

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Gambaran kondisi *Real Estate* dapat kita temukan dari data Produk Domestik Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha. Menurut Fitriya (2024) Produk Domestik Bruto (PDB) adalah salah satu tolok ukur yang digunakan untuk menilai keadaan ekonomi sebuah negara. Namun pada perhitungannya dibagi menjadi dua yaitu nominal dan riil. Menurut Badan Pusat Statistik (2024) Perhitungan PDB secara nominal merupakan Nilai tambah dari barang dan jasa yang diproduksi oleh suatu negara dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan harga yang sedang berlaku pada periode tersebut. Sedangkan Perhitungan PDB secara riil merupakan Nilai tambah dari barang dan jasa yang dihitung dengan menggunakan harga tetap dari satu tahun tertentu yang dijadikan sebagai tahun acuan. Dengan begitu data PDB dengan perhitungan nominal lebih memperlihatkan bagaimana kondisi sekarang dan cukup menggambarkan sesuai dengan harga namun tidak ditetapkan pada jangka waktu tertentu.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik 2023 – 2024 ada peningkatan dimana 2023 sebesar “lima ratus lima triliun empat ratus lima puluh tujuh miliar empat ratus juta rupiah.” Dan pada 2024 sebesar “Lima ratus dua puluh triliun tujuh ratus dua puluh delapan miliar seratus juta rupiah.” Kenaikan sebesar 2,93% menggambarkan kondisi yang ada kenaikan baik dari penjualan, kenaikan harga maupun kenaikan volume barang yang diproduksi.

*Real Estate* menjadikan industri yang masih terus berjalan hingga saat ini dan masih memiliki permintaan yang tinggi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (2024) terkait “Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati Milik Sendiri”

38 Provinsi	Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati Milik Sendiri (Persen)		
	2020	2021	2022
DKI JAKARTA	45,04	48,48	56,13
JAWA BARAT	77,60	79,63	82,61
JAWA TENGAH	89,20	89,92	90,98
DI YOGYAKARTA	74,55	76,53	85,50
JAWA TIMUR	87,12	88,80	90,87
BANTEN	82,26	82,82	84,98
BALI	71,17	73,92	83,56
NUSA TENGGARA BARAT	87,43	87,36	90,74

**Gambar 1. 1** Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati Milik Sendiri (Persen)  
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2025

Banten yang merupakan salah satu provinsi di Indonesia menggambarkan bahwa ada kenaikan dalam bentuk persen terkait kepemilikan Rumah. Rumah sendiri yang menjadi salah satu bentuk objek dalam *Real Estate*, menjadikan *Real Estate* sendiri tentu akan ada kenaikan terus menerus kian tahun dan generasi.

Data kenaikan permintaan property juga diperlihatkan pada PropertyGuru DataSense (2022) Data permintaan properti di Rumah.com pada kuartal iv 2024 turut mengalami kenaikan, yaitu sebesar 4,7% secara kuartalan (QoQ) dan 5,5% secara tahunan (YoY). Memperlihatkan bahwa pada kenaikan permintaan pada kuartal keempat 2021 sejalan dengan data “Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati Milik Sendiri” yang menggambarkan 38 Provinsi terdapat kenaikan dari tahun ke tahun termasuk Provinsi Banten.

Menurut Fauziah (2025) *Real Estate* merupakan tanah beserta segala bentuk bangunan atau objek lain yang berdiri secara tetap dan permanen di atasnya. Selain itu menurut Herawati (2024) *Real Estate* merupakan usaha di bidang perumahan atau jual beli bangunan yang saat ini banyak dikelola oleh para pengembang ternama di Indonesia, serta mencakup lebih luas dari sekadar bisnis perumahan saja. Sejalan dengan kedua pengertian dari *Real Estate* maka dapat diartikan bidang yang mencakup kepemilikan atau pengelolaan tanah beserta bangunan atau objek lain, yang berdiri secara permanen di atasnya, serta mencakup aktivitas usaha seperti pengembangan, jual beli, dan pengelolaan properti, yang banyak dijalankan oleh pengembang-pengembang ternama di Indonesia.

*Real Estate* juga menjadi tempat singgah semua orang, baik sebagai tempat untuk berbisnis maupun sebagai tempat tinggal yang atas dasar peminat baik penduduk ataupun konsumen. Oleh karena itu penduduk disini menjadi salah satu faktor penting sejalan dengan berdirinya *Real Estate*.

