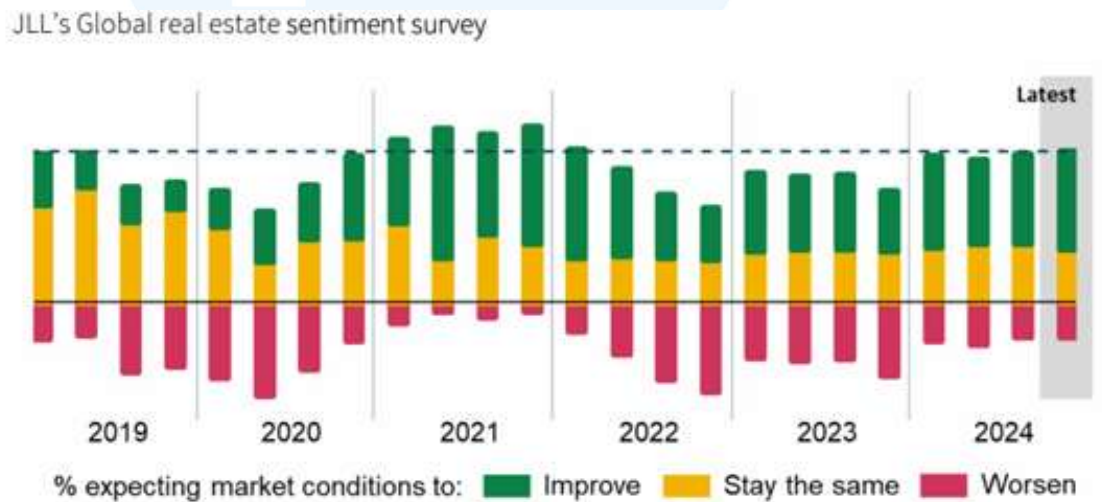


BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Industri *Real Estate* dan Properti adalah sektor industri yang berfokus pada kegiatan pembangunan, pengelolaan, dan pengembangan aset seperti perumahan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan fasilitas lainnya. Industri ini mencakup kesatuan dalam suatu daerah, mulai dari membangun perekonomian dan membawa berbagai hal baru di dalam daerah tersebut. Perkembangan industri ini juga sering dijadikan sebagai indikator pertumbuhan ekonomi suatu negara karena aktivitas pembangunan properti biasanya akan diiringi oleh meningkatkan aktivitas ekonomi.



Source: JLL Research 2024

Gambar 1.1 : Data Industri Real Estate Asia Pasifik 2019-2024

Sumber : <https://asia.kemenkeu.go.id/>

Data diatas menjelaskan mengenai trend perkembangan industri *real estate* di kawasan Asia Pasifik. Pada periode sebelum pandemi Covid-19, kondisi pasar properti masih menunjukkan tingkat optimisme yang relatif stabil. Namun, ketika

pandemi mulai melanda pada tahun 2020, industri *real estate* mengalami tekanan yang cukup besar akibat perlambatan aktivitas ekonomi, pembatasan mobilitas masyarakat, serta menurunnya daya beli dan minat investasi. Kondisi tersebut menyebabkan banyak pelaku industri menghadapi penurunan permintaan dan tertundanya berbagai proyek pembangunan. Pada saat *covid-19*, industri ini sempat mengalami penurunan yang signifikan. Memasuki tahun 2021-2022, industri *real estate* mulai menunjukkan tanda-tanda pemulihan setelah “*shock*” yang sebelumnya terjadi pada awal pandemi. Hal ini sejalan dengan penelitian Samasta et al. (2025) yang menyatakan bahwa sektor properti mengalami pertumbuhan sebesar 2% pada triwulan IV 2022. Pada tahun ini, aktivitas ekonomi kembali berjalan, masyarakat sudah mulai beradaptasi dengan lingkungan baru, dan daya beli serta investasi mulai kembali masuk ke pasar perlahan. Meskipun aktivitas ekonomi telah berjalan kembali, proses pemulihan ekonomi tersebut belum sepenuhnya stabil karena masih dibayangi oleh ketidakpastian ekonomi global yang disebabkan oleh pandemi Covid-19. Bahkan pada tahun 2022, industri *real estate* sempat tertentu kembali sehingga banyak perusahaan harus menyesuaikan strategi bisnisnya untuk bertahan di tengah perubahan kondisi pasar ini.

