

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sektor properti, juga sering disebut dengan sektor *real estate*, menjadi salah satu industri yang mengalami imbas krisis ekonomi akibat Pandemi Covid-19. Ketidakpastian arus ekonomi pada saat itu tentu melemahkan daya beli masyarakat sehingga berdampak buruk pada kondisi ekonomi Indonesia. Sebagian besar calon pembeli memutuskan untuk menunda pembelian atau investasi aset properti sehingga berbagai perusahaan di sektor ini harus menghadapi hambatan arus kas dan segala tantangan finansial lainnya. Namun, keterpurukan sektor real estat hanya berlangsung pada awal pandemi saja.

Berdasarkan pernyataan Piter Abdullah (2022), selaku ekonom *Center of Reform in Economics (CORE)*, berbagai perusahaan pada sektor ini menunjukkan pertumbuhan positif semenjak kuartal II tahun 2020 dan menjadi salah satu pendorong pulihnya perekonomian Indonesia selama pasca pandemi. Kinerja perusahaan properti dari tahun 2018 hingga 2022 memiliki kontribusi signifikan sebesar 14,6% hingga 16,3% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional. Fakta ini juga sejalan dengan peningkatan jumlah lapangan kerja telah menyerap kurang lebih 13,8 juta tenaga kerja setiap tahunnya (Limanseto, 2023). Hal ini tentu memperkuat pertumbuhan ekonomi negara karena berkurangnya angka pengangguran di Indonesia.

Dalam beberapa tahun terakhir, pesatnya pertumbuhan sektor properti dapat dilihat dari masifnya pemasaran properti hunian residensial dan komersial. Bank Indonesia menerbitkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang menunjukkan peningkatan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) setiap triwulannya. Pada triwulan I tahun 2024, IHPR mengalami peningkatan sebesar 1,89% (yoy) dibandingkan dengan periode sebelumnya. Survei juga menyatakan bahwa penjualan unit komersial mengalami pertumbuhan sebesar 31,16% pada triwulan I tahun 2024 dibandingkan dengan pertumbuhan triwulan IV tahun 2023

yang hanya menyentuh 3,37%. Hal ini menunjukkan bahwa benar faktanya bahwa sektor properti mengalami pertumbuhan positif karena meningkatnya angka permintaan masyarakat. Hingga kini, perusahaan-perusahaan yang berjalan dalam industri ini tentu memanfaatkan peluang besar ini dengan membangun *township* yang bersifat kawasan terpadu (*integrated area*).



Gambar 1. 1 Infografis Survei Harga Properti Residensial Triwulan I 2024

Sumber: Bank Indonesia, 2024

Properti-properti yang berada di *integrated area* kini banyak diminati oleh masyarakat sehingga berdampak positif pada pertumbuhan bisnis sektor real estat. *Integrated area* merupakan kawasan terpadu yang bersifat multifungsi dimana setiap kawasan memiliki keterkaitan fungsi yang saling mendukung dan melengkapi dengan kawasan lainnya (Hermanto dan Roestamy, 2014). Banyak perusahaan *property developer* mulai menerapkan pengembangan kawasan terpadu

dengan membangun *township* atau kota mandiri yang didalamnya terdapat berbagai kawasan dengan fungsinya masing-masing untuk memenuhi kebutuhan penghuninya. *Integrated township* pada umumnya mengintegrasikan properti residensial dengan berbagai fasilitas dan layanan pelengkap, seperti properti komersial, pusat perbelanjaan, perkantoran, fasilitas pendidikan, kesehatan, tempat ibadah, transportasi publik, serta aksesibilitas dan konektivitas infrastruktur jalan yang baik dan mudah. Konsep kota mandiri yang terintegrasi sering disebut dengan konsep *one stop living* dimana seluruh layanan dan fasilitas telah disediakan dalam satu kawasan tertentu. Konsep *one stop living* tentu memberikan *value-added* bagi seluruh properti dalam kawasan *township* tersebut. Maka dari itu, *integrated township* kini banyak diminati oleh calon pembeli atau investor.

Pada tahun 2025 ini, sektor properti memiliki peluang yang lebih besar untuk bertumbuh dibanding tahun sebelumnya mengingat mulainya masa pemerintahan yang baru. Menurut Nofrans, pengamat dari Stellar Property, prediksi pertumbuhan industri properti dapat mengalami peningkatan hingga 2,3% karena adanya penghapusan pungutan Persetujuan Bangun Gedung dan pemberian insentif pajak, berupa pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi rumah tangga MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Berdasarkan pernyataan dari Hashim S. Djojohadikusumo, selaku Ketua Satuan Tugas (Satgas) Perumahan Presiden Terpilih, Presiden Prabowo Subianto merealisasikan kebijakan tersebut pada awal tahun 2025 dengan tujuan untuk mendongkrak daya beli masyarakat yang dapat meningkatkan tingkat kesejahteraan seluruh masyarakat Indonesia melalui kepemilikan tempat tinggal yang layak.

Dengan mengedepankan industri properti atau real estat, pemerintahan tentu mendorong kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui penyediaan tempat tinggal yang layak, membuka lapangan kerja, hingga mengurangi kawasan kumuh. Hal tersebut tentu dapat mengentaskan kemiskinan seiring berjalannya waktu yang tentu berdampak positif pada kondisi ekonomi nasional. Pembangunan *integrated township* diharapkan dapat mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan secara

bertahap dan menyeluruh di berbagai wilayah Indonesia. Sebagai contoh, PT Alam Sutera Realty, sebagai perusahaan pengelola dan pengembang *real estate*, telah berhasil membangun lebih dari satu *township* atau kota mandiri di berbagai wilayah khususnya di Pulau Jawa .

Sejak tahun 1993, PT Alam Sutera Realty Tbk telah beroperasi dan kini menjadi salah satu perusahaan terkemuka yang berpusat di Tangerang Selatan. Perusahaan ini dikenal sebagai pengembang properti terintegrasi (*integrated property*) dengan mengedepankan konsep *one stop living* dalam setiap proyek pembangunannya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang mendambakan kualitas hidup. Perusahaan ini tidak hanya berfokus mengembangkan dan mengelola kawasan residensial dan komersial, tetapi juga berkontribusi dalam pengembangan kawasan pariwisata. Maka dari itu, PT Alam Sutera Realty menaungi berbagai entitas usaha yang memiliki fungsi untuk mengelola produk-produk perusahaan berdasarkan daerah atau kawasan *township* tertentu. Salah satu entitas usaha dari PT Alam Sutera yang mengelola produk utama dan terbesar perusahaan adalah PT Alfa Goldland Realty, yaitu entitas usaha yang mengelola dan mengembangkan *township* Alam Sutera di Kota Tangerang Selatan, Banten.

Kegiatan utama dari PT Alfa Goldland Realty adalah mengelola dan mengembangkan properti yang berada di kawasan Alam Sutera. Perusahaan terdiri dari berbagai departemen yang melaksanakan fungsi dan perannya masing-masing untuk mencapai tujuan bersama. Namun, terdapat salah satu departemen yang memiliki peran besar bagi perusahaan dalam merawat kota mandiri Alam Sutera dan melayani para penghuninya, yaitu *Estate Management*.

Estate Management (EM) adalah departemen yang bertanggung jawab atas *after sales service* bagi pemilik properti di suatu kawasan yang ditentukan. Departemen ini berfokus kepada pemenuhan kebutuhan penghuni dengan cara menyediakan pelayanan dan fasilitas yang berkualitas. Sebab itu, PT Alam Sutera Realty menyediakan *Front Office Estate Management* Alam Sutera untuk melayani segala permintaan dari penghuni secara tatap muka. Kantor *Estate Management* Alam Sutera dioperasikan oleh PT Alfa Goldland Realty untuk mengelola kawasan

kota mandiri Alam Sutera. Departemen *estate management* memiliki struktur organisasi tersendiri berdasarkan fungsi-fungsi tertentu agar dapat melayani segala jenis permintaan dan keluhan dari penghuninya. Struktur organisasi dalam departemen *estate management* PT Alfa Goldland Realty terdiri dari divisi *Finance & Accounting*, divisi *Marketing & Sales*, divisi *Human Resources & General Affairs*, divisi *Legal*, hingga divisi *Building*. Dengan kehadiran divisi-divisi tersebut, segala permintaan dan keluhan penghuni dapat direalisasikan dengan baik berdasarkan fungsi divisi masing-masing sehingga *Estate Management* dapat memberikan tingkat kepuasan konsumen yang baik.

Di sisi lain, pemilik properti di *township* Alam Sutera memiliki kewajiban untuk membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang dialokasikan sebagai biaya perawatan dan pengelolaan lingkungan dan fasilitas umum. Namun, biaya IPL pada kota mandiri tentu lebih tinggi dibandingkan dengan biaya IPL perumahan biasa. Hal tersebut dikarenakan layanan dan fasilitas yang ditawarkan oleh *township* lebih memadai dibandingkan dengan perumahan hunian biasanya. Biaya IPL yang dibayarkan oleh penghuni mencakup biaya keamanan, kebersihan, pengelolaan sampah, hingga layanan konsumen yang maksimal. Hunian residensial dan komersial memiliki tarif IPL yang berbeda-beda. Apabila berdasarkan kebijakan *Estate Management* Alam Sutera, tarif IPL ditentukan berdasarkan kategori produk dan luas tanahnya.

Seperti yang dijelaskan sebelumnya, tagihan Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) wajib dibayarkan setiap bulan oleh penghuninya. Apabila tagihan IPL tidak dibayarkan oleh penghuni, tentu terdapat konsekuensi yang diterima bagi penghuni berdasarkan kebijakan *Estate Management*. Di sisi lain, tunggakan iuran ini juga memiliki dampak yang besar bagi keuangan perusahaan karena tagihan IPL yang tidak terbayar termasuk sebagai piutang perusahaan atau *account receivable* (AR). Semakin besar nominal tunggakan IPL, semakin besar juga nominal piutang perusahaan. Maka dari itu, *Estate Management* PT Alfa Goldland Realty memecah departemen *Finance & Accounting* menjadi divisi-divisi kecil agar pembagian tugas lebih jelas berdasarkan fungsinya masing-masing. Untuk mengatasi

permasalahan piutang perusahaan, *estate management* Alam Sutera menghadirkan divisi *Collection* yang berada di bawah naungan departemen *Finance & Accounting*.

Dalam operasional departemen *Estate Management* Alam Sutera, divisi *Collection* memiliki tanggung jawab atas penagihan Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dan tagihan Air Bersih. Divisi ini memiliki peran krusial bagi perusahaan mengingat bahwa salah satu sumber pendapatan terbesar *Estate Management* Alam Sutera berasal dari pembayaran IPL properti kawasan Alam Sutera. Maka dari itu, fungsi dari divisi *Collection* adalah untuk meningkatkan *collection rates* dalam suatu periode tertentu sehingga terciptalah arus kas yang sehat dan kondisi keuangan perusahaan yang stabil setiap periodenya.

Penulis memilih untuk berkontribusi melalui praktik kerja magang di *Estate Management* Alam Sutera sebagai *Collection Intern* karena tertarik dengan arus keuangan sektor real estat yang berperan penting dalam mendorong perekonomian Indonesia. Melalui divisi *Collection*, *Estate Management* Alam Sutera memberikan kesempatan kepada Penulis untuk memahami lebih luas terkait pengelolaan piutang perusahaan dan dampaknya terhadap keuangan perusahaan. Dengan memilih PT Alfa Goldland Realty, Penulis berharap dapat berkontribusi dalam pencapaian tujuan perusahaan, salah satunya adalah untuk meminimalisir angka piutang perusahaan, dan mempertahankan arus kas perusahaan yang stabil. Di sisi lain, praktik kerja magang ini diharapkan dapat menjadi wadah bagi Penulis untuk mengembangkan pengetahuan dan keterampilan yang akan diperlukan nantinya untuk menghadapi tantangan di dunia kerja profesional.

1.2.Maksud dan Tujuan Kerja Magang

1.2.1 Maksud Kerja Magang

Kini, sebagian besar universitas terkemuka di Indonesia telah menerapkan Kurikulum Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) dalam kegiatan pembelajarannya, dimana seluruh mahasiswa diwajibkan untuk mengikuti salah satu dari 8 program yang ditawarkan, salah satunya

adalah program Magang. Universitas Multimedia Nusantara mendukung program MBKM sebagai upaya mempersiapkan diri mahasiswa dalam menghadapi dunia karir dengan cara praktik langsung di lapangan kerja sebagai seorang *intern*. Maka dari itu, penulis memilih posisi *Collection Intern* di PT Alfa Goldland Realty untuk memenuhi kewajiban akademik sebagai mahasiswa Universitas Multimedia Nusantara semester genap 2024/2025.

Program Magang dari Kurikulum MBKM turut menjadi salah satu persyaratan dalam meraih Gelar Sarjana dan pemenuhan jumlah Satuan Kredit Semester (SKS) dengan total bobot nilai 20 SKS dari mata kuliah paket *Internship 1*. Terlepas dari pemenuhan syarat kelulusan, berikut adalah maksud Penulis dalam pelaksanaan program kerja magang:

1. Penulis bermaksud untuk memperoleh pengalaman kerja nyata di bidang manajemen keuangan sebagai bekal untuk memasuki dunia kerja profesional.
2. Penulis bermaksud untuk mengimplementasikan pengetahuan teori manajemen keuangan dalam praktik kerja nyata.
3. Penulis bermaksud untuk memperluas wawasan terkait pengetahuan dan keterampilan yang ahli dalam bidang manajemen keuangan.

1.2.2 Tujuan Kerja Magang

Tujuan utama Penulis dalam pelaksanaan program kerja magang di PT Alfa Goldland Realty dengan posisi *Collection Intern* sebagai berikut:

1. Penulis bertujuan untuk mempelajari dan menguasai peran kerja divisi *Collection* dalam *Estate Management* Alam Sutera serta menerapkan langsung segala pembelajaran terkait manajemen keuangan yang telah didapat selama perkuliahan.

2. Penulis bertujuan untuk berkontribusi dalam peningkatan kinerja keuangan dari aspek piutang perusahaan PT Alfa Goldland Realty melalui pencapaian target *collection rates*.
3. Penulis bertujuan untuk meningkatkan kemampuan *problem solving* dalam menghadapi permasalahan yang muncul selama masa praktik kerja magang, serta meningkatkan kemampuan *decision-making* yang efektif dan efisien dalam menyelesaikan suatu permasalahan.
4. Penulis bertujuan untuk meningkatkan keterampilan teknis melalui pemahaman dalam menggunakan *software* khusus milik perusahaan dan juga beberapa *tools* aplikasi yang relevan, seperti Ms. Office, dengan guna untuk mendorong *flow* kerja yang efisien.
5. Penulis bertujuan untuk meningkatkan keterampilan interpersonal, seperti kemampuan komunikasi dan adaptasi, melalui interaksi antar kolega atau divisi, sebagai bekal dalam memasuki dunia kerja profesional di masa depan.

1.3. Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

1.3.1. Waktu Pelaksanaan Kerja Magang

Menurut syarat dan ketentuan Kurikulum MBKM yang diterapkan dalam Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara, mahasiswa harus melaksanakan program Magang dengan total durasi minimal 640 jam kerja aktif. Pelaksanaan praktik kerja magang dilakukan dengan sistem *work from office* (WFO). Berikut merupakan rincian informasi terkait jadwal pelaksanaan praktik kerja magang Penulis:

Nama Perusahaan : PT Alfa Goldland Realty
 Posisi Jabatan : *Collection Intern*
 Alamat Perusahaan : Estate Management Alam Sutera
 Jl. Griya Hijau Raya No. 91, Pakualam,
 Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan,
 Banten 15320
 Jadwal Kerja : Senin s/d Jumat – 08:30 s/d 17:30 WIB

Sabtu – 08:30 s/d 12:00 WIB

Periode Magang : 13 Januari 2025 - 31 Juli 2025

1.3.2. Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

Berikut adalah langkah-langkah dari pelaksanaan program Magang yang telah dilaksanakan oleh Penulis:

1. Tahap Awal

- a. Penulis mengikuti sosialisasi magang yang dilaksanakan pada tanggal 15 November 2024 dan menyelesaikan seluruh *assignment* yang diselenggarakan oleh Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara sebagai pemenuhan absen dari mata kuliah wajib *Pre Activities* yang turut menjadi salah satu syarat program Magang MBKM.
- b. Penulis merancang *Curriculum Vitae* (CV) dengan standar *Applicant Tracking System* (ATS) dan menyesuaikan antara pengalaman selama karir akademis Penulis dengan posisi yang ingin dilamar.
- c. Penulis membuat profil pada berbagai aplikasi atau laman *job portal*, seperti LinkedIn, Glints, Jobstreet, dan Dealls, untuk mencari lowongan kerja dan melamar diri ke berbagai perusahaan dengan *job description* yang sesuai dengan bidang *Finance Management*.

2. Tahap Pengajuan

- a. Penulis mendapatkan informasi terkait lowongan kerja magang yang relevan dengan manajemen keuangan di PT Alfa Goldland Realty dari Ibu Adelyn Alvinia selaku *Human Resources Department Staff* PT Alam Sutera Realty Tbk.

- b. Penulis mengajukan *Curriculum Vitae* (CV) kepada Ibu Adelyn Alvincia melalui pengiriman pesan WhatsApp pada 09 Januari 2025.

3. Tahap Rekrutmen dan Penerimaan

- a. Penulis mendapatkan undangan untuk melakukan wawancara HR melalui telepon dengan Ibu Adelyn Alvincia yang direncanakan pada 09 Januari 2025.
- b. Penulis mendapatkan undangan untuk melakukan wawancara *user* secara tatap muka bersama Andi Susanto, selaku *Finance and Accounting Section Head*, dan Andri Tedjajana, selaku *Township Department Head*, yang direncanakan pada 10 Januari 2025.
- c. Penulis mendapatkan informasi penerimaan praktik kerja magang sebagai *Collection Intern* di PT Alfa Goldland Perusahaan oleh Ibu Adelyn Alvincia pada 10 Januari 2025, sekaligus dengan pemberitahuan informasi terkait persiapan program kerja magang yang akan dimulai tanggal 13 Januari 2025.

4. Tahap Finalisasi Berkas

- a. Penulis melakukan proses tanda tangan dokumen Perjanjian Kerjasama bersama Ibu Adelyn Alvincia pada 13 Januari 2024.
- b. Penulis mendapatkan Surat Keterangan Konfirmasi Penerimaan Magang (*Letter of Acceptance*) dengan nomor surat 006/SE-HR/AGR/I/25 dari Ibu Adelyn Alvincia pada 13 Januari 2024.
- c. Penulis melakukan registrasi program MBKM *Internship Track 1* di *platform* Kampus Merdeka Universitas Multimedia Nusantara (merdeka.umn.ac.id) dengan cara mendeskripsikan data diri, data perusahaan, data *supervisor*, dan rincian *job description* yang menjadi tanggung jawab Penulis secara garis besar.

5. Tahap Pelaksanaan Program Kerja Magang

- a. Penulis menandatangani kontrak magang pada 13 Januari 2025 dimana telah disepakai pelaksanaan program kerja magang dimulai dari 13 Januari 2025 hingga 31 Juli 2025.
- b. Penulis melaksanakan program praktik kerja magang sebagai seorang *Collection Intern* dan melakukan segala penugasan yang diberikan oleh supervisi dan mentor di departemen *Finance & Accounting*.
- c. Penulis menginput laporan aktivitas sehari-hari (*daily tasks*) pada *platform* Kampus Merdeka Universitas Multimedia Nusantara (merdeka.umn.ac.id) selama masa program praktik kerja magang berjalan.
- d. Penulis mengikuti sesi bimbingan magang dengan Ibu Dr. Febri Nila Chrisanty, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing Penulis, yang dilaksanakan setiap hari Kamis pukul 20.00 WIB per tanggal 20 Februari 2025 hingga 29 Mei 2025.
- e. Penulis mulai menyusun laporan kerja magang secara bertahap yang nantinya akan dikumpul sebelum batas akhir pengumpulan (*deadline*) di tanggal 02 Juni 2025.
- f. Penulis mengumpulkan hasil laporan kerja magang sesuai dengan ketentuan batas waktu yang telah ditentukan sebelumnya.
- g. Penulis menjalani proses sidang magang yang harus dilaksanakan sebagai syarat pemenuhan mata kuliah *Evaluation and Reporting*, sekaligus juga syarat kelulusan Sarjana Program Studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara.