

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Saat ini banyak industri yang mengalami kemajuan dan mampu menentukan langkah yang tepat untuk bersaing di dunia industri setelah beberapa tahun melewati masa pandemi COVID-19. Hingga bulan Agustus tahun 2023 kemarin, sudah terdapat 6.400 perusahaan yang bergerak pada bidang properti atau *real estate*. Presiden Jokowi menyatakan bahwa sektor properti termasuk dalam perusahaan yang tangguh dan berpengaruh pada perekonomian Indonesia (Amani, 2023). Hal tersebut juga dipengaruhi dengan adanya laju pertumbuhan penduduk yang tinggi. Pada tahun 2024, terdapat laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,11% dengan total jumlah penduduk sebanyak 282.477.584 jiwa (Ulya & Rastika, 2024).

Dalam laporan Bank Indonesia yang berjudul “Perkembangan Properti Komersial – Triwulan II 2024” dinyatakan bahwa pada tahun 2020 kuartal IV, indeks *demand* properti komersial di wilayah Jabodetabek, Banten, Bandung, dan Makassar berada pada angka 101,81 dan terjadi peningkatan sejak tahun 2021 dari kuartal III ke kuartal IV dengan selisih angka sebesar 0,92. Hingga tahun 2024 ini, perkembangan indeks *demand* properti komersial terus meningkat hingga mencapai angka 104,22 pada kuartal II. Tidak hanya indeks *demand*, namun indeks harga dan pasokan properti pun turut meningkat (Bank Indonesia, 2024). Hal ini membuktikan bahwa terdapat peningkatan pada minat dan kebutuhan properti, baik properti komersial, hotel, apartemen, dan sebagainya.

| KETERANGAN                       | 2020   |        |        |        | 2021   |        |        |        | 2022   |        |        |        | 2023   |        |        |        | 2024   |        |  |  |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|
|                                  | I      | II     | III    | IV     | I      | II     |  |  |
| Indeks Demand Properti Komersial | 101,84 | 101,77 | 101,79 | 101,81 | 101,84 | 101,83 | 101,92 | 102,84 | 103,06 | 103,44 | 103,51 | 103,71 | 103,85 | 103,96 | 104,07 | 104,09 | 104,22 |        |  |  |
| Sewa                             | 100,23 | 84,87  | 85,55  | 87,66  | 88,47  | 88,99  | 87,83  | 96,79  | 95,14  | 99,92  | 102,05 | 108,62 | 104,03 | 105,78 | 105,40 | 110,69 | 107,58 | 110,01 |  |  |
| Jual                             | 101,86 | 101,88 | 101,89 | 101,91 | 101,93 | 101,92 | 102,01 | 102,88 | 103,11 | 103,46 | 103,52 | 103,67 | 103,71 | 103,84 | 103,93 | 104,02 | 104,07 | 104,17 |  |  |
| Perkantoran                      | 108,06 | 108,02 | 108,01 | 107,93 | 107,24 | 106,73 | 106,64 | 120,15 | 120,07 | 120,33 | 120,53 | 121,90 | 122,04 | 122,43 | 122,19 | 122,44 | 122,42 | 122,41 |  |  |
| Perkantoran Sewa                 | 103,25 | 102,71 | 102,20 | 100,72 | 100,27 | 99,76  | 99,24  | 99,79  | 99,73  | 99,82  | 100,03 | 100,91 | 101,91 | 101,17 | 101,31 | 101,52 | 101,91 | 102,22 |  |  |
| Perkantoran Jual                 | 108,20 | 108,18 | 108,18 | 108,14 | 107,45 | 106,93 | 106,85 | 120,67 | 120,60 | 120,85 | 121,06 | 122,42 | 122,55 | 122,97 | 122,72 | 122,97 | 122,96 | 122,93 |  |  |
| Ritel                            | 100,04 | 100,02 | 100,02 | 100,01 | 100,03 | 100,03 | 100,03 | 100,02 | 100,02 | 100,03 | 100,04 | 100,04 | 100,05 | 100,06 | 100,07 | 100,09 | 100,15 | 100,17 |  |  |
| Ritel Sewa                       | 103,15 | 102,40 | 102,28 | 102,08 | 102,84 | 102,88 | 102,83 | 102,70 | 102,95 | 103,15 | 103,78 | 103,91 | 104,33 | 104,58 | 105,18 | 105,83 | 108,23 | 108,99 |  |  |
| Ritel Jual                       | 99,97  | 99,97  | 99,97  | 99,97  | 99,97  | 99,97  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  | 99,96  |  |  |
| Apartemen                        | 84,91  | 83,83  | 55,37  | 57,03  | 59,06  | 63,31  | 60,58  | 71,73  | 70,73  | 74,20  | 77,74  | 86,02  | 89,90  | 90,67  | 94,09  | 98,24  | 95,31  | 93,83  |  |  |
| Apartemen Sewa                   | 84,91  | 83,83  | 55,37  | 57,03  | 59,06  | 63,31  | 60,58  | 71,73  | 70,73  | 74,20  | 77,74  | 86,02  | 89,90  | 90,67  | 94,09  | 98,24  | 95,31  | 93,83  |  |  |
| Hotel                            | 92,35  | 25,41  | 34,29  | 42,17  | 42,11  | 45,23  | 40,16  | 81,86  | 74,66  | 94,92  | 101,18 | 121,56 | 105,33 | 111,30 | 118,41 | 124,05 | 116,58 | 117,15 |  |  |
| Lahan Industri                   | 103,03 | 103,04 | 103,05 | 103,08 | 103,21 | 103,22 | 103,43 | 103,55 | 104,08 | 104,75 | 104,82 | 104,87 | 104,91 | 104,98 | 105,10 | 105,20 | 105,25 | 105,38 |  |  |
| Convention Hall                  | 93,78  | 0,00   | 8,95   | 15,69  | 24,58  | 25,03  | 21,32  | 31,58  | 30,49  | 53,27  | 62,38  | 85,74  | 94,33  | 98,44  | 94,50  | 107,03 | 97,50  | 98,02  |  |  |
| Warehouse Complex                | 100,45 | 100,51 | 100,51 | 100,55 | 100,56 | 100,57 | 100,59 | 100,62 | 100,64 | 100,75 | 100,81 | 100,92 | 100,97 | 101,20 | 101,33 | 101,44 | 101,50 | 101,65 |  |  |

Gambar 1. 1 Perkembangan Indeks Demand Properti Komersial (Total)  
Sumber: Bank Indonesia (2024)

Peningkatan pada minat dan kebutuhan tersebut menyebabkan persaingan perusahaan yang bergerak dalam bidang properti semakin ketat. Salah satunya adalah Agung Sedayu Group (ASG) dengan Agung Podomoro Group (APG). Kedua perusahaan tersebut merupakan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang bersaing pada bidang properti, khususnya proyek-proyek eksklusif dengan menasar pada segmen yang serupa, yaitu konsumen kelas menengah ke atas. Pada tahun 2015 hingga 2016, Agung Sedayu Group dan Agung Podomoro Group menjadi pengembang paling aktif dalam kategori pembangunan gedung tinggi untuk dihuni. Pada tahun 2015, APG memiliki aset apartemen sebanyak 52% dari 171.700 unit sehingga mendominasi pasokan apartemen di Jakarta. Namun pada tahun 2016, ASG mendominasi dengan rencana pengembangan (*pipeline project*) hingga tahun 2018 sebesar 37% dari total 75.083 unit (Alexander, 2016).

Baik Agung Sedayu Group maupun Agung Podomoro Group keduanya sama-sama memilih daerah perkotaan sebagai lokasi strategis, terutama di wilayah Jabodetabek. Tidak hanya membangun proyek residensial, tetapi Agung Sedayu Group dan Agung Podomoro Group juga membuat proyek-proyek yang mengintegrasikan residensial, komersial, dan fasilitas umum. Misalnya, saat ini Agung Sedayu Group memiliki kawasan Pantai Indah Kapuk dan PIK 2 di Jakarta Utara, termasuk Mal PIK Avenue serta tempat rekreasi lainnya di kawasan tersebut. Sedangkan Agung Podomoro Group juga memiliki kawasan Podomoro City yang terletak di Jakarta Barat, termasuk Mal Central Park dan Pullman Hotel Jakarta Central Park.

Persaingan yang cukup ketat antar perusahaan pengembang properti membuat Agung Sedayu Group terus melakukan perluasan kawasan untuk area komersial. Salah satu kawasan yang sedang dibangun oleh Agung Sedayu Group adalah kawasan Sedayu City Kelapa Gading yang terletak di antara daerah Kelapa Gading, Jakarta Utara dan Cakung, Jakarta Timur. Konsep kawasan tersebut mencakup area hunian dan rekreasi yang memiliki fasilitas lengkap. Untuk menghadapi perkembangan gaya hidup masyarakat dan persaingan dengan para kompetitor, Sedayu City Kelapa Gading membuat pusat kuliner dan hiburan seperti

Gading Festival, Old Shanghai, The Forest, dan Kampoeng Seafood yang terus berinovasi dan mengadakan banyak acara menarik untuk para pengunjungnya.

Hal tersebut dilakukan karena adanya perkembangan teknologi dan perubahan gaya hidup yang telah mengubah tingkah laku konsumen. Saat ini masyarakat modern tidak hanya berbelanja untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, namun juga untuk mencari pengalaman baru yang menyenangkan. Masyarakat saat ini lebih tertarik dengan tempat yang menawarkan hiburan, acara yang menarik, dan pengalaman yang dapat dibagikan di media sosial. Pada situasi pasar yang terus-menerus berubah, penting bagi perusahaan untuk memiliki kemampuan dalam memahami kebutuhan konsumen dan beradaptasi dengan tren terbaru. Misalnya dengan menyelenggarakan acara yang menarik, membuat spot foto yang *instagrammable*, termasuk menawarkan hiburan yang interaktif.

Salah satu hal yang dapat dilakukan Sedayu City Kelapa Gading dalam bersaing adalah dengan mengimplementasikan *event management* dalam merencanakan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan yang dapat meningkatkan *awareness* dan membangun hubungan antara perusahaan dengan *customer*. Termasuk dalam riset pasar, penyusunan konsep acara, berkoordinasi dengan vendor dan tim internal, serta melakukan evaluasi untuk membuat acara yang lebih baik pada masa mendatang. Hal tersebut sejalan dengan mata kuliah *Special Event & Brand Activation* yang menyatakan bahwa *event management* menurut Goldblatt terdiri dari lima tahapan. Tahapan pertama adalah kegiatan penelitian atau riset, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan desain dan perencanaan acara, koordinasi dengan pihak-pihak terkait, hingga evaluasi. (Adawiyah, 2020, p. 25).

Setelah melakukan riset dan melalui berbagai pertimbangan, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat magang di Sedayu City Kelapa Gading. Salah satu alasannya adalah, Sedayu City Kelapa Gading merupakan anak perusahaan dari Agung Sedayu Group yang sudah terkemuka dan memiliki kredibilitas yang baik serta mendapatkan banyak penghargaan. Selain itu, Agung Sedayu Group juga bekerja sama dengan banyak perusahaan terkemuka lainnya sehingga dapat menjadi peluang karir yang baik di masa mendatang. Faktor

terakhir yang menjadi pertimbangan adalah kesesuaian dalam penempatan posisi magang, yaitu pada bidang *event* yang sesuai dengan minat dan jenjang karir yang telah ditargetkan. Melalui pengalaman magang ini, tidak hanya kemampuan teknis yang dikembangkan, namun juga *soft skills* seperti kemampuan memecahkan masalah, *teamwork*, dan *time management* yang akan digunakan dalam dunia kerja.

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

Secara khusus, pelaksanaan kerja magang di Sedayu City Kelapa Gading (bagian dari Agung Sedayu Group) memiliki tujuan untuk:

- 1) Mendapatkan pengalaman kerja profesional serta berkesempatan mengasah *soft skill* dan *hard skill* yang relevan dengan industri komunikasi, khususnya pada aktivitas yang berkaitan dengan *event & sponsorship*.
- 2) Mengimplementasikan pengetahuan dan kemampuan tentang *event management* yang didapat pada materi perkuliahan *Special Event & Brand Activation* pada divisi Event di Sedayu City Kelapa Gading.
- 3) Mengetahui peran *Event Intern* pada Departemen Marketing Communication dalam perusahaan yang bergerak di bidang properti, yaitu di Sedayu City Kelapa Gading.

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

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

Aktivitas pelaksanaan kerja magang dilaksanakan pada bulan Agustus 2024 hingga Oktober 2024 dengan durasi enam ratus empat puluh jam kerja sesuai dengan Panduan MBKM Magang Track 1 dan sesuai dengan arahan dari Program Studi. Berdasarkan kontrak magang yang berlaku, pelaksanaan jam kerja magang di Sedayu City Kelapa Gading dibebaskan dan disesuaikan dengan waktu acara yang akan diadakan, dengan catatan minimal 9 jam (8 jam kerja dan 1 jam istirahat).

### 1.3.2 Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

#### A. Proses Administrasi Kampus (UMN)

- 1) Mengikuti pembekalan magang secara *onsite* yang diselenggarakan oleh Program Studi Ilmu Komunikasi UMN.
- 2) Mengisi Pra KRS Internship sejumlah 20 SKS di [myumn.ac.id](http://myumn.ac.id).
- 3) Mengisi KRS Internship sejumlah 20 SKS di [myumn.ac.id](http://myumn.ac.id) dengan memenuhi syarat untuk mengikuti kegiatan magang.
- 4) Mengajukan KM-01 melalui Google Form untuk verifikasi tempat magang di Agung Sedayu Group
- 5) Mendapatkan persetujuan untuk tempat magang dari Kepala Program Studi melalui KM-02 atau surat pengantar magang.
- 6) Mengunggah KM-01 dan melengkapi data yang dibutuhkan pada [myumn.ac.id](http://myumn.ac.id).
- 7) Mengisi *daily task* pada *website* [merdeka.umn.ac.id](http://merdeka.umn.ac.id) selama periode kerja magang dan meminta persetujuan kepada supervisor di perusahaan magang.
- 8) Menyusun laporan magang dan mengikuti bimbingan magang melalui Microsoft Teams.

#### B. Proses Pengajuan dan Penerimaan Tempat Kerja Magang

- 1) Pengajuan praktik kerja magang dilaksanakan dengan mengirim CV dan Portofolio kepada HRD Agung Sedayu Group melalui *email* pada tanggal 13 Juli 2024.
- 2) Mengikuti psikotes yang disediakan oleh Agung Sedayu Group pada tanggal 18 Juli 2024 dan mengisi Formulir Lamaran Kerja (FLK) pada tanggal 19 Juli 2024.
- 3) Melakukan *interview* dengan HRD Agung Sedayu Group dan tim Marketing Communication Sedayu City Kelapa Gading pada tanggal 22 Juli 2024 secara *online* melalui Google Meet.

- 4) Informasi penerimaan praktik kerja magang di Agung Sedayu Group didapatkan melalui pesan lolos seleksi dari akun Whatsapp HRD Agung Sedayu Group pada tanggal 1 Agustus 2024 dan mengunggah berkas-berkas untuk kelengkapan administrasi pada tanggal 3 Agustus 2024.
- 5) Melakukan tanda tangan kontrak pada tanggal 5 Agustus 2024 dan mulai melaksanakan praktik kerja magang.

#### C. Proses Pelaksanaan Praktik Kerja Magang

- 1) Periode kerja magang dilaksanakan sejak tanggal 5 Agustus 2024 hingga 31 Oktober 2024 dengan posisi sebagai Event Intern pada Departemen Marketing Communication.
- 2) Bimbingan dan penugasan diberikan oleh Ramadhani Yundarno Mahfuzh selaku supervisor (Marcom Head Division) melalui Sagita Novaliyanto dan Laksmi Arsandy sebagai mentor (Section Head Marcom).
- 3) Pengisian dan penandatanganan formulir KM-03 sampai KM-07 dilakukan pada saat proses praktik kerja magang berlangsung dan mengajukan lembar penilaian kerja magang (KM-06) kepada supervisor pada akhir periode magang.

#### D. Proses Pembuatan Laporan Praktik Kerja Magang

- 1) Pembuatan laporan praktik kerja magang dibimbing oleh Inco Hary Perdana selaku Dosen Pembimbing melalui pertemuan Microsoft Teams pada hari Sabtu dengan minimal pertemuan bimbingan sebanyak 8 kali.
- 2) Progres pengerjaan laporan magang dikumpulkan setiap minggu pada hari Rabu dengan waktu paling lambat pukul 23:59 WIB.
- 3) Laporan praktik kerja magang diserahkan dan menunggu persetujuan dari Kepala Program Studi Ilmu Komunikasi.
- 4) Laporan praktik kerja magang yang telah disetujui diajukan untuk selanjutnya melalui proses sidang.