Menjelang pada tahun 2023, harga sempat mengalami stagnasi dikarenakan kebijakan moneter yang tidak mendukung industri ini. Hal ini sejalan dengan penelitian oleh Galuh et al. (2026) dan Agfani et al. (2025) dimana hasil dari penelitiannya menunjukkan bahwa properti sangat sensitif dengan kebijakan moneter. Tingginya suku bunga menyebabkan pembiayaan/peminjaman menjadi lebih mahal sehingga berdampak kepada turunnya minat masyarakat yang ingin membeli properti dan perusahaan yang ingin melakukan ekspansi. Namun menjelang akhir 2024, kondisi pasar mulai menunjukkan arah yang lebih positif. Pada tabel terlihat bahwa pada Q3 hingga Q4 2024 sudah menyentuh rata-rata peningkatan industri selama lima tahun terakhir. Hal ini disebabkan oleh kebijakan moneter yang sudah mulai longgar sejak suku bunga global mulai turun karena efek dari pandemi Covid-19 yang sudah selesai. Hal tersebut memberikan

sentimen positif bagi industri *real estate* dikarenakan pembiayaan/peminjaman menjadi lebih murah sehingga masyarakat dapat meminjam ke bank untuk mengambil KPR atau semacamnya dan perusahaan bisa melakukan ekspansi ke negara atau kota lain.

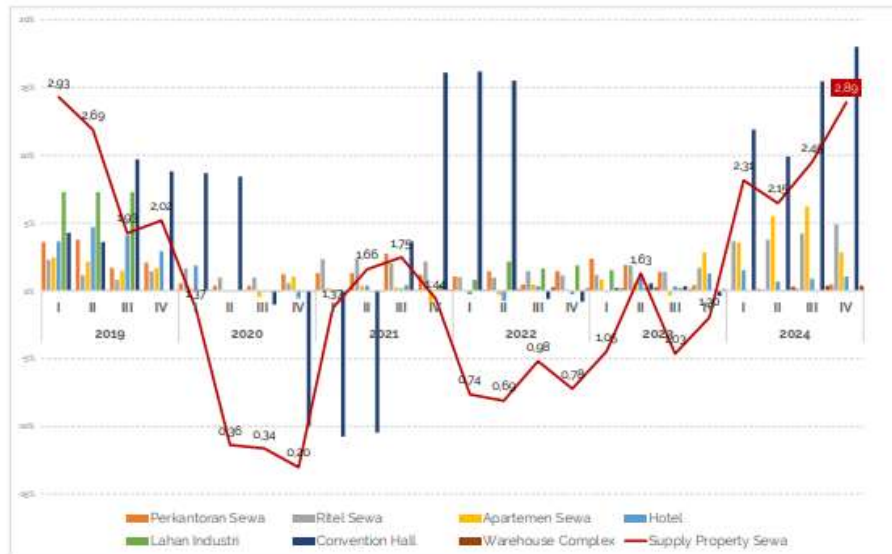
Di Indonesia sendiri, industri properti memerlukan waktu yang cenderung lama untuk berkembang dikarenakan membutuhkan modal yang sangat besar serta waktu yang lama untuk membentuk suatu pembangunan. Perusahaan juga perlu untuk melakukan pengembangan infrastruktur seperti jalan untuk menunjang aktivitas yang mereka lakukan. Oleh karena itu, perusahaan yang bergerak dalam bidang ini harus memiliki akses pendanaan yang stabil serta strategi pengelolaan yang efektif untuk menjaga keberlanjutan bisnis yang cenderung memiliki jangka waktu yang panjang.

Selain itu, kinerja industri properti juga dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi. Banyak faktor-faktor seperti suku bunga, inflasi, kebijakan pemerintah, daya beli masyarakat, serta stabilitas ekonomi nasional dapat mempengaruhi permintaan terhadap pasar properti. Industri properti juga memiliki keterkaitan erat dengan berbagai industri lain karena jika mengacu pada pembangunan perkotaan, industri properti berperan dalam menyediakan hunian, fasilitas bisnis, serta infrastruktur yang mendukung aktivitas masyarakat di daerah tersebut sehingga industri properti sangat memerlukan kerjasama dengan industri lainnya untuk menjalankan ekonomi di daerah tersebut. Berdasarkan kajian dari Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat (LPEM) FEB UI, sektor properti di Indonesia telah berkontribusi senilai Rp2.349 - Rp2.865 triliun per tahun atau setara 14,63 - 16,30 % terhadap PDB (Nurdifa, 2023).

Sektor properti di Indonesia dinilai memiliki prospek pertumbuhan yang positif dan relatif tangguh terhadap tekanan ekonomi. Menurut pandangan JLL dan Knight Frank (2024), tingginya kepercayaan investor di Indonesia menjadi faktor utama yang mendorong pertumbuhan ekonomi pada sektor ini. Dengan dukungan kondisi ekonomi yang stabil serta kebijakan pemerintah yang

mendukung investasi pada industri ini, industri *real estate* diperkirakan akan terus berkembang dan menjadi salah satu sektor penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.

Pertumbuhan Pasokan Properti Komersial (Kuartalan, % yoy)



Gambar 1.2 : Pertumbuhan Pasokan Properti Komersial di Indonesia Periode 2019-2024

Sumber : <https://esia.kemenkeu.go.id/>

Dari data diatas, properti di Indonesia khususnya “*Convention Hall*” mengalami lonjakan jumlah yang tinggi. Padahal pada saat itu Indonesia sedang menghadapi pandemi Covid-19. Tidak perlu waktu lama pasokan properti dari yang sangat rendah tiba-tiba mengalami lonjakan yang bahkan lebih tinggi dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Di tahun-tahun berikutnya, khususnya 2024 pun *convention hall* mengalami lonjakan jumlah yang signifikan setelah sebelumnya menurun. Hal ini menunjukkan optimisme perusahaan terhadap permintaan sewa yang akan meningkat. Namun di sisi lain, properti yang lain seperti apartemen sewa, hotel, perkantoran sewa, dan lahan industri tidak mengalami lonjakan seperti yang dialami oleh *convention hall*. Terlihat bahwa

lahan industri yang sebelumnya sempat menyaingi dan lebih tinggi dari *convention hall* tiba-tiba mengalami penurunan tajam pada Q3 2019 hingga seterusnya. Hal ini menandakan perubahan perilaku konsumen dalam situasi khusus, terutama karena Q3 2019 adalah masa ketika wabah Covid-19 mulai menyebar di seluruh dunia. Setelah dunia dan Indonesia berhasil melewati wabah Covid-19 pun, lahan industri tetap tidak diminati oleh masyarakat di Indonesia karena perubahan pola hidup yang diakibatkan oleh Covid-19. Meskipun pandemi telah berhenti dan pasokan properti telah tersedia dalam jumlah yang besar, permintaan untuk properti khususnya di tahun 2024 malah menurun jauh dibandingkan tahun sebelumnya, seperti tabel yang ditunjukkan di bawah ini.

Pertumbuhan Permintaan Properti Komersial (Kuartalan, % yoy)



Gambar 1.3 : Pertumbuhan Permintaan Properti Komersial di Indonesia Periode 2019-2024

Sumber : <https://aesia.kemenkeu.go.id/>

Dalam perkembangannya, tren industri properti modern mengarah ke pengembangan kawasan terpadu. Konsep ini menggabungkan berbagai fungsi seperti hunian, pusat bisnis, fasilitas pendidikan, pusat perbelanjaan, dan lainnya dalam satu kawasan. Model ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang

lebih efisien bagi masyarakat karena berbagai kebutuhan dapat terpenuhi dalam satu lokasi. Konsep tersebut biasanya disebut sebagai “Kota Mandiri” yang saat ini sedang diterapkan oleh Sinar Mas Land dalam proyeknya yaitu BSD City.

Sinar Mas Land, sebagai salah satu perusahaan yang bergerak dalam industri properti dan merupakan perusahaan yang berpengaruh di Indonesia. Perusahaan ini merupakan bagian dari konglomerasi bisnis di Indonesia, yaitu Sinar Mas Group, yang memiliki berbagai usaha di industri yang berbeda seperti sektor keuangan (PT Sinar Mas Multiartha Tbk), telekomunikasi (MyRepublic dan XLSMART), energi (Dian Swastatika Sentosa Tbk), dan sektor lainnya. Operasional bisnis Sinar Mas Land di Indonesia didukung oleh beberapa perusahaan afiliasi, salah satunya adalah PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang tercatat di Bursa Efek Indonesia yang menjadi salah satu pengembang utama kawasan BSD City. Selain itu juga terdapat PT Duta Pertiwi Tbk yang bergerak dalam pengembangan berbagai proyek komersial dan residensial. Melalui beberapa entitas usaha tersebut, Sinar Mas Land mengelola proyek yang sangat luas, mulai dari kawasan perumahan, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, dan perhotelan, dan rumah sakit.

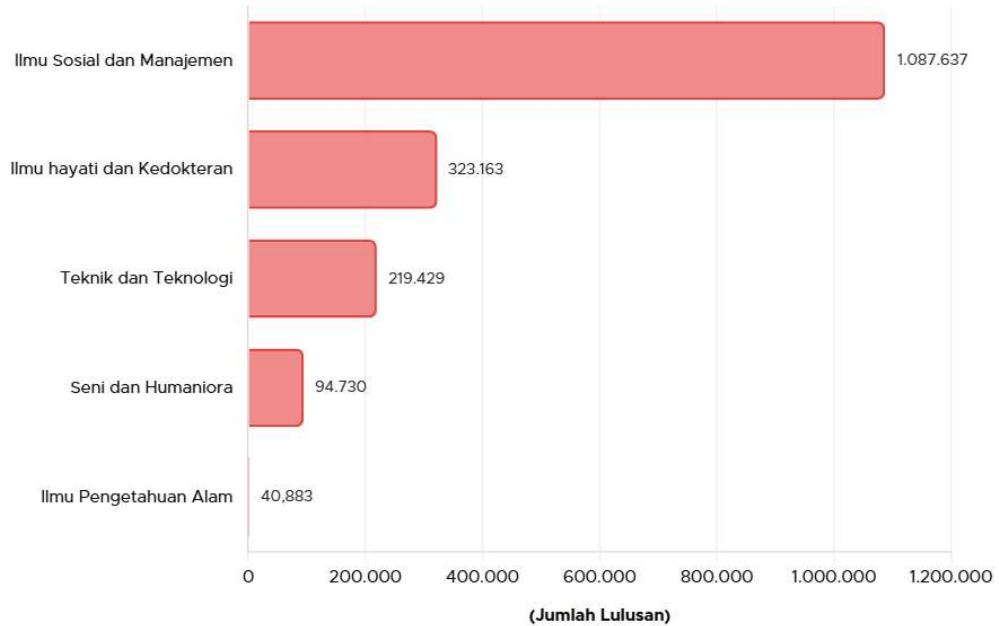
BSD City adalah sebuah kota mandiri yang terletak di daerah Tangerang dan dirancang sebagai kawasan modern yang terintegrasi. Kawasan ini berfungsi sebagai pusat aktivitas ekonomi yang memiliki berbagai fasilitas seperti kawasan perumahan, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, dan perhotelan, dan rumah sakit. Dengan luas kawasan kurang lebih 6.000 hektar (dilansir dari website resmi BSD City), BSD City menjadi salah satu pengembangan kota mandiri terbesar di Indonesia dan menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru di wilayah Tangerang. Dalam melakukan pengembangan terhadap BSD City, diperlukan perencanaan yang bisa menjawab tantangan dari keadaan saat ini seperti *sustainability* sehingga bisa menciptakan nilai tambah serta mendukung pertumbuhan wilayah (Berawi, 2022).

