen, deskripsi, nama PT terkait, serta berbagai komponen pajak, termasuk PPN, PPh 21, PPh 23, dan PPh 4(2). Informasi ini kemudian direkapitulasi untuk menghasilkan laporan yang terorganisir dan mempermudah analisis lebih lanjut oleh tim keuangan dan audit internal. Selain itu, data ini juga menjadi dasar untuk memastikan kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan perusahaan.

Hasil akhir dari tugas ini adalah dokumentasi transaksi yang terverifikasi dengan baik dan ringkasan data yang terstruktur, yang tidak hanya mempermudah pelaporan keuangan tetapi juga memberikan dasar yang kuat untuk kebutuhan audit. Melalui tugas ini, penulis juga mengembangkan keterampilan penting dalam pengelolaan data keuangan, perhatian terhadap detail, dan pemahaman tentang peraturan perpajakan yang berlaku. Proses *vouching* dan rekapitulasi ini memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan oleh Vasanta Group tercatat dengan benar, transparan, dan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.

### **5. *Financial Decision Analysis***

Salah satu tugas utama yang membedakan program magang di Vasanta Group adalah *Financial Decision Analysis*, di mana penulis tidak hanya bertugas untuk mengumpulkan dan meringkas data, tetapi juga mengolah data tersebut menjadi alat bantu pengambilan keputusan strategis (Eristy, 2023). Tugas ini berperan penting dalam menghubungkan hasil analisis keuangan dengan tujuan operasional dan strategis perusahaan, sehingga memberikan nilai tambah bagi Vasanta Group dalam menentukan langkah bisnis yang tepat.



**Gambar 3.8 Marketing Sales and Cost Chart**

*Sumber: Penulis, 2024*

Sebagai contoh, salah satu analisis yang dilakukan melibatkan perbandingan antara *Marketing Sales* dan *Marketing Cost* dari beberapa perusahaan properti di Indonesia, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 3.8. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi efisiensi pengeluaran pemasaran dan dampaknya terhadap penjualan. Penulis menggunakan data yang sebelumnya telah direkap dalam *benchmarking* untuk membuat visualisasi yang menunjukkan rasio antara biaya pemasaran dan pendapatan pemasaran dari berbagai kompetitor di industri. Dengan cara ini, Vasanta Group dapat mengevaluasi efektivitas strateginya dibandingkan dengan perusahaan lain.

Proses analisis dimulai dengan ekstraksi data dari berbagai sumber yang telah dikompilasi dalam format terstruktur. Setelah data dikategorikan berdasarkan parameter yang relevan, seperti biaya pemasaran, penjualan, dan margin keuntungan, langkah berikutnya adalah melakukan analisis kuantitatif untuk mengidentifikasi pola dan outlier. Dalam kasus ini, hasil analisis menunjukkan perusahaan mana yang memiliki efisiensi pemasaran terbaik, yang kemudian menjadi tolok ukur bagi Vasanta Group untuk merancang strategi pemasaran yang lebih kompetitif.

Output dari tugas ini tidak hanya berupa laporan angka, tetapi juga wawasan strategis yang dapat langsung diterapkan. Misalnya, hasil analisis ini

memberikan dasar untuk pengalokasian anggaran pemasaran secara lebih efisien, dengan fokus pada strategi yang terbukti menghasilkan ROI (*Return on Investment*) yang tinggi. Selain itu, insight dari analisis ini juga dapat digunakan untuk mengidentifikasi area-area yang memerlukan peningkatan, seperti optimalisasi biaya atau inovasi dalam metode pemasaran.

Melalui tugas *Financial Decision Analysis*, penulis memperoleh pemahaman mendalam tentang bagaimana data dapat diterjemahkan menjadi keputusan bisnis yang konkret. Tugas ini tidak hanya memperkuat keterampilan teknis dalam analisis data, tetapi juga meningkatkan kemampuan berpikir strategis, yang sangat penting dalam mendukung pertumbuhan berkelanjutan Vasanta Group.

## 6. *Waterpark Feasibility Research*

Sebagai bagian dari project-based tasks yang diberikan selama program magang, *Waterpark Feasibility Research* berfokus pada analisis pasar dan potensi investasi untuk sektor taman rekreasi air di wilayah Jabodetabek. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai peluang bisnis waterpark, termasuk faktor permintaan, pasokan, harga, dan kapasitas, serta menyusun hipotesis berdasarkan data yang dikumpulkan. Penelitian ini berperan penting untuk mendukung Vasanta Group dalam menentukan strategi pengembangan yang sesuai dengan kebutuhan pasar.

No	Nama	Kota	Kecamatan	Kabupaten	Lokasi	Harga
1	Aleria's Water Adventure Ancol	Jakarta Utara	Pelabuhan	Kabupaten	Ancol	
2	Alam Park & Zoo Cisarua	Kota Tasikmalaya	Sempu	Kabupaten	Lembang Cisarua	
3	Arwana Waterpark	Kabupaten Bekasi	Tarumanegara	Kabupaten	Pusat Bekasi	
4	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
5	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
6	Arwana Water Park	Kabupaten Bekasi	Kelapa Dua	Kabupaten	Arwana Cikarang	
7	Water Fun City Cikarang	Jakarta Barat	Buitan	Kabupaten	Pusat Cikarang	
8	Bukit Rengas Water Park	Jakarta Timur	Duren Sawit	Kabupaten	Pusat Bekasi	
9	Siti Nuri Waterpark Grand Wisata	Kabupaten Bekasi	Tambora Selatan	Kabupaten	Lembang Bekasi	
10	Alam Park & Zoo Cisarua	Kabupaten Tasikmalaya	Cisarua	Kabupaten	Alam Park	
11	Di Duriada Waterpark Legenda Wisata	Kabupaten Bogor	Gunung Putri	Kabupaten	Legenda	
12	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
13	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
14	Tropisana Waterpark Cikarang	Kota Cikarang	Kabupaten	Kabupaten	Majalengka	
15	Tropisana Waterpark Cikarang	Kabupaten Tanggamus	Pang	Kabupaten	Sukadana	
16	Arwana Waterpark	Kota Tanggarajaya	Kabupaten	Kabupaten	Pusat Cikarang	
17	Waterpark Multiplanis Karang Anyar	Kabupaten Tangerang	Karanti	Kabupaten	Karang Anyar	
18	Amsterdam Water Park	Kabupaten Tangerang	Pasar Gede	Kabupaten	Kota Jayakarta	
19	Fun Park Water World Jakarta	Kabupaten Tangerang	Pasar Gede	Kabupaten	Kota Jayakarta	
20	Arwana Waterpark	Kabupaten Tangerang	Caringi	Kabupaten	Sukadana	
21	Arwana Waterpark	Kabupaten Tangerang	Caringi	Kabupaten	Sukadana	
22	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
23	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
24	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
25	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
26	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
27	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
28	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
29	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	
30	Water Fun City Cikarang	Kabupaten Bekasi	Cikarang Selatan	Kabupaten	Cikarang	

**Gambar 3.9 Waterpark List Raw Data**

Sumber: Penulis, 2024

Proses kerja dimulai dengan pengumpulan data mentah tentang waterpark yang sudah ada, seperti yang ditampilkan pada Gambar 3.9. Data ini mencakup informasi detail seperti nama waterpark, lokasi (kota dan kecamatan), luas area, kapasitas pengunjung, harga tiket, dan luas rata-rata per orang. Penulis juga menggunakan analisis regresi untuk mempelajari hubungan antara berbagai variabel, seperti kapasitas dengan harga tiket atau luas area dengan jumlah pengunjung. Analisis ini membantu mengidentifikasi tren yang dapat memberikan insight tambahan dalam pengambilan keputusan.

**Gambar 3.10 Hypotheses**

Sumber: Penulis, 2024

Setelah data awal terkumpul, langkah selanjutnya adalah menyusun hipotesis berdasarkan analisis pasar dan populasi wilayah, seperti yang divisualisasikan pada Gambar 3.10. Hipotesis ini mencakup berbagai aspek, mulai dari preferensi masyarakat terhadap rekreasi, tingkat urbanisasi, hingga kesesuaian lahan untuk pengembangan. Misalnya, daerah dengan kepadatan penduduk tinggi seperti Kabupaten Bekasi dan Tangerang dinilai memiliki potensi besar untuk pengembangan waterpark baru karena aksesibilitas dan kebutuhan fasilitas rekreasi yang meningkat.

Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan berbagai faktor eksternal, seperti pola migrasi, preferensi gaya hidup, dan daya beli masyarakat. Hipotesis ini tidak hanya didasarkan pada data kuantitatif tetapi juga mempertimbangkan variabel kualitatif yang relevan dengan kondisi lokal. Hal ini memungkinkan Vasanta Group untuk mendapatkan pandangan yang holistik mengenai potensi dan tantangan yang ada di pasar waterpark.

Hasil dari *Waterpark Feasibility Research* memberikan output berupa laporan studi kelayakan yang komprehensif, mencakup data mentah, analisis statistik, dan hipotesis yang relevan. Dengan wawasan ini, Vasanta Group dapat menentukan langkah strategis untuk masuk ke pasar waterpark, baik melalui investasi baru maupun optimalisasi proyek yang sudah ada. Melalui tugas ini, penulis tidak hanya belajar tentang analisis pasar tetapi juga memahami bagaimana data dapat digunakan secara strategis untuk mendukung keputusan bisnis yang signifikan.

### **7. Cluster Launching Research**

Salah satu tanggung jawab penting dalam proyek berbasis selama program magang di Vasanta Group adalah *Cluster Launching Research*. Proyek ini mencakup riset pasar secara mendalam untuk mendukung peluncuran cluster perumahan baru di kawasan Sawangan, Depok. Riset ini bertujuan untuk memahami dinamika pasar lokal, tren permintaan dan penawaran, serta peluang investasi di kawasan tersebut. Selain riset, tugas ini juga mencakup penyusunan *pitch deck* yang digunakan untuk mempresentasikan masterplan cluster kepada pemangku kepentingan internal maupun eksternal.



Gambar 3.11 Area Research

Sumber: Penulis, 2024

Tahap awal penelitian dimulai dengan analisis pasar properti di Depok, seperti yang divisualisasikan dalam Gambar 3.11. Data yang dikumpulkan mencakup harga rumah rata-rata di kawasan tersebut, tingkat pertumbuhan populasi, profil demografis, hingga tingkat permintaan dan penawaran rumah baru. Sebagai contoh, data menunjukkan bahwa harga rumah di Sawangan yang berkisar antara IDR 2 miliar hingga IDR 5 miliar hanya memenuhi 22% dari total permintaan di wilayah tersebut, sehingga menciptakan peluang signifikan untuk pengembangan cluster baru. Selain itu, pertumbuhan ekonomi dan populasi di Depok yang masing-masing mencapai 5,24% dan 1,79% per tahun menambah daya tarik kawasan ini sebagai lokasi strategis untuk investasi properti.

Hasil dari *Cluster Launching Research* adalah laporan riset yang komprehensif dan *pitch deck* yang terstruktur dengan baik, yang dirancang untuk menarik perhatian calon investor dan memperkuat strategi pemasaran perusahaan. Melalui tugas ini, penulis tidak hanya mendapatkan wawasan tentang cara melakukan riset pasar secara mendalam tetapi juga



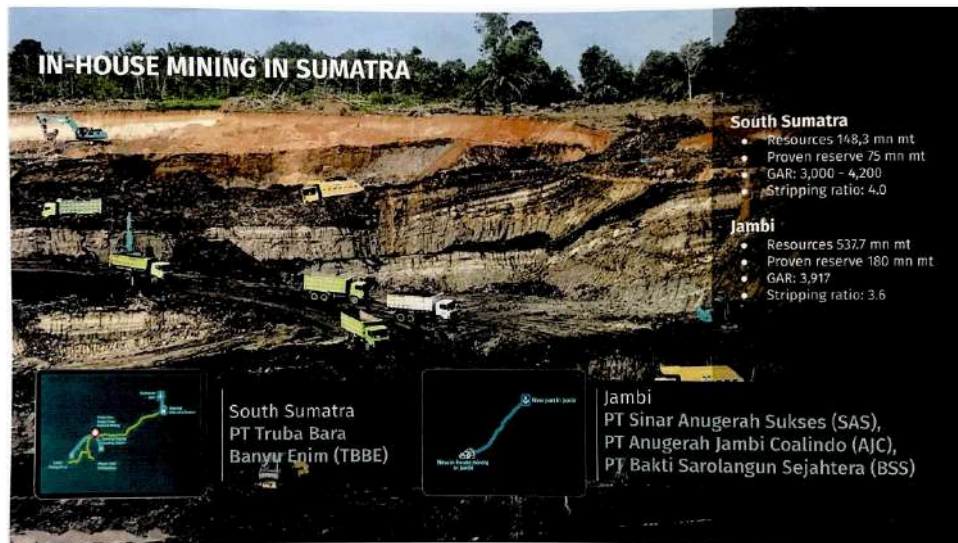
mengembangkan keterampilan dalam menyusun materi presentasi strategis. Proyek ini menyoroti pentingnya integrasi antara data riset dan implementasi desain untuk menciptakan nilai bagi Vasanta Group dan memenuhi kebutuhan pasar secara efektif.

#### **8. *Mining Infrastructure Research***

Sebagai bagian dari tugas berbasis proyek di Vasanta Group, *Mining Infrastructure Research* berfokus pada analisis peluang investasi di sektor infrastruktur tambang. Penelitian ini melibatkan identifikasi perusahaan tambang yang membutuhkan infrastruktur jalan pengangkutan (*hauling road*) untuk memindahkan material tambang dari lokasi produksi ke pabrik pengolahan. Proyek ini memberikan wawasan tentang aspek logistik dan biaya yang terkait dengan pembangunan jalan pengangkutan, serta potensi nilai tambah bagi Vasanta Group sebagai mitra strategis.

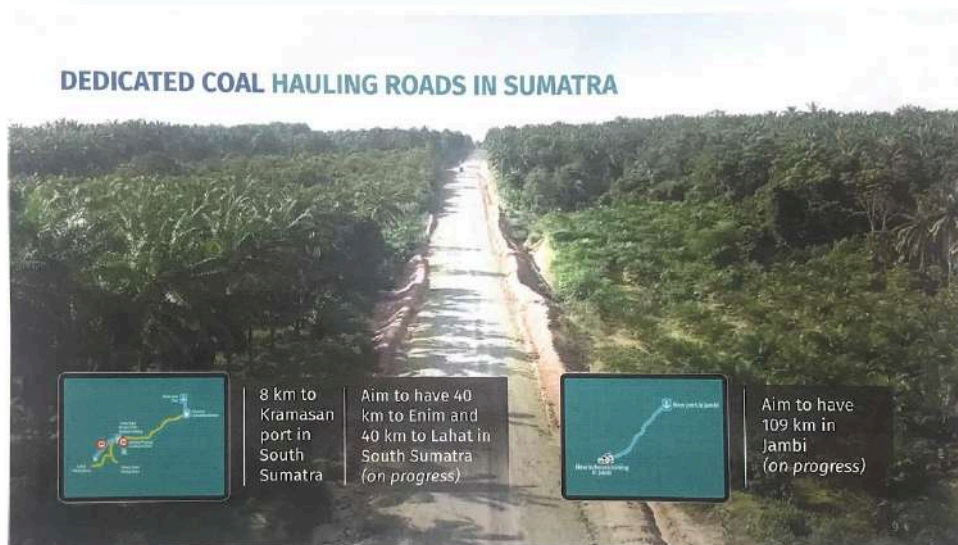
Penelitian dimulai dengan mengidentifikasi perusahaan tambang utama di wilayah strategis Indonesia. Data yang dikumpulkan mencakup lokasi tambang, kebutuhan infrastruktur jalan pengangkutan, panjang jalan yang diperlukan, periode pembangunan, dan estimasi biaya proyek. Misalnya, beberapa perusahaan di sektor batu bara di Kalimantan memerlukan jalan pengangkutan dengan panjang hingga puluhan kilometer, dengan biaya pembangunan yang bervariasi tergantung pada kondisi geografis dan spesifikasi teknis jalan.

Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan potensi dampak lingkungan dan kebutuhan izin regulasi sebagai bagian dari analisis kelayakan. Data ini digunakan untuk mengevaluasi risiko dan peluang yang dihadapi Vasanta Group jika memutuskan untuk terlibat dalam pembangunan atau penyediaan layanan terkait jalan pengangkutan tambang.



**Gambar 3.12 Mining Research Report**

Sumber: Penulis, 2024



**Gambar 3.13 Mining Research Report**

Sumber: Penulis, 2024

Dalam laporan akhir, data ini dirangkum dalam format terstruktur yang mencakup nama perusahaan, lokasi proyek, panjang jalan, estimasi periode pembangunan, dan biaya. Gambar 3.12 dan 3.13 menunjukkan beberapa hasil riset dari proyek ini, termasuk peta lokasi dan estimasi biaya per kilometer

jalan. Riset ini juga memberikan rekomendasi strategis mengenai perusahaan tambang mana yang memiliki peluang kolaborasi yang paling menguntungkan berdasarkan analisis kebutuhan dan potensi investasi.

Melalui *Mining Infrastructure Research*, penulis memperoleh pemahaman mendalam tentang kompleksitas logistik dan infrastruktur dalam industri tambang, serta bagaimana analisis ini dapat mendukung keputusan investasi strategis. Proyek ini menekankan pentingnya pengumpulan data yang akurat, analisis risiko, dan pemahaman menyeluruh tentang kebutuhan pasar dalam menciptakan peluang bisnis yang berkelanjutan bagi Vasanta Group.

#### **9. *Market Assumption and Forecast***

Sebagai bagian dari kontribusi strategis dalam proyek pengembangan waterpark, tugas *Market Assumption and Forecast* berfokus pada penerapan analisis keuangan untuk memprediksi kinerja masa depan (Titman, 2018). Proses ini mencakup pengumpulan data spesifik, pengembangan asumsi pasar, dan pembuatan proyeksi keuangan yang mendetail untuk mendukung keputusan investasi. Dengan menggunakan data yang dikumpulkan selama riset waterpark, tim mengidentifikasi parameter utama untuk menghasilkan gambaran realistis tentang potensi proyek.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1					Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25
2		Land	hec										
3		Max Cap	visitor/he										
4		Total Capacity											
5		Capex	IDR/he										
6			IDR										
7		Depreciation	years										
8		Corporate Tax	%										
9		# of week days/month											
10		# of week end/month											
11		Entrance Ticket Price	Weekday										
12			Weekend										
13													
14		Load Factor	Weekday										
15			Weekend										
16													
17		EBITDA Margin	%										
18													
19													
20													
21													
22													
23													

**Gambar 3.14 Market Assumptions**

*Sumber: Penulis, 2024*

Langkah pertama dalam proses ini adalah menetapkan asumsi utama, seperti yang ditampilkan pada Gambar 3.14. Data ini mencakup luas lahan (hektar), kapasitas maksimum pengunjung, biaya pembangunan (*CAPEX*), tingkat depresiasi, tarif pajak korporasi, harga tiket masuk (*weekday* dan *weekend*), serta tingkat hunian rata-rata per bulan (*load factor*). Asumsi-asumsi ini dirancang untuk mencerminkan kondisi pasar aktual, tren demografi, dan ekspektasi konsumen.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
					Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25
1									
2									
3		# of Visitors	Weekday						
4			Weekend						
5			Total						
6									
7		Total Ticket Revenue	Weekday						
8			Weekend						
9			Total						
10									
11		EBITDA							
12		Depreciation							
13		EBIT							
14		Tax							
15		Net Income							
16									
17		Op Cash Flow							
18									
19									
20									

**Gambar 3.15 Forecast**

*Sumber: Penulis, 2024*

Setelah asumsi ditetapkan, langkah berikutnya adalah melakukan proyeksi keuangan, seperti yang ditunjukkan dalam Gambar 3.15. Proyeksi ini mencakup perkiraan jumlah pengunjung per hari (*weekday* dan *weekend*), total pendapatan tiket, EBITDA, depresiasi, EBIT, pajak, laba bersih, dan arus kas operasional (*operational cash flow*). Dengan membagi analisis ke dalam periode bulanan, proyeksi ini memberikan wawasan granular tentang bagaimana waterpark akan berkontribusi terhadap pertumbuhan pendapatan perusahaan dari waktu ke waktu.

Pendekatan ini memungkinkan tim untuk menganalisis skenario terbaik dan terburuk berdasarkan perubahan variabel kunci seperti tingkat hunian dan harga tiket. Selain itu, proyeksi ini membantu dalam mengidentifikasi potensi risiko keuangan, seperti fluktuasi tingkat kunjungan selama musim tertentu, yang dapat mempengaruhi laba bersih dan arus kas.

Dengan melakukan tugas ini, penulis tidak hanya bertugas mengumpulkan data, tetapi juga mengubah data mentah menjadi alat pengambilan keputusan strategis. Proyeksi keuangan ini memberikan nilai tambah signifikan, karena memungkinkan Vasanta Group untuk merencanakan pengembangan proyek



secara efisien, mengoptimalkan alokasi sumber daya, dan memitigasi risiko investasi. Analisis berbasis data seperti ini memastikan bahwa proyek waterpark dapat memberikan kontribusi maksimal terhadap portofolio bisnis Vasanta Group.

### **3.3 Kendala yang Ditemukan**

Selama menjalani program magang di Vasanta Group, terdapat berbagai kendala yang penulis hadapi, terutama karena sifat pekerjaan yang berbasis penelitian dan analisis data. Kendala-kendala ini tidak hanya menjadi tantangan, tetapi juga memberikan pengalaman berharga yang membantu penulis berkembang secara profesional.

Salah satu kendala utama adalah kurangnya pengalaman di industri real estat. Sebagai seorang mahasiswa yang baru pertama kali menjalani magang, penulis dihadapkan pada kebutuhan untuk mempelajari terminologi, konsep, dan dinamika unik dalam industri properti. Adaptasi terhadap lingkungan kerja yang berfokus pada pengembangan real estat membutuhkan waktu ekstra, terutama karena penulis harus memahami konteks setiap tugas penelitian, mulai dari menganalisis data keuangan hingga mempelajari tren pasar properti.

Kendala lainnya adalah tantangan dalam melakukan riset yang mendalam. Banyak pekerjaan yang melibatkan pencarian data spesifik dari laporan perusahaan, dokumen publik, hingga situs web industri, yang sering kali membutuhkan waktu lebih lama dari perkiraan. Misalnya, untuk mendapatkan data yang relevan tentang perusahaan Jepang atau tren pasar real estat.

Selain itu, penulis juga harus beradaptasi dengan ritme kerja yang fleksibel tetapi intensif, di mana sebagian pekerjaan harus dilanjutkan di luar jam kerja kantor. Tantangan ini muncul karena beberapa tugas yang memerlukan konsentrasi penuh dan waktu tambahan, seperti menganalisis laporan keuangan atau menyiapkan proyeksi data, sering kali membutuhkan penyelesaian di rumah.



### **3.4. Solusi atas Kendala yang Ditemukan**

Penulis telah merumuskan sejumlah solusi yang dapat diimplementasikan untuk mengatasi berbagai kendala yang dihadapi selama pelaksanaan magang di Vasanta Group.

#### **1. Kurangnya Pengalaman di Bidang Keuangan dan Real Estat**

Untuk mengatasi kendala kurangnya pengalaman di bidang keuangan dan real estat, penulis memperluas wawasan di bidang keuangan melalui media daring seperti mempelajari rumus-rumus baru menghitung menggunakan excel. Selain itu, penulis juga menjalin komunikasi yang baik dengan *supervisor* sehingga banyak diarahkan untuk lebih mengenal industri real estat seperti terminologi-terminologi umum yang digunakan

#### **2. Keterbatasan dalam Pencarian Data saat Melakukan Riset**

Untuk mengatasi kendala keterbatasan dalam pencarian data saat melakukan riset, penulis harus membaca laporan keuangan dan artikel industri satu per satu secara mendetail untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan akurat dan relevan dengan kebutuhan proyek. Selain itu, penulis juga banyak dibantu oleh *supervisor* dalam menemukan data-data kebutuhan riset.

#### **3. Adaptasi dengan Ritme Kerja yang Fleksibel namun Intensif**

Untuk mengatasi kendala ritme kerja yang fleksibel namun intensif, penulis harus melakukan manajemen waktu yang baik serta kemampuan untuk tetap produktif meski berada di lingkungan kerja yang berbeda agar pekerjaan di kantor dan luar kantor dapat tetap terselesaikan secara maksimal.