

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia tahun 2021 positif tumbuh menjadi 4,5% *year on year* (yoy). Menurut data yang diambil oleh Consensus Economics pada kuartal I-2021 pertumbuhan ekonomi Indonesia tercatat masih negatif 0,7% yoy. Kemudian pada kuartal II-2021, diperkirakan pertumbuhan ekonomi bisa melejit ke kisaran 6,5% yoy. Lalu perkiraan untuk kuartal III-2021, lembaga tersebut memprediksi bahwa pertumbuhan ekonomi akan turun menjadi 6,3%, dan pada kuartal terakhir yaitu kuartal IV-2021 akan turun tipis ke 6,2% yoy (kompas.com, 2021).



Gambar 1.1 Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia

Sumber: (tribunnews.com, 2021)

Berdasarkan Gambar 1.1, perekonomian Indonesia akan diprediksi tahun ini akan kembali pulih normal hingga 4,5% pada tahun 2021 setelah mengalami kontraksi 2,1% di 2020. Indonesia saat ini sedang berproses menuju pemulihan ekonomi setelah dihantam pandemi Covid-19 seiring dengan dijalankannya vaksinasi massal. Upaya pemulihan ekonomi tahun ini akan menemui kendala karena masih rendahnya jumlah masyarakat

yang telah divaksinasi dan rendahnya distribusi vaksin di Indonesia. Inflasi tahun 2021 ini diprediksi di sekitar 2,9 persen di akhir tahun, alias masih di bawah perkiraan pertumbuhan ekonomi dengan ditopang relatif stabilnya harga pangan (kontan.co.id, 2021).

Untuk meningkatkan stimulus pada perekonomian maka Bank Indonesia dan Pemerintah memberlakukan kebijakan moneter fiskal yang akomodatif. Dimana, BI telah memangkas suku bunga acuan 25 basis poin ke 3,5 persen di Februari 2021 untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Sementara, target defisit anggaran di APBN 2021 oleh Pemerintah ditargetkan di 5,7 persen dari Produk Domestik Bruto (GDP) lebih tinggi dari proyeksi awal sebesar 4,7 persen. Pemerintah akan terus menjalankan UU Cipta Kerja Omnibus Law untuk mengatasi kebuntuan investasi karena kompleksnya regulasi, melalui penyederhanaan perizinan dan penataan ulang regulasi di bidang ketenagakerjaan (kompas.com, 2021).

Penurunan PDB akibat *covid-19* juga berpengaruh pada industri properti di Indonesia. Sektor properti memiliki andil untuk membangkitkan perekonomian yang terpuruk akibat pandemi *Covid-19*. Oleh karena itu, penting bagi Pemerintah DKI Jakarta untuk memulihkan perekonomian melalui sektor properti. (tribunnews.com, 2021)

Pemerintah telah menjadikan properti menjadi salah satu *leading sector* karena memiliki *multiplier effect* yang besar dengan menggerakkan lebih dari 170 industri ikutannya seperti material bangunan, bisnis arsitektur, *interior, furniture*, dan sebagainya. Properti yang maju akan meningkatkan produktivitas masyarakat akan terus didorong dengan regulasi maupun berbagai program untuk kemudahan sektor ini (kontan.co.id, 2019).

Sebagai *leading sector*, pemerintah berharap agar semua penyelenggara perumahan bisa memanfaatkan momentum untuk peningkatan bisnis properti. Hal lain yang juga ditekankannya yaitu semua penyelenggara komunitas perumahan baik pengembang, perbankan maupun jasa keuangan, untuk tetap mengedepankan pelayanan yang baik kepada masyarakat (kontan.co.id, 2019).

Tahun lalu, industri konstruksi dan real estate menyumbang untuk perekonomian Jakarta sebesar 17,61 persen. Industri konstruksi dan real estate tahun lalu menyumbang untuk Penanaman Modal Dalam Negeri DKI Jakarta sebesar 23,9 persen atau setara dengan Rp 14,8 triliun. Adapun nilai Penanaman Modal Asing dari kedua industri itu sekitar 28,3 persen atau setara dengan Rp 17,5 triliun. Pada 2018, sektor properti juga menyerap tenaga kerja di Jakarta sebanyak 425 ribu orang (jpi.or.id, 2020).

Langkah pemulihan aktivitas perekonomian yang kondusif setelah diangkatnya PSBB, bisa dimulai dengan pemberian fleksibilitas bagi *developer* yang siap membangun dalam setidaknya tiga tahun mendatang. Sebab, pandemi *Covid-19* membuat *developer* yang sudah memiliki rencana pengembangan memilih untuk menghentikan kegiatannya (jpi.or.id, 2020).

Kebijakan dari Pemerintah DKI Jakarta salah satunya bisa berupa diskresi gubernur yang mengizinkan penambahan intensitas bangunan dari nilai yang tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana *Detail* Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Untuk pelaku usaha atau *developer*, penambahan intensitas bangunan berarti tambahan ruang usaha. Sedangkan bagi pemerintah, kebijakan tersebut akan menggerakkan perekonomian dan menghasilkan pajak bagi daerah (kontan.co.id, 2019).

Dari sisi perpajakan, Pemerintah DKI Jakarta telah memberi keringanan berupa diskon Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Namun diperlukan inovasi kebijakan yang mampu membuat efek perbaikan ekonomi dalam jangka yang lebih panjang. Sebab, krisis yang ditimbulkan pandemi pada perekonomian saat ini belum mencapai titik terendahnya (kontan.co.id, 2021).

Industri konstruksi dan properti memiliki peran penting dalam upaya peningkatan taraf hidup masyarakat. Penyebabnya, sektor properti memiliki keterkaitan sektor lain seperti manufaktur dan jasa-jasa yang mencakup *backward* dan *forward linkages*. Keterkaitan tersebut akan menimbulkan efek berganda pada perekonomian (kontan.co.id, 2019).

Pandemi saat ini mendorong industri konstruksi dan properti untuk mengkaji ulang semua proses yang membutuhkan perbaikan yang berkelanjutan dari faktor internal maupun pengaruh eksternal. Pelaku usaha harus menemukan solusi untuk berbagai kendala bagi perkembangan industri ini (kontan.co.id, 2021).

Disrupsi akibat pandemi *Covid-19* membuat pemerintah pusat dan pemerintah daerah harus berfokus pada tiga hal berdasarkan survei Ernst & Young di 136 negara. Ketiganya yakni pengendalian darurat pandemi, persiapan penurunan ekonomi global, dan penyiapan stimulus (tribunnews.com, 2021).

Pasar properti di subsektor apartemen akan mengalami pasokan melimpah dalam beberapa tahun mendatang. Konsultan Properti Indonesia mencatat pada tahun ini saja akan ada ribuan pasokan apartemen baru khususnya di DKI Jakarta. Penyelesaian apartemen baru pada 2020 dapat mencapai lebih dari 26.000 unit (kontan.co.id, 2019).

Secara keseluruhan pasokan melimpah melimpah akan terjadi dalam kurun waktu 2020-2023 dengan perkiraan tambahan pasokan sekitar 49.200 unit apartemen baru dengan konsep pengembangan berorientasi transit atau *transit-oriented development (TOD)* (jpi.or.id, 2020).

Dalam catatan Savills, pasokan tahunan pada 2020-2023 rata-rata diperkirakan akan mencapai sekitar 12.300 unit atau lebih rendah dari tingkat pasokan pada 2015-2019. Hanya saja, dengan banjirnya pasokan apartemen tersebut tak menutup kemungkinan ada keterlambatan penyelesaian seperti halnya pada tahun lalu yang mencapai 40 persen (kontan.co.id, 2019).

Sepanjang 2019, Savills mencatat terdapat 19.100 penyelesaian apartemen baru di Jakarta dengan tingkat penyerapan 2.100 unit. Dengan demikian, total yang ada saat ini mencapai 168.400 unit. Konsentrasi terbesar pembangunan masih berada di Jakarta Selatan sekitar 31 persen, Jakarta Barat 25 persen, Jakarta Utara 17 persen, Jakarta Timur 15 persen, Jakarta Pusat 7 persen dan kawasan pusat bisnis/*Central Business District* 5 persen (ekonomi.bisnis.com, 2020).

Secara keseluruhan, segmen kelas menengah masih mendominasi pasar apartemen sebesar 37 persen, menengah ke bawah 30 persen, menengah ke atas 25 persen, kelas atas 7 persen dan mewah 1 persen. Tingkat penjualan di segmen kelas menengah ke bawah akan tetap mendominasi meskipun di setiap segmen menghadapi tantangan tersendiri (colliers.com, 2021).

Meskipun pasokannya melimpah, tetapi harga yang relatif rendah kemungkinan akan menjadi daya tarik utama. Sementara itu, untuk harga pada tahun ini diprediksi masih akan relatif stabil hingga beberapa kuartal ke depan. Setelah itu, harga kemungkinan dapat berubah secara moderat (kontan.co.id, 2021).

Kegiatan kerja magang merupakan pengalaman kerja mahasiswa untuk meningkatkan mutu dalam proses belajar serta mencapai tingkat profesional tertentu sesuai dengan bidangnya. Dengan kegiatan kerja magang ini penulis dapat membandingkan dan mengimplementasikan teori dan praktek yang telah didapat semasa perkuliahan ke dalam dunia kerja.

Setelah melakukan kegiatan kerja magang ini mahasiswa diharapkan dapat memperoleh pengalaman ilmu khususnya di bidang manajemen. Selain itu kegiatan ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam berpola pikir serta bersikap dalam menghadapi masalah di lingkungan kerja.

Berdasarkan persyaratan diatas penulis yang telah memenuhi persyaratan tersebut telah melakukan kegiatan kerja magang di PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara, yang berlokasi di The Aspen Residences dan beralamat di Jalan Rumah Sakit Fatmawati No.1, Jakarta Selatan.

PT Colliers International Indonesia adalah perusahaan jasa yang bergerak dibidang konsultan properti dan PT Persada Kencana Nusantara (PKM) adalah perusahaan yang bergerak dibidang jasa untuk menyediakan berbagai layanan outsourcing untuk memenuhi kebutuhan pelanggan. Penulis tertarik untuk melakukan kerja magang di tempat ini untuk menambah wawasan dan pengalaman penulis serta memperbesar koneksi tidak hanya di lingkup Prodi Manajemen.

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

### **1.2.1 Maksud Kerja Magang**

Maksud dari praktek kerja magang ini adalah untuk memenuhi penilaian mata kuliah Internship, dengan bobot 4 sks, sebagai salah satu syarat kelulusan (S1) dari Universitas Multimedia Nusantara. Mahasiswa diwajibkan untuk melakukan praktek kerja magang minimal 60 hari kerja, yang diharapkan dapat menjadi bekal mahasiswa saat memasuki lingkungan dunia kerja nyata.

Praktek kerja magang diharapkan dapat menjadi sarana penulis dalam menerapkan dan mengimplementasikan teori-teori yang telah dipelajari ke dalam dunia kerja. Penulis juga berharap dapat berkontribusi dalam proses pelaksanaan atau dinamika kerja dari di PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara.

### **1.2.2 Tujuan Kerja Magang**

Tujuan dari pelaksanaan praktek kerja magang di PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara adalah sebagai berikut:

- a. Memperoleh wawasan dan mengembangkan ilmu untuk kebutuhan dunia kerja.
- b. Mengimplementasikan teori dan ilmu yang telah dipelajari selama perkuliahan ke dunia kerja.
- c. Memahami dinamika kerja dari PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara dan turut serta dalam proses bekerja.
- d. Mengetahui dan mempelajari sistem *order*, penjualan, dan pemasaran dari PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara.
- e. Memenuhi salah satu syarat kelulusan (S1) dari Universitas Multimedia Nusantara.

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

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

Praktek kerja magang dilaksanakan sesuai surat rekomendasi ijin kerja magang, dari bulan Februari 2021 hingga April 2021. Berikut merupakan data pelaksanaan praktek kerja magang yang dilakukan oleh penulis:

Nama Perusahaan : PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada  
Kencana Nusantara  
Bidang Usaha : Konsultan Properti  
Waktu Pelaksanaan : 8 Februari 2021 - 30 April 2021  
Hari Kerja : Senin - Jumat, Sabtu  
Waktu Kerja : 08.00 - 17.00 WIB, 08.00 - 12.00 WIB  
Posisi Magang : *Tenant Relation* dan *Marketing Support*  
Alamat : Jalan Rumah Sakit Fatmawati No.1, Jakarta Selatan

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

Sesuai dengan prosedur kerja magang Universitas Multimedia Nusantara yang pertama kali harus dilakukan oleh penulis untuk melakukan kerja magang yaitu penulis harus mencari tempat magang. Penulis mencari tempat magang yang sesuai dengan peminatan yang ditempuh penulis. Setelah penulis mendapatkan tempat magang yang sesuai penulis melakukan pengajuan kerja magang.

Pengajuan kerja magang atau KM-01 dilakukan dengan cara mengirimkan *form* KM-01 atau surat pengajuan magang kepada ketua prodi management yaitu Bapak Dr. Mohammad Annas, S.Tr.Par., MM., CSCP. Jika surat pengajuan kerja magang telah disetujui oleh ketua prodi management maka penulis dapat melanjutkan ke tahap berikutnya yaitu mengajukan surat pengantar kerja magang atau *form* KM-02.

Penulis mengajukan surat pengantar kerja magang dengan menyiapkan beberapa dokumen. Dokumen harus dilengkapi untuk dapat melakukan pengajuan. Dokumen yang harus disiapkan untuk mendapatkan surat pengantar magang yaitu *form* KM-01, transkrip nilai, kartu hasil studi dan bukti pengisian *form* permintaan surat izin mahasiswa 2021. Semua dokumen yang telah disiapkan akan dikirimkan kepada Ibu Widya Ningsih agar bisa mendapatkan surat pengantar kerja magang.

Jika penulis sudah mendapatkan surat pengantar kerja magang maka penulis akan mengirimkan surat pengantar kerja magang tersebut kepada pihak perusahaan. Surat pengantar kerja magang yang telah dikirimkan oleh penulis kepada perusahaan akan mendapatkan surat balasan dari perusahaan sebagai bukti bahwa penulis diterima bekerja di perusahaan.

Dalam hal ini penulis mendapatkan tempat kerja magang di PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara. Penulis melakukan kerja magang di PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara selama 3 bulan yang tentunya sesuai dengan prosedur yang ada di Universitas Multimedia Nusantara. Selama kegiatan kerja magang penulis juga harus melengkapi formulir yang berkaitan dengan kegiatan kerja magang.

Pada saat kerja magang penulis melakukan kerja magang sesuai dengan aturan dan perintah yang diberikan oleh perusahaan. Selama masa kerja magang penulis juga melengkapi dokumen-dokumen yang dibutuhkan seperti *Form* KM-03. *Form* KM-03 merupakan kartu kerja magang yang harus diisi oleh penulis dan ditandatangani oleh pembimbing lapangan. Setiap hari penulis juga harus mengisi *form* KM-04 yaitu form kehadiran kerja magang. *Form* kehadiran kerja magang diisi setiap harinya untuk jam masuk dan jam pulang serta diparaf oleh pembimbing lapangan sebagai validasi dari kehadiran penulis.

Setiap minggunya penulis juga harus mengisi *Form* KM-05 yaitu laporan realisasi kerja magang yang merupakan jenis pekerjaan yang dilakukan oleh penulis selama kerja magang. Penulis mengisi jenis pekerjaan yang dilakukan setiap minggunya dan diparaf



oleh pembimbing lapangan sebagai validasi dari jenis pekerjaan yang dilakukan oleh penulis.

Setelah penulis selesai melakukan kerja magang selama 3 bulan atau setara dengan 60 hari kerja penulis telah dinyatakan selesai kerja magang. Jika penulis telah selesai kerja magang maka penulis akan memberikan *Form KM-06* kepada pembimbing lapangan untuk meminta penilaian kerja yang dilakukan oleh penulis selama kerja magang di perusahaan. Laporan penilaian kerja magang akan diisi oleh pembimbing lapangan di tempat magang sesuai dengan kerja yang dilakukan oleh penulis.

Jika semua kegiatan kerja magang telah dilakukan oleh penulis maka penulis akan melakukan verifikasi laporan magang atau *Form KM-07*. Penulis melengkapi laporan verifikasi laporan magang yang akan divalidasi oleh pembimbingan lapangan dan dosen pembimbing.

Dalam melakukan kerja magang, penulis dibimbing oleh pembimbing lapangan yang ada di tempat kerja magang yaitu oleh Bapak Triyogo Eribowo sebagai *Chief Tenant Relation* di PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara. Penulis wajib menyusun laporan magang yang berisi penjelasan mengenai tanggung jawab dan *job desk* yang dilakukan selama menjalani kegiatan magang di PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara.

Dalam menyusun laporan magang, penulis dibimbing oleh Ibu Elissa Dwi Lestari, S.Sos., M.S.M. selaku dosen pembimbing penulis di Universitas Multimedia Nusantara. Dosen pembimbing penulis memberikan arahan dalam penyusunan laporan magang yang benar dan sesuai dengan pedoman. Selama proses penulisan laporan magang, penulis wajib melakukan bimbingan sebanyak 4 (empat) kali sebelum melanjutkan ke tahap sidang magang. Data-data yang diperoleh penulis dalam menyusun laporan magang diperoleh dari pihak perusahaan.

## **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan laporan kerja magang yang berjudul “Pelaksanaan Tugas Divisi *Tenant Relation* dan *Marketing* Apartemen Aspen Residence PT Colliers International Indonesia KSO PT Persada Kencana Nusantara” adalah sebagai berikut:

### **BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini, penulis menjelaskan informasi mengenai latar belakang dari industri secara keseluruhan, pokok permasalahan yang akan diangkat, maksud dan tujuan kerja magang, waktu dan prosedur kerja magang, serta sistematika penulisan laporan kerja magang.

### **BAB II Gambaran Umum Perusahaan**

Pada bab ini, penulis menjelaskan informasi mengenai profil perusahaan secara umum, yaitu sejarah singkat, visi dan misi, serta struktur organisasi perusahaan. Bab ini juga berisikan landasan teori yang akan digunakan penulis dalam proses penyusunan laporan kerja magang.

### **BAB III Pelaksanaan Kerja Magang**

Pada bab ini, penulis menjelaskan kedudukan dan posisi penulis selama melakukan praktek kerja magang, koordinasi yang dilakukan, tugas-tugas yang dilakukan, uraian pelaksanaan praktek kerja magang, korelasi teori dengan praktek magang, kendala yang ditemukan penulis, serta solusi atas kendala yang ditemukan.

### **BAB IV Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini, penulis memberikan kesimpulan selama menjalani praktek kerja magang sesuai dengan pokok permasalahan yang diangkat. Penulis juga memberikan saran berdasarkan kendala yang ditemukan selama menjalani praktek kerja magang.