Selain BSD City, Sinar Mas Land juga mengembangkan berbagai proyek besar lainnya di Indonesia, seperti kawasan residensial dan komersial di berbagai kota serta kawasan industri yang mendukung aktivitas manufaktur dan logistik. Pengembangan kawasan perkotaan ini memiliki kontribusi besar terhadap peningkatan aktivitas ekonomi dan pertumbuhan wilayah (Khotiawan et al., 2023). Perusahaan ini memiliki landbank yang sangat luas, yang menjadi salah satu keunggulan strategis dalam industri properti karena memberikan fleksibilitas bagi perusahaan untuk mengembangkan proyek-proyek baru di masa depan.

Jurusan Manajemen adalah salah satu bidang studi dalam ilmu ekonomi/bisnis yang mempelajari proses perencanaan, pengorganisasian, serta pengendalian sumber daya untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. Menurut Stephen dan Mary (2020), manajemen adalah proses koordinasi aktivitas kerja sehingga pekerjaan bisa diselesaikan secara efisien dan efektif. Di Universitas Multimedia Nusantara sendiri, jurusan Manajemen termasuk dalam fakultas bisnis serta memiliki total 5 penjurusan, yaitu *Marketing, Human Capital, Operation, Entrepreneurship*, dan *Finance*. Jurusan manajemen bertujuan untuk menghasilkan lulusan yang memiliki kemampuan analitis, koordinasi, pengambilan keputusan, dan kepemimpinan yang baik untuk mendukung instansi/perusahaan tempat mereka bekerja nantinya.

Rumpun Ilmu Lulusan Perguruan Tinggi Indonesia

Per September 2025



Sumber: Kemdiktisaintek

GoodStats

Gambar 1.4 : Jumlah lulusan dari berbagai fakultas di Indonesia per September 2025

Sumber : <https://data.goodstats.id/>

Dari data yang telah disediakan oleh Kementerian Pendidikan Tinggi, Sains, dan Teknologi (kemdiktisaintek, 2025), Ilmu sosial dan manajemen menduduki tingkat tertinggi dalam jumlah kelulusan di perguruan tinggi Indonesia dengan angka 1.087.637 mahasiswa atau sekitar 61,59% dari keseluruhan kelulusan. Angka ini menunjukkan bahwa banyak mahasiswa di Indonesia yang tertarik dalam mempelajari ilmu sosial dan manajemen. Selain itu dominasi ini juga bisa saja menunjukkan bahwa saat ini sedang ada kebutuhan pasar yang tinggi terhadap lulusan yang memiliki kemampuan manajerial dan bisnis karena sektor ekonomi modern saat ini menjadi penggerak utama lapangan pekerjaan di Indonesia.

Namun jumlah kelulusan yang tinggi bisa menjadi bumerang bagi mahasiswa. Hal ini terjadi karena tingginya tingkat kelulusan dapat berpotensi meningkatkan persaingan kerja di bidang tersebut. Semakin banyak lulusan maka tenaga kerja akan semakin kompetitif karena *supply* yang terbatas. Di lain sisi, terlihat bahwa perbedaan jumlah lulusan ilmu sosial dan manajemen sangat signifikan. Kesenjangan ini menunjukkan bahwa distribusi minat mahasiswa masih belum merata dan bisa memberikan dampak yang besar kepada keseimbangan kebutuhan tenaga kerja di masa depan.

