

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

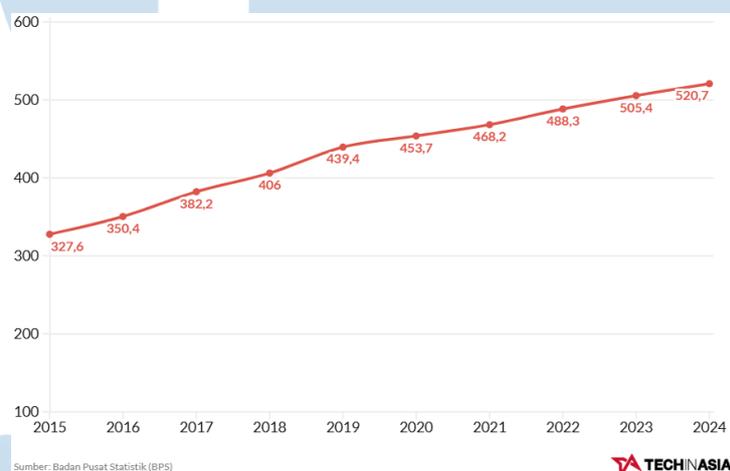
Industri properti merupakan salah satu sektor yang memiliki kontribusi signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Sektor properti terus berkembang diiringi dengan pertumbuhan populasi, peningkatan pendapatan, serta berbagai kebijakan pemerintah yang mendukung pembangunan infrastruktur dan properti. Industri properti di Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat dalam dekade terakhir, terutama didorong oleh permintaan yang tinggi akan perumahan dan fasilitas komersial di daerah perkotaan (Susanti, 2020). Industri properti juga menjadi indikator kesejahteraan masyarakat, karena kebutuhan akan hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan infrastruktur pendukung terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan urbanisasi (Liu & Wang, 2019).

Dalam industri properti, terdapat berbagai macam bentuk hunian yang didirikan. *Single-family Homes* merupakan hunian yang berdiri sendiri di atas sebidang tanah, dapat berbentuk berderet (*townhouse*) dan terpisah (*detached house*) (Smith, 2020). *Multi-family Housing* merupakan bangunan bertingkat untuk kepadatan tinggi yang meliputi apartemen, rumah susun, dan kondominium. (Geltner, 2018). *Specialized Housing* yaitu hunian khusus seperti rumah sewa yang dikelola untuk penyewaan jangka pendek atau panjang, rumah subsidi, dan *Co-living Space* yang merupakan hunian dengan fasilitas terpadu (Kemp, 2022). *Alternative Housing*, berbentuk *tiny house* yang merupakan rumah dengan ukuran minimalis, *pre-fab home* dan rumah tradisional (Zhang, 2022).

Industri properti juga terus mengalami gaya transisi dan perubahan tren dalam desain, integrasi dan fungsionalnya. Contohnya seperti *green and sustainable housing* yang memiliki fasilitas seperti panel surya, sistem daur ulang air, dan material konstruksi yang berkelanjutan. Dengan mengambil contoh pembangunan proyek IKN (Ibu Kota Nusantara) yang menerapkan konsep *green building* untuk mencapai efisiensi dan konservasi energi. *Modern minimalist*, yaitu rumah yang

bergaya *minimalist* yaitu rumah yang memiliki tata ruang yang *simple*, efisien dan pemanfaatan pada setiap ruang. Konsep tersebut diminati oleh kalangan *gen-z* dan milenial. Selanjutnya adalah *Smart Home Technology*, yaitu rumah dengan integrasi teknologi. Seperti sistem keamanan, fasilitas rumah, perlengkapan yang terintegrasi dengan teknologi. Berbagai hunian di Indonesia telah mengadopsi gaya dan desain tersebut.

Perkembangan properti di Indonesia didukung oleh berbagai faktor seperti urbanisasi, dimana masyarakat membutuhkan hunian yang praktis dan modern, regulasi pemerintah yang menawarkan pajak rendah dan insentif properti hijau, dan juga perkembangan teknologi.



Gambar 1.1 Nilai Produk Domestik Bruto (PDB) Sektor Real Estat (2015-2024)
Sumber : [TechInAsia](https://www.techinasia.com)

Data diatas menunjukkan pertumbuhan nilai produk domestik bruto sektor real estat yang terus meningkat dari 2015 di angka 327,6 Triliun Rupiah dan berada pada angka 520,7 Triliun Rupiah pada 2024. Perkembangan sektor properti juga dapat dilihat dari banyaknya perusahaan properti yang melantai di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sejak 2015-2024, terdapat 19 perusahaan yang melantai. Dengan total 94 perusahaan real estat dan properti yang sudah melantai di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Namun, pada tahun 2020 sektor properti mengalami penurunan daya beli yang diakibatkan oleh pandemi Covid-19. Salah satu perusahaan yang berhasil bertahan selama pandemi Covid 19 (2020-2022) adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang merupakan salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia sekaligus anak perusahaan dari Sinar Mas Land. Strategi yang dilakukan adalah dengan melakukan strategi keuangan yang baik. BSDE melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan cara melakukan perpanjangan jatuh tempo utang dan negosiasi suku bunga, menjual aset non-strategis, dan melakukan efisiensi biaya operasional dengan tujuan untuk meningkatkan likuiditas. Selain itu, BSDE juga mendapat dukungan kebijakan pemerintah berupa insentif PPN DTP dan juga relaksasi KPR. Kebijakan pemerintah ini dibuat untuk membuat konsumen dapat membeli rumah dengan harga yang lebih terjangkau, sehingga meningkatkan daya beli konsumen. Berdasarkan laporan keuangan, BSDE berhasil pulih dengan mencatat kenaikan penjualan Rp 8,2 triliun, tumbuh 15% dari 2020.

Dari kasus di atas, menunjukkan bahwa BSDE dan Sinar Mas Land memiliki divisi keuangan yang ahli untuk mengatur keuangan meski terjadi krisis sekali pun. Sinar Mas Land sendiri merupakan salah satu Perusahaan pengembang properti terbesar dan juga terkemuka di Indonesia yang merupakan bagian dari perusahaan korporasi yaitu Sinar Mas Group yang sudah beroperasi selama puluhan tahun. Sinar Mas Land memiliki sekitar 10,000 hektar lahan strategis (2011) dengan proyek-proyek seperti pengembangan kota, kota mandiri, perumahan, komersial, ritel, kawasan industri, properti perhotelan dan menjadi Perusahaan properti terbesar dan terdiversifikasi di Indonesia. Sinar Mas Land memiliki banyak proyek terkemuka di Indonesia seperti, BSD City, Kota Wisata, Legenda Wisata, Harvest City, Grand Wisata Bekasi, Kota Deltamas dan lainnya. Terdiri dari dua Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yaitu PT Bumi Serpong Damai, Tbk dan PT Duta Pertiwi, Tbk dengan kapitalisasi pasar lebih dari US\$2 Miliar.

Dengan latar belakang dan reputasi yang dimiliki Sinar Mas Land di dunia properti, menjadi daya tarik bagi saya untuk bisa berkontribusi dan mengikuti program magang dari Sinar Mas Land, khususnya PT Prima Sehati yang merupakan

anak perusahaan dari Sinar Mas Land. PT Prima Sehati merupakan perusahaan yang bergerak dalam industri pengembang properti, khususnya pada wilayah Kota Wisata, Legenda Wisata, dan Harvest City. Saya yakin bahwa dengan mengikuti program magang di Sinar Mas Land, hal tersebut dapat menjadi pengalaman yang berkesan dan memperluas pengetahuan saya seputar dunia kerja dan juga ilmu pada bidang *finance*. Dan juga, dengan mengikuti program magang di Sinar Mas Land, saya yakin hal tersebut dapat membuka peluang bagi saya untuk mendapatkan ilmu lebih di bidang properti, *finance*, manajemen, dunia kerja dan menjadi modal berharga untuk pengembangan karir di masa yang akan datang.

1.2.Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Maksud dari kerja magang yang dilakukan di Sinar Mas Land adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar sarjana Manajemen di Universitas Multimedia Nusantara dan untuk memenuhi satuan kredit mata kuliah wajib pada mata kuliah *Industry Experience, Evaluation and Reporting, Industry Model Validation* dan *Professional Business Ethics*. Melalui program magang ini, diharapkan dapat mengaplikasikan ilmu yang diperoleh selama perkuliahan ke dalam situasi nyata di dunia kerja, serta mengembangkan keterampilan profesional yang diperlukan pada dunia kerja dan *finance*.

Adapun tujuan dari pelaksanaan kerja magang sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan kompetensi di dunia kerja dan meningkatkan ilmu di bidang *finance*.
- 2) Memahami ekspektasi dan juga kewajiban di dunia profesional.
- 3) Memperluas koneksi dan relasi.
- 4) Meningkatkan berbagai *skill* seperti komunikasi, adaptasi, kerjasama dalam tim, ketelitian, konsistensi, membuat keputusan dan *technical skill* seperti Microsoft Excel dan SAP.

1.3.Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

Waktu pelaksanaan kerja magang di Sinar Mas Land

Hari Kerja : Senin – Jumat
Jam Kerja : 08:30 – 17:30
Istirahat : 12:00 – 13:00
Lokasi : Ruko Sentra Eropa, Jl. Boulevard Kota Wisata Blok D
No.16, Ciangsana, Kec. Gn. Putri, Kabupaten Bogor, Jawa
Barat 16968

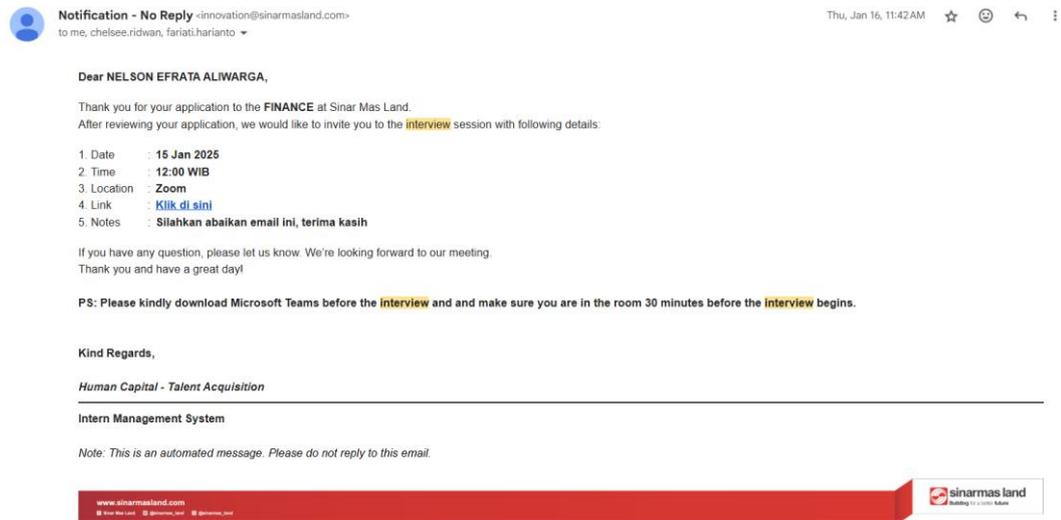
Terdapat perubahan pelaksanaan kerja yang efektif selama bulan Ramadan 2025 pada tanggal 3 Maret 2025 – 2 April 2025 sebagai berikut:

Hari Kerja : Senin – Jumat
Jam Kerja : 08:00 – 17:00
Istirahat : 12:00 – 13:00
Lokasi : Ruko Sentra Eropa, Jl. Boulevard Kota Wisata Blok D
No.16, Ciangsana, Kec. Gn. Putri, Kabupaten Bogor, Jawa
Barat 16968

Adapun prosedur pelaksanaan kerja magang yang dilakukan :

- 1) Mencari lowongan pekerjaan magang di sosial media Sinar Mas Land.
- 2) Mengirimkan CV (*Curriculum Vitae*) dan *Cover Letter* pada Sinar Mas Land.
- 3) Mendapatkan panggilan interview dan segera menghadiri dan melaksanakan *interview* secara *online* pada 15 Januari 2025

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



Gambar 1.2 Bukti Panggilan Interview

- 4) Mendapatkan surat penerimaan magang pada PT Prima Sehati.
- 5) Melanjutkan proses rekrutmen di *Intern Management System* (IMAGES) dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan seperti *Digital Sign, Education Certificate, Copy of Academic Transcript, Bank Account Number, ID Card*, dan BPJS Ketenagakerjaan.
- 6) Memulai kerja magang pada 20 Januari 2025.

UMMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA