



### **Hak cipta dan penggunaan kembali:**

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

### **Copyright and reuse:**

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

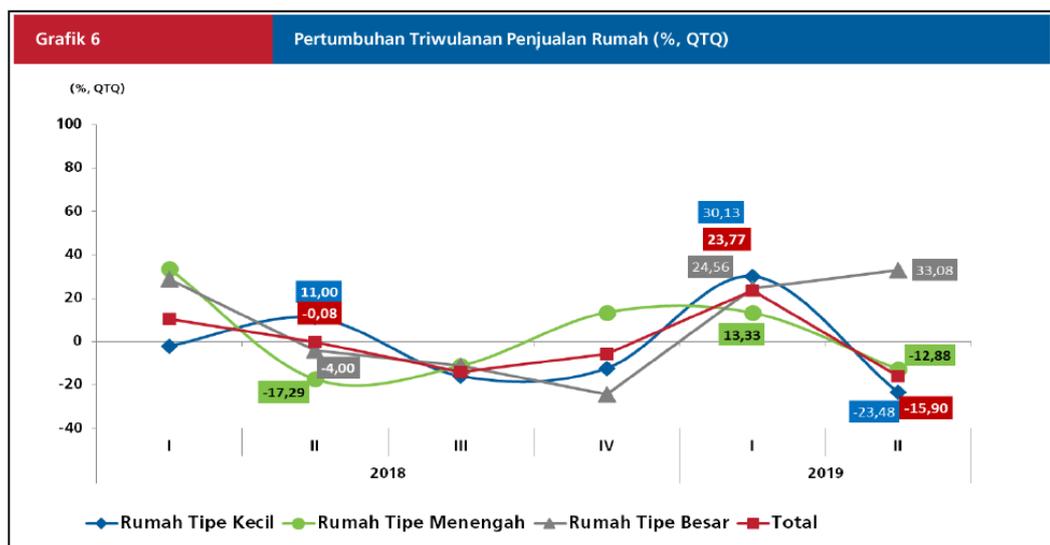
# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Secara umum, kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok / utama yang mutlak harus dipenuhi untuk mempertahankan kelangsungan hidup manusia. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pertama yang wajib dipenuhi dan tidak bisa ditawar. Artinya jika kebutuhan ini tidak dapat terpenuhi maka manusia akan mengalami kesulitan, karena kelangsungan hidupnya akan terganggu. Itulah sebabnya mengapa kebutuhan ini juga disebut dengan kebutuhan dasar manusia. Contoh kebutuhan primer yaitu sandang, pangan, dan papan. Jika sandang mengacu pada pakaian, pangan mengacu pada kebutuhan manusia akan makanan dan minuman maka papan mengacu pada kebutuhan akan tempat tinggal. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan papan dalam kebutuhan sehari-hari adalah rumah, yang berfungsi untuk tempat berlindung dan berteduh dari panasnya matahari dan derasnya hujan, serta untuk mendapatkan kenyamanan saat tinggal dalam rumah tersebut (Manajemen, 2019).

Berdasarkan hasil survei yang diberitakan laman resmi Bank Indonesia, terdapat beberapa fenomena yang mempengaruhi grafik pertumbuhan industri properti seperti yang tertera pada gambar 1.1 di bawah ini.



Sumber : Bank Indonesia, 2019

**Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Penjualan Rumah Tahun 2019**

Berdasarkan gambar 1.1 dapat kita lihat bahwa terjadi penurunan pada grafik total pertumbuhan industri properti. Secara *YOY*, jika dibandingkan antara kuartal ke 2 tahun 2019 dengan kuartal ke 2 tahun 2018, dari sisi tipe perumahan, terlihat bahwa penurunan yang signifikan hanya terjadi pada penjualan rumah tipe kecil. Menurut Bank Indonesia, penurunan pertumbuhan pada sektor rumah kecil disebabkan karena faktor melemahnya daya beli masyarakat, suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang tinggi, dan meningkatnya harga properti (Divisi Statistik Sektor Rill, 2019). Karena adanya penurunan tersebut, baru-baru ini pemerintah dan Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan baru dalam memangkas suku bunga acuannya yang diberi nama *BI 7-Day (Reverse) Repo Rate*. Kebijakan ini memiliki periode yang lebih singkat yaitu setiap kelipatan 7 hari dapat dicairkan, jika dibandingkan dengan *BI Rate* yang memerlukan waktu 1 tahun bagi lembaga perbankan untuk mencairkan dananya yang disimpan di Bank Indonesia. Karena periodenya yang singkat maka suku bunga yang ditetapkan pun lebih rendah dari biasanya, dan hal inilah yang diharapkan dapat meningkatkan daya beli masyarakat dan meningkatkan perekonomian (Cermati.com, 2016).

Dalam sektor properti, kebijakan ini diharapkan dapat membuat uang muka yang dibayar debitur atau properti lainnya berkurang, maka semakin kecil uang muka yang disediakan konsumen, dan diharapkan juga nantinya kondisi ini akan banyak menarik minat konsumen untuk membeli unit maupun untuk berinvestasi pada bisnis properti ini. Selain itu dengan diturunkannya suku bunga acuan dengan kebijakan baru (*7DRRR*) ini akan memudahkan pihak pengembang dalam hal pencairan KPR (rumah.com, 2019).

Masih menurut gambar 1.1 meskipun terjadi penurunan pada perumahan tipe kecil, di sisi yang lain, penjualan rumah dengan tipe sedang mengalami sedikit pertumbuhan dibanding tahun sebelumnya, dan rumah tipe besar malah mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi. Hal ini terjadi karena kenaikan harga untuk tipe menengah dan besar tidak sebesar rumah tipe kecil, meskipun secara *YOY* pertumbuhan indeks harga ketiga tipe rumah lebih rendah. Dari data yang didapat dari survey harga properti residensial yang diunggah Bank Indonesia, untuk indeks harga rumah tipe kecil menurun 1%, untuk rumah tipe sedang menurun 0.5%, sedangkan rumah tipe besar menurun 0.24%. Selain itu tingginya suku bunga KPR

tidak begitu mempengaruhi penjualan rumah tipe sedang dan besar karena segmen pembeli rumah tipe ini yang berasal dari kalangan menengah – atas, yang kondisi ekonominya stabil, sehingga dalam urusan pembelian rumahnya tidak memerlukan KPR (Divisi Statistik Sektor Rill, 2019).

Fenomena mengenai perkembangan property yang terjadi di Indonesia secara *YOY* untuk kuartal 1 tahun 2018 dibandingkan dengan tahun 2019 sebenarnya mengalami perkembangan untuk penjualan rumah tipe menengah dan besar, namun karena daya beli masyarakat untuk membeli rumah tipe kecil menurun, suku bunga KPR dan harga properti meningkat untuk rumah tipe kecil meningkat, menyebabkan total penjualan ketiganya ikut menurun.

Perkembangan properti juga tidak lepas dari perkembangan infrastruktur transportasi yang saat ini gencar dilakukan pada era pemerintahan Jokowi. Pesatnya perkembangan infrastruktur transportasi ini juga yang memicu pertumbuhan properti khususnya di wilayah Tangerang, sebagai wilayah penyangga ibukota Jakarta. Pembangunan infrastruktur seperti proyek jalan tol sepanjang total 65,52 kilometer di kawasan yang menghubungkan tol Serpong dengan daerah sekitarnya serta penambahan rute bus transjakarta telah memungkinkan mobilitas konsumen properti menjadi lebih tinggi dari kawasan Tangerang ke wilayah sekitarnya, terutama ke Jakarta (Rusyanto, 2019).

Salah satu perusahaan properti yang melihat peluang bisnis dari perkembangan permintaan rumah tipe menengah dan besar di Tangerang adalah Paramount Land. Paramount Land merupakan cabang properti dari PT Paramount Enterprise International yang merupakan salah satu perusahaan properti & gaya hidup swasta besar di kawasan Tangerang, selain Summarecon, Sinarmas dan Alam Sutera. Paramount Land terlibat dalam pengembangan kota mandiri, real estat, dan pergudangan di Gading Serpong. Perusahaan ini mengembangkan berbagai tipe hunian mulai dari perumahan, ruko, maupun apartemen (Paramount Land, 2018)

Alasan penulis melakukan praktik kerja magang di PT Paramount karena cara pandang penulis yang melihat industri properti merupakan jenis industri yang menjanjikan dan nilainya akan selalu naik seiring dengan perkembangan waktu. Karena tempat PT. Paramount berdiri merupakan wilayah yang strategis, dekat dengan ibukota, dan hingga saat ini Paramount masih mengembangkan wilayah

Gading Serpong, maka penulis yakin manajemen yang dilakukan perusahaan ini bisa dikatakan baik dan akan sangat bermanfaat bagi penulis dalam mempelajarinya dan mendapatkan pengalaman langsung.

Salah satu konsentrasi dalam ilmu manajemen adalah *operation*. Fungsi *operation* memegang peranan yang penting dalam organisasi karena berkaitan erat dengan pengelolaan proses bisnis yang dijalankan. Pengelolaan *operation* harus dilakukan agar proses bisnis yang terdapat dalam perusahaan tersebut dapat berjalan dengan lebih efektif dan efisien.

Salah satu bentuk pengelolaan *operation* yang penting dilakukan adalah manajemen pengarsipan data. Arsip data seperti data-data konsumen dan beberapa data kesepakatan atau perjanjian perusahaan merupakan hal yang penting bagi perusahaan untuk senantiasa dijaga keamanan dan kerahasiaannya agar data-data tersebut tidak rusak atau hilang atau bahkan diambil orang yang tidak bertanggung jawab. Peran manajemen pengarsipan data disini agar bagaimana data yang rahasia dan banyak tersebut dapat disimpan dengan baik dan memudahkan kita juga jika sewaktu waktu ada pihak terkait yang membutuhkan kembali data-data tersebut. Di PT. Paramount yang merupakan pengembang properti yang cukup besar, pastinya sangat banyak data-data yang membutuhkan manajemen pengarsipan yang baik, karena menjaga kerahasiaan data konsumen ataupun data lainnya menyangkut kepercayaan konsumen terhadap paramount dalam menjalankan bisnisnya. Salah satu divisi yang banyak menerima data, mengolah dan mengarsipkannya adalah divisi *Legal operation*.

Selain itu di dalam menjalankan sebuah bisnis, penting juga bagi perusahaan dalam mengatur aset yang ada di perusahaan tersebut, karena aset merupakan nilai kekayaan perusahaan yang harus digunakan sesuai dengan fungsinya agar dapat membantu perusahaan dalam mencapai tujuannya. Manajemen aset merupakan hal yang penting bagi PT. Paramount, karena dengan melakukan manajemen aset yang baik, perusahaan dapat mendata dan memberikan tanggung jawab serta memantau setiap aset yang dipinjamkan ke karyawan agar dirawat dan digunakan dengan baik hingga umur ekonomisnya habis agar perusahaan dapat mengefisiensikan dana yang digunakan. Manajemen aset yang dilakukan PT. Paramount berada pada divisi *General affair*.

Karena pentingnya fungsi *operation* seperti yang terjadi pada kedua divisi ini dalam perusahaan, maka dari itu penulis melakukan praktik kerja magang untuk mengetahui bagaimana sebuah proses yang dilakukan di perusahaan ini dapat berjalan dengan baik, dan juga mengambil tema laporan yang penulis buat dengan judul **“Pengelolaan Arsip dan Manajemen Aset di PT. Paramount Enterprise International.”**

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

Praktik Kerja Magang yang dilakukan penulis dimaksudkan agar penulis dapat belajar dan merasakan pengalaman langsung tentang bagaimana kegiatan kerja yang sebenarnya agar nantinya saat penulis lulus, dan mulai bekerja, penulis sudah siap dan tidak lagi merasa heran dengan lingkungan di tempat kerja. Selain itu dengan kegiatan kerja magang ini penulis juga ingin membandingkan dan mengimplementasikan langsung teori - teori yang telah penulis dapatkan selama tujuh semester ini dari kegiatan perkuliahan dan dari pemaparan pengalaman para dosen. Dalam perkuliahan kerja magang ini juga merupakan salah satu syarat wajib yang harus diambil mahasiswa untuk lulus yudisium di Universitas Multimedia Nusantara. Tujuan Praktik Kerja Magang sebagai berikut :

1. Memperoleh ilmu pengetahuan dan wawasan baru tentang kegiatan operasional yang dilakukan di divisi *Legal operation* dan juga *General affair*.
2. Menambah Pengalaman dan juga melatih *Soft-Skill* dalam menjalin relasi dengan karyawan di tempat magang.
3. Memahami segala proses kegiatan operasional yang dilakukan di divisi *Legal operation* dan juga *General affair* di PT. Paramount Enterprise International.

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

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

Data Pelaksanaan kerja magang yang dilakukan penulis sebagai berikut :

1. Periode kerja magang : 1 Juli 2019 – 30 September 2019
2. Hari Kerja : Senin – Jumat
3. Waktu kerja : 08.30 – 17.30 WIB
4. Waktu Istirahat : 12.00 – 13.00 WIB
5. Tempat : Paramount Plaza- Jl. Gading Serpong Boulevard Kav.1  
Gading Serpong, Tangerang
6. Posisi : *Legal operation* dan *General affair*

Selama melaksanakan proses kerja magang di PT. Paramount Enterprise International, mahasiswa magang diwajibkan untuk menaati seluruh peraturan yang berlaku seperti:

- a) Masuk dan pulang kerja sesuai peraturan, dan izin yang diperlukan jika berhalangan masuk.
- b) Berpakaian baju sopan setiap hari, mengenakan kemeja dan celana bahan serta bersepatu pantofel dan dikhususkan untuk hari jumat menggunakan batik sesuai dengan peraturan perusahaan.
- c) Berperilaku sopan dan santun kepada seluruh karyawan di PT. Paramount Enterprise International.

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

- 1) Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang adalah ketentuan yang berlaku di Universitas Multimedia Nusantara untuk memulai suatu praktik kerja magang. Berikut adalah prosedur yang dilalui penulis untuk dapat menyelesaikan praktik kerja magang.
- 2) Tahap Pengajuan
  - a) Mencari perusahaan sebagai tempat praktik kerja magang yang membuka lowongan dan bekerja sekurang – kurangnya 60 hari kerja atau 480 jam kerja.

- b) Mengajukan permohonan transkrip nilai kepada *Student Service* untuk sebagai syarat formulir pengajuan kerja magang (Form KM-01) yang diajukan kepada perusahaan yang dituju oleh penulis.
- c) Menyerahkan Transkrip nilai yang diberikan oleh *Student Service* guna untuk pengajuan surat pengantar kerja magang (Form KM-02) dengan mengisi formulir pengajuan kerja magang sebagai dasar pembuatan Surat Pengantar Kerja Magang yang ditunjukkan kepada perusahaan yang ditanda tangani oleh Ketua Program Studi Studi Manajemen.
- d) Mengirimkan CV, salinan surat pengantar kerja magang dan kelengkapan lainnya kepada Perusahaan tempat Praktik Kerja Magang dilaksanakan.
- e) Surat pengantar kerja magang asli, dibawa oleh penulis ke perusahaan pada saat *interview* untuk bagian *Human Capital* PT Paramount Enterprise International.
- f) Penulis diterima menjadi Karyawan Magang diperusahaan dan menerima Surat Keterangan / Surat Persetujuan bahwasannya penulis benar telah diterima di perusahaan tersebut sebagai karyawan magang.
- g) Surat Keterangan dan Persetujuan kerja magang dari perusahaan, mahasiswa memberikan surat tersebut ke BAAK guna mendapatkan dokumen – dokumen yang berhubungan dengan pekerjaan yang dilakukan seperti KM 03-07 (Formulir kehadiran kerja magang formulir profil kerja magang, formulir kerja mingguan, dan formulir laporan penilaian kerja magang).

#### **1.4. Sistematika Penulisan**

Berikut ini merupakan Sistematika penulisan laporan Kerja Praktik Magang yang penulis buat untuk memahami secara jelas materi–materi yang dibuat :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Penulis menguraikan pengertian industri Properti secara umum dan alasan memilih PT. Paramount Enterprise International Sebagai tempat pelaksanaan magang yang penulis lakukan.

##### **BAB II : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Dalam bab ini, penulis membahas sejarah singkat PT. Paramount Enterprise International, Visi dan Misi perusahaan, unit bisnis yang dimiliki, penghargaan yang diraih perusahaan, struktur organisasi perusahaan, dan juga landasan teori yang berhubungan dengan pembahasan dalam laporan praktik kerja magang.

##### **BAB III : PELAKSANAAN KERJA MAGANG**

Pada bab ini penulis menjabarkan proses pelaksanaan program kerja magang, jabatan penulis, mekanisme tugas yang dilakukan dan kendala – kendala yang dihadapi oleh penulis, serta solusi dalam menghadapi kendala tersebut.

##### **BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini merupakan kesimpulan yang dipaparkan oleh penulis selama berkontribusi langsung di PT. Paramount Enterprise International dan saran dari penulis yang dapat membangun agar perusahaan menjadi lebih baik.