Secara umum, mahasiswa manajemen semester awal akan mempelajari berbagai mata kuliah dasar untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai dunia bisnis. Mata kuliah tersebut meliputi ekonomi mikro dan makro, akuntansi, operasional dasar, perilaku organisasi, manajemen sumber daya manusia, dan pengenalan pemasaran. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa mahasiswa dapat memilih peminatan yang mereka sukai setelah merasakan secara langsung pembelajaran dasarnya. Menurut Robbins & Coulter (2020), pemahaman yang luas terhadap berbagai aspek manajemen sangat penting karena setiap aspek tersebut memiliki keterkaitan yang erat dalam perusahaan dan dapat mempengaruhi pencapaian tujuan perusahaan secara menyeluruh. Melalui pembelajaran dasar tersebut, mahasiswa diharapkan memiliki kesempatan untuk mengenali minat, kemampuan, serta potensi dalam diri sendiri sebelum akhirnya memutuskan bidang peminatan tertentu. Proses pemilihan peminatan menjadi tahap yang penting karena memungkinkan mahasiswa untuk mengembangkan keterampilan yang lebih spesifik sehingga memiliki daya saing yang lebih tinggi ketika memasuki dunia kerja. Pemilihan peminatan ini juga bermanfaat untuk mahasiswa agar dapat memperdalam pengetahuan di bidang tertentu sehingga memiliki kompetensi yang lebih spesifik di bidangnya sesuai dengan kebutuhan kerja.

Penjurusan *Finance* atau keuangan merupakan salah satu peminatan yang ada dalam jurusan manajemen yang berfokus pada pengelolaan keuangan suatu

instansi/perusahaan. Bidang ini mempelajari bagaimana perusahaan memperoleh dana, mengalokasikan dana, hingga mengelola risiko keuangan. Menurut Eugene dan Joel dalam buku *Fundamentals of Financial Management* (2019), manajemen keuangan berkaitan dengan keputusan pendanaan yang bertujuan memaksimalkan keuntungan perusahaan. Dengan begitu, mahasiswa yang memilih penjurusan *Finance* akan lebih fokus untuk mempelajari laporan keuangan, manajemen risiko, pasar modal, perencanaan keuangan (*financial plan*), dan investasi.

Dengan demikian, lulusan *Finance* diharapkan mampu untuk memahami kondisi bisnis secara menyeluruh sekaligus mengambil keputusan yang membawa keuntungan bagi perusahaan.

1.2. Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Kerja magang adalah salah satu kegiatan wajib bagi mahasiswa yang berkuliah di Universitas Multimedia Nusantara sebagai salah satu syarat kelulusan. Maksud dari kerja magang ini adalah sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana. Tujuannya untuk mengaplikasikan pengalaman yang telah didapat dari perkuliahan untuk diterapkan dalam kerja nyata, sehingga mahasiswa nantinya diharapkan tidak hanya memahami teori, namun juga dapat memahami bagaimana teori tersebut dapat diterapkan secara langsung pada kehidupan nyata melalui praktik magang ini. Melalui program ini, mahasiswa juga diharapkan untuk bisa memahami lingkungan kerja yang nyata, budaya dari perusahaan, dan proses bisnis yang berlangsung di perusahaan tempat bekerja.

1.3. Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

Waktu pelaksanaan kerja magang terhitung efektif sejak 9 Februari 2026 hingga 9 Agustus 2026. Untuk jam kerja dimulai dari jam 08.30 hingga 17.30 WIB. Dalam rentang waktu tersebut, penulis akan melaksanakan kegiatan magang secara penuh sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan tempat pelaksanaan magang. Periode enam bulan ini memberikan kesempatan bagi penulis untuk memahami alur kerja, budaya perusahaan, dan tanggung jawab yang diberikan oleh pihak perusahaan. Dengan durasi enam bulan, penulis

diharapkan dapat beradaptasi dengan lingkungan kerja dan memperoleh pengalaman kerja yang bermanfaat untuk kedepannya.

Sebelum memasuki tahap pelaksanaan magang, penulis terlebih dahulu menghadapi tahap pra-magang yang bertujuan untuk mempersiapkan penulis untuk lebih matang dalam melaksanakan program kerja magang. Tahapan-tahapan tersebut meliputi :

- Mengambil dan menyelesaikan mata kuliah konsentrasi manajemen *finance* saat menjalani proses perkuliahan di semester 5 sebagai mahasiswa jurusan manajemen di Universitas Multimedia Nusantara.
- Mengambil mata kuliah *pre-activities* (EM 09) dengan bobot 0 SKS pada saat melakukan pra-KRS dan pada saat KRS.

Pre Enrl for Term Semester Gasal 2025/2026

[Select Another Term](#)

Pre Enrl Recap								
Course ID	Subject	Units	Taken in	Descr	Status	Remarks	Is MBKM	
1 000640	EM 303 Financial Research	3	2511		Yes			
2 001253	EM 512 Business Law	3	2511		Yes			
3 000628	EM 603 Service Marketing	3	2511		Yes			
4 000620	EM 803 Fundamental of Investment	3	2511		Yes			
5 000629	EM 804 International Finance	3	2511		Yes			
6 000639	EM 805 Entrepreneurial Finance	3	2511		Yes			
7 000641	EM 806 Technical Analysis	3	2511		Yes			
8 002285	EM 9 Pre-Activities		2511		Yes			

Gambar 1.5 : Mata Kuliah *Pre-activities* pada nomor 8

- Selain *pre-activities*, ada empat mata kuliah yang harus diambil untuk bisa memulai program kerja magang, yakni mata kuliah *Professional Business Ethics* (EM 928), *Industry Experience* (EM 929), *Industry Model Validation* (EM 930), dan *Evaluation and Reporting* (EM 931) dengan total bobot 20 SKS.

Pre Enrl Recap							
Course ID	Subject	Units	Taken in	Descr	Status	Remarks	Is MBKM
1 001800	EM 928 Professional Business Ethics	3	2521		Yes		Y
2 001802	EM 929 Industry Experience	7	2521		Yes		Y
3 001804	EM 930 Industry Model Validation	7	2521		Yes		Y
4 001805	EM 931 Evaluation and Reporting	3	2521		Yes		Y

Gambar 1.6 : Empat Mata Kuliah untuk Program Kerja Magang

- Wajib untuk mengikuti rangkaian pembekalan magang yang diadakan oleh fakultas bisnis khususnya prodi manajemen Universitas Multimedia Nusantara. Sesi pembekalan ini akan menjelaskan mengenai prosedur pengajuan magang dan mekanisme pelaksanaan magang. Terdapat sesi dimana para kakak tingkat turut memberikan contoh pelaksanaan magang yang telah dilakukan sebelumnya.
- Menyelesaikan seluruh rangkaian yang ada pada *Training Center E-learning* Universitas Multimedia Nusantara
- Menyiapkan *curriculum vitae* (CV) dan *portfolio* (opsional) untuk melamar kerja magang.

Setelah tahapan awal selesai dilaksanakan, selanjutnya adalah prosedur pelaksanaan magang. Prosedur pelaksanaan magang dimulai dengan proses pengajuan lamaran, yaitu dengan mengirimkan *curriculum vitae* (CV) melalui platform LinkedIn. Pengiriman CV ini menjadi langkah awal untuk memperkenalkan latar belakang pendidikan, keterampilan, serta pengalaman yang dimiliki kepada pihak perusahaan. Setelah proses seleksi administrasi dilakukan, pihak perusahaan kemudian menghubungi melalui aplikasi WhatsApp untuk memberikan informasi lanjutan terkait proses rekrutmen. Tahapan berikutnya adalah pelaksanaan wawancara atau interview bersama user, yaitu pihak yang akan menjadi pembimbing langsung selama kegiatan magang berlangsung. Dalam sesi wawancara tersebut, dibahas berbagai hal yang berkaitan dengan pelaksanaan magang, seperti deskripsi pekerjaan, tanggung jawab yang akan diberikan, durasi

kerja, serta ketentuan dan kontrak magang. Setelah proses wawancara selesai dan terdapat kesepakatan, penulis kemudian dinyatakan diterima dan dapat mulai melaksanakan kerja magang sesuai jadwal yang telah ditentukan.



UMN

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA