



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, 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

Perkembangan industri mempengaruhi perekonomian di Indonesia. Seperti yang dilansir dalam katalog jurnal (www.kesimpulan.com, 2009) bahwa pada dasarnya tumbuh kembang setiap negara sejalan dengan kebutuhan akan pergerakan sektor industri. Industri-industri dianggap sebagai jalan keluar untuk memacu laju pembangunan ekonomi di negara-negara berkembang. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa perkembangan industri memiliki pengaruh yang besar dalam perekonomian suatu negara.

Menurut <https://id.wikipedia.org> Industri konstruksi adalah harta berbentuk tanah & gedung beserta sarana dan prasaranan yang menggambarkan elemen yg tdk terpisahkan pada tanah & gedung yang dimaksudkan. Industri konstruksi memiliki sektor – sektor di dalamnya yaitu seperti sektor property / real estate, industrial transportasi, agriculture, dan lainnya. Dalam laporan ini Penulis lebih memfokuskan industri konstruksi pada sektor property / real estate. Ringkas nya, pengertian properti merupakan tempat milik beserta bangunan. Berarti bisnis properti merupakan bisnis yang mengacu pada tanah atau bangunan yang berdiri di atasnya. Saat menjalankan bisnis properti terkandung beragam orang yg terikat dgn bidang usaha properti. Orang-orang itu diantaranya; pemerintah, pengguna, penyumbang / pemilik modal.

Pertumbuhan industri di Indonesia, Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) pada triwulan 1 2017 perekonomian Indonesia, tumbuh sebesar 5,01% (yoy). Pertumbuhan ini tidak saja lebih tinggi dari pertumbuhan sebesar 4,94% (yoy) pada triwulan IV 2016,

namun juga lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan pada triwulan I 2016, yang sebesar 4,92% (yoy). Namun secara triwulanan (quarter on quarter) perekonomian Indonesia pada triwulan I 2017 tercatat lebih rendah, atau mengalami kontraksi sebesar 0,34% terhadap perekonomian pada triwulan IV 2016.



Sumber : Badan Pusat Statistik Indonesia

Gambar 1. 1 Pertumbuhan Ekonomi Triwulan II 2017

Selain adanya pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pendapatan per kapita Indonesia pada tahun 2016 tercatat mengalami kenaikan menjadi Rp 47,96 juta per kapita per tahun.

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

Angka ini mengalami kenaikan dari sisi pendapatan per kapita per tahun dari tahun 2015 sebesar Rp 45.140.000 dan pada tahun 2014 Rp 41.920.000 jika dikonversi ke nilai tukar dolar Amerika Serikat (AS), pendapatan perkapita per tahun Indonesia sebesar US 3.605,06. Menurut ([www. Tradingeconomics.com](http://www.Tradingeconomics.com) , 2017) GDP per kapita Indonesia mengalami kenaikan lagi di kuartal 2 pada tahun 2017. GDP per capita dalam kurs USD sebesar US 3974.10 yang sebelum nya sebesar US 3827.50 kenaikan GDP per kapita ini disebabkan oleh pemerintah yang giat membangun infrastruktur dari berbagai sektor yakni ada sektor pertanian, industry, perdagangan dan kontruksi dari perkotaan sampai ke pedesaan, meksipun masih ada ketimpangan yang perlu diperhatikan. Selain itu juga pertumbuhan pendapatan penduduk yang semakin tinggi dari segi gaji, tunjangan, dll.

Indonesia GDP	Last	Previous	Highest	Lowest	Unit
GDP Growth Rate	4.00	-0.34	4.01	-3.57	percent
GDP Annual Growth Rate	5.01	5.01	7.16	1.56	percent
GDP	932.26	861.26	932.26	5.98	USD Billion
GDP Constant Prices	2472800.00	2377500.00	2472800.00	340865.20	IDR Billion
Gross National Product	701250.16	714387.33	714387.33	317687.52	IDR Billion
Gross Fixed Capital Formation	782714.45	760546.15	804145.64	63970.10	IDR Billion
GDP per capita	3974.10	3827.50	3974.10	656.70	USD
GDP per capita PPP	10764.50	10367.70	10764.50	4625.40	USD
GDP From Agriculture	33240.00	30650.00	87304.50	30650.00	IDR Billion
GDP From Construction	239800.00	245400.00	245436.80	149919.00	IDR Billion
GDP From Manufacturing	525400.00	510800.00	525400.00	371813.30	IDR Billion
GDP From Mining	195400.00	194854.70	205685.00	171254.70	IDR Billion
GDP From Services	42695.30	41647.40	42695.30	23736.80	IDR Billion
GDP From Utilities	32577.10	31357.60	32577.10	14032.20	IDR Billion

Sumber : Tranding Economics 2017

Gambar 1. 2 Indonesia GDP 2017

Kenaikan GDP per kapita ini berdampak pada inflasi yang terjadi di Indonesia. Ketika GDP per kapita naik maka uang yang beredar dimasyarakat tidak banyak tersebar, mungkin uang tersebut di alokasi kan untuk investasi, seperti membeli rumah, main saham,dll. Sehingga dampak dari sedikitnya uang yang beredar menyebabkan inflasi Indonesia menurun pada bulan agustus 2017 sebesar 3.82% dan bulan September 2017 menjadi 3,72 %. Inflasi mengalami penurunan sekiar 0,10% Jika inflasi masih dalam batas normal tidak terlalu tingi dan tidak terlalu rendah maka daya beli masyarakat pun akan meningkat karena nilai mata uang rupiah menguat sehingga penduduk bergairan untuk berkerja, menabung dan mengadakan investasi.

Salah satu sektor industri konstruksi adalah industri real estate / property. Industri real estate adalah menurut PDMN Nomor 5 Tahun 1974 perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan definisi property menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 property adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, property adalah industri real estate ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan.

Asumsi / perkiraan dari pakar real estate ternyata sepenuhnya benar, dikarenakan sektor industry real estate mengalami peningkatan di tahun 2017 ini dibanding dengan tahun 2016 yang lalu. Bahwa sektor properti adalah sektor dengan pertumbuhan terbaik tahun ini, dan akan terus meningkat. Penyebab dari peningkatan ini adalah adanya kebijakan baru dari pemerintah (www.idx.co.id , 2017)

Guna menggenjot industri properti, sebenarnya pemerintah Indonesia telah banyak mengeluarkan berbagai kebijakan yang dapat mendorong bangkitnya industri properti. Contohnya, Suku Bunga Acuan Bank Indonesia turun menjadi lima persen diharapkan dengan penurunan ini akan mendorong permintaan akan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Tidak hanya itu pada tahun 2016, pemerintah juga meluncurkan program tax amnesty, program ini diharapkan dapat memberikan dampak positif terhadap sektor properti. Melalui dana repatriasi dari program tax amnesty, diharapkan aliran dana tersebut bisa diinvestasikan ke sektor properti,

Bisnis properti di Indonesia memiliki peluang besar hal ini dikarenakan investasi properti cukup menjanjikan dan produk investasi tersebut memiliki perbedaan dengan investasi lainnya. Kondisi ini didukung oleh suku bunga yang rendah dan didukung besarnya permintaan pasar di tanah air terhadap beragam produk tersebut. Seperti contohnya banyak investor mengalihkan dananya dari deposito ke investasi tanah. Apalagi, setiap tahun harga tanah di Indonesia meningkat antara 15-20 persen. Peluang ini dipengaruhi beberapa hal antara lain bertambahnya jumlah kalangan ekonomi menengah di Indonesia sehingga permintaan akan hunian tempat tinggal pun turut bertambah

PT Ciputra Development merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang real estate di Indonesia. Banyak anak perusahaan yang membawahi PT Ciputra Development ini khususnya adalah proyek yang terbesar di Jakarta CitraGarden City. CitraGarden ini proyek terlama PT Ciputra. Didalam proyek CitraGarden City di bagi menjadi 8 nama komplek, yang pertama yaitu Citra 1. Citra 1 di bangun dari tahun 1981 dan juga ikut dalam krisis moneter. Selanjutnya ada perumahan Citra 2 – Citra 8. Selain membangun perumahan PT Ciputra Development ini juga membangun rumah sakit, sekolahan, dan taman bermain anak-anak.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari (www.finance.detik.com , 2012) terdapat 10 perusahaan yang masuk dalam raksasa industri real estate di Indonesia, melihat pesaing yang ada pada saat ini dan yang akan datang, untuk dapat bertahan sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang real estate, PT Ciputra Development tidak hanya memaksimalkan laba namun juga tidak boleh mengabaikan kepuasan kepada konsumen terhadap produk yang dibangun oleh perusahaan dimana harus sesuai dengan perjanjian /

struktur rumah yang dijanjikan kepada konsumen, selain itu juga kenyamanan lingkungan maupun pelayanan setelah serah terima rumah juga harus terjaga sehingga konsumen tidak kecewa membeli rumah yang dibangun oleh PT Ciputra Development. Jika pelayanan buruk, perawatan lingkungan juga buruk dan tidak bisa dijaga dengan baik, maka konsumen akan kecewa serta loyalitas pelanggan akan berkurang, dan pelanggan beralih ke perusahaan lain dalam pembelian rumah yang sama dengan kualitas dan services yang lebih baik. Apabila perusahaan tidak atau kurang memperhatikan kualitas produk dan servicenya, maka perusahaan tidak akan bertahan lama dengan pasar yang kompetisinya semakin ketat, dimana perusahaan baru dan kompetitor yang ada akan terus melakukan *continuous improvement*. Untuk itu sebagai perusahaan property seperti PT Ciputra Development pembangunan rumah dengan memberikan kualitas rumah yang bagus sangatlah diperlukan untuk menciptakan produk yang memiliki banyak nilai tambah dari sisi manapun, selain itu juga memberikan pelayanan yang baik terhadap konsumen, sehingga perusahaan dapat meminimalisir permasalahan yang ada. Pengendalian kualitas merupakan jaminan bagi perusahaan untuk mendapatkan mutu rumah dengan hasil yang baik dan memuaskan.

Pada saat ini penulis sedang melakukan praktik kerja magang, dimana praktik kerja magang ini diadakan oleh Universitas Multimedia Nusantara sebagai syarat dalam persyaratan kelulusan dalam memperoleh gelar S1. Selain sebagai syarat kelulusan, dengan mahasiswa mengikuti praktik kerja magang, mahasiswa dapat memperoleh pengalaman dalam serta pengetahuan yang sebenarnya dalam dunia kerja secara profesional yang dapat dijadikan bekal untuk masuk dalam dunia kerja maupun untuk menjalankan usaha.

Pada perusahaan dimana penulis melakukan praktik kerja magang yaitu, PT Ciputra Development yang khususnya penempatan di proyek terbesarnya yang bernama CitraGarden City, penulis melihat bahwa pada saat ini perusahaan selalu ingin mencoba memberikan produk rumah dan service yang terbaik bagi konsumennya, seperti menyediakan kantor khusus untuk melayani complain konsumen supaya segera mengatasi complain tersebut. Hal ini dilakukan untuk terus menjaga kepercayaan konsumen terhadap

CitraGarden City, dan supaya konsumen betah tinggal dalam kawasan perumahan CitraGarden City

Saat ini CitraGarden City sedang mempunyai project – project terbaru dari pengelolaan lingkungannya, dan pembangunan rumah yang baru seperti Aeroworld / Citra 8. Dari project-project tersebut penulis ingin membantu dalam melancarkan project baru tersebut tetapi dari sisi pengelolaan lingkungan. Baru-baru ini CitraGarden City meluncurkan fasilitas terbaru yaitu bus shuttle. Bus shuttle ini akan beroperasi dari perumahan Citra 2, Citra 6, Citra 7, Citra 8 dan akan menuju Bandara Soekarno Hatta. Jarak dari perumahan CitraGarden City ini cukup dekat dengan bandara sehingga pihak management CitraGarden memanfaatkan peluang itu untuk meningkatkan penjualan rumah. Selain itu pihak management juga langsung memproses pengaktifan bus shuttle ini, dari mendapatkan izin pemerintah, berkerja sama dengan Angkasa Pura, berkerja sama dengan vendor yang menyediakan bus dan operasional bus, pembangunan halte – halte bus shuttle, dan penjadwalan keberangkatan bus shuttle.

Pengaktifan bus shuttle ini sangat lah susah dan banyak sekali perjanjian yang harus di tanda tangani, sehingga membuat karyawan yang mengurus bus shuttle kewalahan dalam mengatasainya. Mungkin dikarenakan ini terobosan baru yang di jalankan oleh CitraGarden City sehingga masih perlu banyak belajar dari pengaktifan bus shuttle ini. Hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk membantu dalam pengaktifan bus shuttle ini supaya bisa berjalan sesuai waktu yang direncanakan oleh pihak management CitraGarden City, selain itu juga penulis ingin membantu karyawan yang kewalahan dalam mengurus bus shuttle ini. Dikarenakan penulis hanya mahasiswa magang, penulis hanya bisa membantu dalam pembuatan jadwal keberangkatan bus dari perumahan sampai bandara. Pembuatan penjadwalan ini juga tidak mudah dikarenakan jarak dan kemacetan yang tidak bisa diprediksi membuat ini menjadi tantangan bagi penulis untuk menyelesaikan penjadwalan bus shuttle tersebut. Oleh sebab itu, penulis tertantang untuk pembuatan penjadwalan bus shuttle dengan menggunakan topik antrian dalam pelajaran operational management

1.2 Tujuan dan Manfaat Kerja Magang

Program kerja magang merupakan salah satu syarat kelulusan di Universitas Multimedia Nusantara dan tujuan dari program kerja magang adalah

1. Meningkatkan pengetahuan dan keahlian dalam bidang Operation Management
2. Mempersiapkan diri sebelum terjun ke dalam dunia kerja
3. Menerapkan teori yang sudah dipelajari selama perkuliahan dalam program kerja magang, khususnya di bagian operational
4. Mendapatkan pengetahuan dan pengalaman dalam dunia kerja
5. Membantu perusahaan dan memberikan dampak positif bagi perusahaan

Adapun manfaat program kerja magang yaitu adalah :

1. Memperoleh pengetahuan dan keahlian yang dibutuhkan di bidang Operation Management
2. Membentuk kepribadian yang bertanggung jawab dan disiplin dalam mengerjakan suatu pekerjaan
3. Meningkatkan skill kerja sama tim dan komunikasi dengan rekan kerja
4. Memberikan pengetahuan dan pengalaman di dalam dunia kerja

1.3 Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

1.3.1 Waktu Kerja Magang

Program kerja magang ini dilakukan sesuai dengan ketentuan dari Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara, yaitu minimal 60 hari kerja efektif, yang dimaksud dengan efektif adalah dimana penulis masuk secara full.

Nama Perusahaan : PT Ciputra Development

Alamat : Citra 6, Blok H.01/42 CitraGarden City, Kalideres Jakarta Barat 11830

Waktu Pelaksanaan : 19 Juni 2017 s/d 29 September 2017

Posisi Magang : Estate Management Departement

1.3.2 Prosedur Kerja Magang

Berikut prosedur yang dilalui oleh penulis :

1. Melakukan pencarian nomor telephone Ciputra Group. Lalu menanyakan bagaimana prosedur untuk magang di Ciputra Group
2. Mengajukan surat pengantar magang kepada pihak kampus yang ditujukan kepada perusahaan magang disertai dengan tanda tangan ketua prodi Manajemen
3. Memberikan CV, cover letter, transkrip nilai, dan surat pengantar magang dari UMN secara langsung, dengan mendatangi kantor yang berada di Citra 2 ext.
4. Melakukan wawancara pada tanggal 18 May 2017
5. Mendapatkan kabar dari perusahaan dan menerima surat balesan dari perusahaan yang menyatakan penulis diterima diperusahaan tersebut.
6. Mulai melaksanakan kerja magang pada tanggal 19 Juni 2017
7. Melaksanakan program kerja magang selama periode yang telah ditentukan oleh perusahaan yaitu 19 Juni 2017 s/d 29 September 2017
8. Melakukan bimbingan laporan magang dengan dosen yang telah ditentukan dari pihak universitas
9. Menyusun laporan magang
10. Melaksanakan sidang magang sebagai salah satu syarat kelulusan di Universitas Multimedia Nusantara

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

1.4 Sistematika Penulisan Laporan

BAB I PENDAHULUAN Pada bab ini penulis membahas mengenai latar belakang pelaksanaan praktik kerja magang, maksud dan tujuan pelaksanaan praktik kerja magang, waktu dan prosedur pelaksanaan praktik kerja magang.

BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN Pada bab ini penulis memaparkan mengenai gambaran umum dari perusahaan, mulai dari sejarah singkat perusahaan, visi dan misi perusahaan, struktur organisasi perusahaan, serta tinjauan pustaka yang mendukung dan terkait dengan praktik kerja magang yang telah dilaksanakan.

BAB III PELAKSANAAN KERJA MAGANG Pada bab ini penulis menguraikan mengenai pelaksanaan praktik kerja magang, mengenai tanggung jawab dan tugas yang dikerjakan penulis selama proses kerja magang, kendala-kendala yang dihadapi, serta solusi atas kendala yang ditemukan selama praktik kerja magang berlangsung.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN Pada bab ini penulis memberikan kesimpulan dari teori yang digunakan dengan kejadian nyata yang dialami di PT PT Ciputra Development Selain itu penulis juga memberikan saran terhadap PT Ciputra Development mengenai hal yang dapat dipertimbangkan untuk PT Ciputra Development kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

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