Berdasarkan Jumlah penduduk di Provinsi Banten menurut BPS (2024) :

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota dan Jenis Kelamin di Provinsi Banten (Ribuan Jiwa)					
	Laki-laki		Perempuan		Jumlah	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Kab Pandeglang	672,83	679,15	639,94	646,81	1.312,77	1.325,95
Kab Lebak	737,15	744,72	696,55	704,49	1.433,70	1.449,21
Kab Tangerang	1.716,76	1.734,73	1.645,84	1.665,76	3.362,61	3.400,49
Kab Serang	858,97	868,45	823,16	833,35	1.682,13	1.701,80
Kota Tangerang	984,14	989,88	966,45	974,09	1.950,58	1.963,97
Kota Cilegon	228,36	230,79	222,14	224,83	450,51	455,62
Kota Serang	369,57	375,00	354,23	359,87	723,79	734,87
Kota Tangerang Selatan	694,96	698,14	696,69	701,35	1.391,65	1.399,50
Provinsi Banten	6.262,73	6.320,85	6.045,00	6.110,54	12.307,73	12.431,39

**Gambar 1. 2** Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota dan Jenis Kelamin di Provinsi Banten (Ribuan Jiwa)

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024

Dimana penduduk kian bertambah dibandingkan tahun 2023 yang menjadikan *Real Estate* di kawasan Provinsi Banten menjadi ada kemungkinan peminat lingkungan *Real Estate* baik untuk tempat tinggal maupun berbisnis.

Pengelola pada *Real Estate* dapat disebut developer properti, Menurut Utomo (2024) Developer, atau pengembang properti, merupakan individu maupun perusahaan yang memiliki tanggung jawab dalam mengembangkan berbagai jenis properti, mulai dari perumahan, apartemen, area komersial, hingga proyek-proyek besar seperti kawasan terpadu (*township*).

Selain itu pengertian *township* merujuk kepada yang dirancang dan dibangun sebagai kota baru dengan skala yang lebih kecil. (Arka, 2023). Township atau kota mandiri ini menurut Mariana (2020) Kota mandiri adalah sebuah kota baru yang dibentuk melalui pembangunan dan pengembangan area greenfield menjadi berbagai fungsi, seperti tempat tinggal, area perkantoran, pusat bisnis, sarana hiburan, serta fasilitas umum, yang semuanya dirancang secara terpadu dan saling terhubung. Kota Mandiri ini tentu memiliki kawasannya tersendiri yang menjadikan penduduknya tidak harus sulit-sulit ke pusat kota atau daerah besar untuk beraktivitas.

Dengan begitu developer properti ini diharuskan memiliki kinerja yang baik dalam pembangunan serta memberikan layanan terbaik kepada penduduk atau

konsumen. Sehingga konsumen tetap merasanya aman dan nyaman berada di lingkungan Township.

Pengembang juga harus bisa mengelola dari proses pembangunan hingga bangunan atau objek tersebut berdiri. Contoh beberapa pengembang di kawasan Provinsi Banten seperti Summarecon Agung, Alam Sutera Realty, Sinarmas Land, Bintaro Jaya, dan pengembang lainnya. Masing-masing memiliki kewajiban yang sama yaitu menjaga, mengelola, merawat kawasannya hunian (seperti rumah atau apartment), perbaikan dan perawatan akses jalan, layanan kebersihan dan lain-lain.

Kewajiban tersebut diharuskan memiliki sistem kerja yang baik dan tentu membutuhkan biaya untuk praktik lapangannya. Dengan begitu salah satu hak pengelola estate biasanya menagihkan iuran pemeliharaan lingkungan. Menurut Brilian (2023) Manfaat IPL ialah untuk mendukung pemeliharaan lingkungan, menjaga kebersihan dan keamanan, mengelola sampah, serta merawat lingkungan secara keseluruhan. Dengan begitu segala hal yang ada hubungannya dengan kelangsungan hidup penduduk di kawasan tersebut menjadi tanggung jawab pengelola properti.

Iuran pemeliharaan lingkungan menjadi salah satu pendapatan untuk membiayai perawatan kawasa. Oleh karena itu bagian pengamanan seperti security atau bagian kebersihan jalanan dan lingkungan seperti potong rumput, pengambilan sampah. Iuran pemeliharaan lingkungan menjadikan suatu perusahaan yang didalamnya ada beberapa divisi yang menjalankan fungsi sesuai kewajiban kantor pengelola. Dikarenakan tidak mungkin 1 atau 2 divisi yang menjalankan semua kewajiban dalam satu waktu. Semua memiliki kewajiban dan haknya masing-masing.

Salah satunya pada PT Alfa Goldland Realty yang merupakan salah satu anak perusahaan dari Alam Sutera Realty, yang mengurus pengelolaan residensial dan komersil di area alam sutera. Perusahaan tersebut menjalankan developer atau pengembangan property untuk kawasan alam sutera seperti cluster-cluster residensial serta kawasan komersial salah satunya di Flavor Bliss. Sehingga diharuskan ada beberapa bagian yang bertanggung jawab untuk menjalankan fungsi perusahaan sebagai pengelola.

Menurut situs resmi Alam Sutera Realty Tbk. Mereka menerapkan konsep hunian lengkap (*one stop living*) yang nyaman dan ramah lingkungan di setiap proyek, Sehingga semua produk yang dimiliki Alam Sutera seolah terjamin segala di kawasan Alam Sutera.

Pengelolaan kawasan tentu membutuhkan biaya seperti membayar pekerja, membeli bahan baku bangunan atau barang, fasilitas kendaraan serta biaya perawatan lainnya. Dengan begitu tentu akan ada bagian yang menanggung tanggung jawab tersebut untuk keberlangsungan perusahaan. Pada PT Alfa

Goldland Realty divisi *Collection*, menjadikan divisi yang menanggung tanggung jawab tersebut.

*Collection* atau penagihan biasa juga digunakan dalam Perpajakan menurut Putri (2022) Penagihan Pajak merupakan suatu proses yang dilakukan oleh wajib pajak untuk membayar utang pajaknya beserta biaya penagihan yang menyertainya. Pada *Real Estate* berarti tagihan yang harus dibayarkan ialah Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang ditagihkan oleh divisi *Collection*. Divisi ini juga menjadi bertanggung jawab atas piutang perusahaan serta pembayaran yang dilakukan konsumen dalam *Real Estate* merupakan biaya yang dibayarkan untuk kebutuhan perawatan yang dinikmati penghuni atau konsumen.

Menurut Kholifah (2022) Piutang merupakan sejumlah tagihan yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual. Sehingga piutang maupun tagihan yang tertunggak merupakan salah satu kewajiban bagian *Collection* yang harus diselesaikan dalam beroperasi. Dikarenakan segala hal yang dijalankan pengelola membutuhkan biaya dari penghuni atau konsumen *Real Estate* ke pengelola properti.

Praktik kerja magang di PT Alfa Goldland Realty memberikan pengalaman bagaimana mempertahankan perusahaan melalui bagian *Collection* serta bagaimana sistem penagihan dilakukan serta tindak lanjutan seperti kepada siapa berkoordinasi dan melaporkan laporan yang dikerjakan.

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

Maksud dari proses magang ini bagaimana penulis menjalankan sebagai salah satu syarat kelulusan. Dimana dalam proses magang ini penulis menjalankan 20 SKS serta diharuskan sesuai dengan peminatan penulis yaitu *finance*. Dengan dijalankannya selama 6 bulan di PT Alam Sutera Realty Tbk dan masih berjalan sampai saat ini, merupakan kesempatan penulis untuk menunjukkan kesiapan untuk bekerja di kemudian hari. Dalam proses kerja magang ini, terdapat beberapa tujuan antara lain, yaitu:

1. Memberikan pengalaman kerja langsung untuk penulis sehingga merasakan seperti apa pekerjaan dilaksanakan serta mengetahui proses pada bagian *Collection* di divisi *Finance & Accounting*.
2. Memberikan pemahaman bagaimana proses pelunasan tagihan yang diberikan serta bagaimana prosedur ketika terjadi kesalahan pembayaran hingga penagihan tagihan tertunggak.

3. Memberikan kesempatan untuk menjalin hubungan yang baik secara professional terhadap atasan baik bagaimana cara bersikap dan bertutur kata di dalam perusahaan.

4. Melatih *problem solving* penulis dari bagaimana bereaksi hingga bagaimana menyelesaikannya.

Dengan dijalankannya proses magang penulis bisa mendapatkan pengalaman bekerja serta menggunakan kesempatan ini untuk meniti karir penulis kedepannya.

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

Penulis menjalankan proses magang memiliki kewajiban praktik kerja sebanyak 640 jam atau sekitar 4 bulan sesuai ketentuan dari kampus. Akan tetapi dikarenakan terdapat kontrak ketika perusahaan menerima peserta magang. Penulis menjalankan selama 6 bulan lamanya.

Nama Perusahaan : PT Alam Sutera Realty Tbk.

Bidang Usaha : Properti

Waktu Pelaksanaan : 13 Januari 2025 – 31 Juli 2025

Waktu Kerja : Senin – Sabtu, 08.30 – 17.30 (Sabtu 08.30 – 12.00)

Posisi Intern : *Collection Internship*

Adapun prosedur bagaimana pelaksanaan magang dilakukan serta mahasiswa juga diharuskan mengisi website <https://merdeka.umn.ac.id/> untuk memasukan data terkait perusahaan selama proses magang. Berikut penjelasan dari tahap awal, pelaksanaan dan akhir:

#### **1. Awal**

- a) Penulis mengikuti pre-activities 15/08/2024, saat itu mahasiswa dijelaskan syarat serta ketentuan dalam kerja magang, dari perusahaan hingga teknis penggunaan website magang merdeka dari tahap awal hingga akhir.
- b) Penulis diharuskan mengisi *registration* pada website <https://merdeka.umn.ac.id/> dengan mengisi data diri, perusahaan dan surat

keterangan telah diterima di perusahaan atau disebut *letter of acceptance* yang diberikan perusahaan.

- c) Penulis membuat *curriculum vitae* untuk di sisipkan pada perusahaan-perusahaan yang membuka lowongan pekerjaan.
- d) Penulis melaksanakan *interview hrd* serta *user* untuk ditanya tentang kesiapan penulis dalam kerja magang serta *skill* yang dimiliki untuk menunjang saat proses magang.
- e) Penulis mendapatkan *letter of acceptance* untuk dijadikan bukti pada *registration* website magang merdeka UMN.
- f) Penulis juga melakukan *follow up* terhadap *supervisor* terkait proses pengesahan keseharian penulis saat magang pada website magang merdeka.

## **2. Pelaksanaan**

- a) Penulis mulai masuk serta mempelajari bagaimana tugas-tugas di divisi account receivable dari melayani *whatsapp* yang melayani penghuni serta pembuatan tagihannya. Penulis juga mempelajari dan mempraktikkan bagaimana pengumpulan pembayaran serta diharuskan diteruskan ke bagian *finance*.
- b) Penulis juga mengikuti meeting terkait website yang digunakan dimana masih tahap peralihan sehingga semua masih dalam proses perbaikan dan adaptasi.
- c) Penulis melihat tahapan bagaimana pembuatan Surat Keterangan Lunas untuk penghuni serta syarat apa saja yang untuk dapat memberikan SKL kepada penghuni. Penulis juga belajar bagaimana proses pelaporan keluhan penghuni. Serta berkoodinasi dengan bagian *Customer Service* dalam permintaan Surat Keterangan Lunas kepada konsumen.
- d) Penulis belajar bagaimana penagihan tunggakan, serta penyelesaian ketika penghuni meminta keringanan. Penulis juga mempelajari bagaimana penyelesaian lebih bayar atau kurang bayar serta prosedur dan ketentuan perusahaan.

- e) Penulis juga mempelajari bagaimana menggunakan sistem untuk memperbaiki tagihan, mengubah meteran air yang berhubungan langsung dengan tagihan.

### **3. Akhir**

- a) Penulis membuat laporan magang sebagai persyaratan menyelesaikan mata kuliah.
- b) Penulis melengkapi lampiran yang dibutuhkan laporan magang dengan berkoordinasi dengan dosen pembimbing dan perusahaan.
- c) Penulis melakukan pendaftaran dan menghadiri sidang untuk pelaporan magang dengan dosen penguji dan pembimbing.

