

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang



**Gambar 1.1 Rumah Serpong Garden 3**

Sumber: [Kompas.com](http://Kompas.com)

Persaingan bisnis yang semakin kompleks dan kompetitif, pengelolaan keuangan yang efektif menjadi kunci utama dalam memastikan kelangsungan dan pertumbuhan perusahaan. Manajemen keuangan tidak hanya berkaitan dengan pencatatan transaksi, tetapi juga mencakup perencanaan strategis, pengendalian biaya, pengelolaan risiko, serta pengambilan keputusan investasi yang tepat guna. Divisi keuangan memiliki peran sentral dalam menjalankan fungsi-fungsi tersebut, memastikan bahwa sumber daya keuangan perusahaan digunakan secara optimal untuk mencapai tujuan organisasi.

Menurut Mahmud Machfoedz (2005), manajemen keuangan terdiri dari semua aktivitas yang berhubungan dengan perolehan uang dan pemanfaatan

secara efektif. Manajer keuangan, di samping harus menetapkan cara terbaik untuk meningkatkan volume uang dalam organisasi perusahaan, juga harus menjamin bahwa penggunaan uang tetap terarah pada tujuan perusahaan.

Pemilihan PT Harapan Inti Persada sebagai objek studi dilatarbelakangi oleh peran krusial divisi finance dalam mengelola proyek-proyek properti yang bernilai tinggi dan memiliki risiko finansial yang cukup besar. Melalui studi kasus ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana divisi finance menjalankan fungsinya dalam mendukung keberlangsungan bisnis, mengoptimalkan alokasi dana, serta menjaga kesehatan keuangan perusahaan secara keseluruhan.

Dalam perusahaan properti seperti PT Harapan Inti Persada, manajemen keuangan memiliki peran yang sangat krusial. Industri properti dikenal dengan karakteristiknya yang padat modal dan memiliki siklus proyek yang panjang. Oleh karena itu, pengelolaan keuangan yang baik menjadi sangat penting untuk memastikan kelancaran operasional dan keberhasilan proyek-proyek yang dijalankan. Divisi keuangan di PT Harapan Inti Persada bertanggung jawab atas berbagai aspek, mulai dari perencanaan anggaran, pengelolaan arus kas, hingga pelaporan keuangan. Peran ini tidak hanya mendukung operasional sehari-hari, tetapi juga berkontribusi dalam pengambilan keputusan strategis yang berdampak pada pertumbuhan jangka panjang perusahaan.

Setiap proyek yang dijalankan memerlukan perencanaan keuangan yang cermat, mulai dari tahap pembelian lahan, pembangunan, hingga penjualan. Tantangan yang dihadapi perusahaan tidak hanya terbatas pada pengelolaan dana proyek, tetapi juga mencakup pengendalian biaya, dan manajemen risiko keuangan. Dalam hal ini, divisi finance harus memberikan kontribusi yang baik dalam mengatasi tantangan tersebut melalui perencanaan keuangan yang matang, analisis investasi yang akurat, dan pengawasan yang ketat terhadap keuangan perusahaan.

PT Harapan Inti Persada telah berpengalaman dalam mengembangkan berbagai proyek strategis, menyadari betapa pentingnya peran divisi finance dalam mendukung keberlangsungan bisnis dan pertumbuhan perusahaan yang baik serta efisien. Dalam industri properti, tantangan seperti perubahan harga material, perubahan regulasi, dan dinamika pasar yang tidak menentu menuntut divisi finance untuk tidak hanya fokus pada pencatatan keuangan, mengatur anggaran, tetapi juga terlibat dalam analisis risiko, perencanaan pajak, dan strategi pendanaan yang efektif. Oleh karena itu, pemahaman mendalam tentang peran dan fungsi divisi finance dalam dunia properti menjadi hal yang sangat penting untuk dipelajari.

Penerimaan kas yang diterima oleh perusahaan PT Harapan Inti Persada adalah dari transaksi penjualan. Dimana pembayaran dapat diterima dari customer melalui transfer. Divisi yang terkait dalam penerimaan kas adalah Divisi akuntansi dan pelaporan divisi finance. Dokumen yang digunakan adalah invoice dan faktur pajak, bukti transfer dari customer dan print out rekening koran atas pembayaran yang diterima. Sedangkan pengeluaran kas yang dilakukan perusahaan adalah pembayaran ke vendor dan ke karyawan untuk operasional perusahaan. Divisi terkait dalam pengeluaran kas adalah divisi project, Finance & Accounting dan direktur. Dokumen yang digunakan adalah invoice lengkap dari vendor, dan voucher. Dan dilakukan pencatatan akuntansi dalam bentuk jurnal pengeluaran dan pelunasan hutang.

PT Harapan Inti Persada juga menghadapi tantangan tantangan usaha seperti bagaimana mengelola arus kas dengan baik, terutama mengingat bahwa proyek properti seringkali membutuhkan waktu yang lama untuk menghasilkan keuntungan. Selain itu, perusahaan juga harus memastikan bahwa mereka memiliki cukup likuiditas untuk membiayai operasional sehari-hari, membayar kewajiban jangka pendek, dan mengantisipasi risiko-risiko keuangan yang mungkin timbul. Dalam hal ini maka peran divisi finance menjadi sangatlah penting. Divisi ini tidak hanya bertugas untuk memastikan bahwa perusahaan memiliki cukup dana untuk menjalankan proyek-proyeknya, tetapi juga harus

mampu mengelola risiko keuangan yang mungkin akan terjadi, seperti fluktuasi suku bunga, perubahan kebijakan pemerintah, atau penurunan permintaan pasar.

Selain itu, divisi finance juga berperan dalam menyusun laporan keuangan yang akurat dan transparan seperti pengeluaran dan pemasukan perusahaan, yang menjadi dasar bagi manajemen perusahaan dalam mengambil keputusan strategis. Laporan keuangan yang baik tidak hanya membantu perusahaan dalam memantau kinerja keuangannya, tetapi juga menjadi alat komunikasi dengan pihak eksternal, seperti investor serta kreditur. Dalam bidang properti, kepercayaan dari pihak eksternal sangat penting, terutama ketika perusahaan membutuhkan pendanaan tambahan untuk mengembangkan proyek-proyek baru.

Studi kasus ini bertujuan untuk menganalisis peran divisi finance dalam manajemen keuangan di PT Harapan Inti Persada, yang berfokus pada bagaimana divisi berkontribusi dalam pengambilan keputusan strategis, pengelolaan risiko, dan pencapaian tujuan keuangan perusahaan. Dengan memahami peran di divisi finance, maka diharapkan dapat memberikan wawasan yang berharga bagi perusahaan dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas manajemen keuangannya. Selain itu, studi ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi perusahaan lain yang bergerak di bidang properti, terutama dalam menghadapi tantangan serupa.

Penelitian ini akan mengkaji bagaimana divisi finance di PT Harapan Inti Persada dalam mengelola keuangan perusahaan, mulai dari perencanaan anggaran, pengelolaan pemasukan dan pengeluaran, hingga analisis investasi. Selain itu, studi ini juga akan mengeksplorasi bagaimana divisi finance berkolaborasi dengan divisi lain dalam perusahaan, seperti divisi operasional dan pemasaran, untuk memastikan bahwa proyek-proyek properti dapat berjalan dengan lancar, sesuai dengan data, dan memberikan keuntungan yang optimal bagi perusahaan. Oleh karena itu, studi ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang peran divisi finance dalam mendukung keberhasilan perusahaan di industri properti.

Selama menjalani kegiatan magang di PT Harapan Inti Persada, penulis berkesempatan untuk mengamati secara langsung bagaimana divisi keuangan menjalankan fungsinya. Pengalaman ini memberikan wawasan praktis yang sangat berharga dalam memahami penerapan teori manajemen keuangan dalam konteks dunia kerja yang nyata. Berdasarkan pengalaman tersebut, laporan ini disusun untuk menganalisis secara lebih mendalam mengenai peran divisi keuangan dalam manajemen keuangan di PT Harapan Inti Persada, termasuk bagaimana kontribusinya dalam mendukung kegiatan operasional dan pengambilan keputusan strategis perusahaan, serta tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

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

Kerja magang merupakan salah satu bentuk pembelajaran di lapangan yang bertujuan untuk memberikan pengalaman kerja kepada peserta magang dalam menerapkan ilmu yang telah dipelajari di bangku kuliah ke dalam dunia kerja. Selain itu, kerja magang juga menjadi sarana untuk mengembangkan keterampilan, meningkatkan pemahaman tentang proses bisnis, serta membangun relasi. Oleh karena itu, kerja magang di PT Harapan Inti Persada, khususnya di divisi finance, memiliki maksud dan tujuan yang spesifik, baik bagi peserta magang maupun bagi perusahaan.

### **1.2.1. Maksud Kerja Magang**

#### **1. Menerapkan Ilmu Teori ke dalam Praktik Nyata**

Kerja magang di divisi finance PT Harapan Inti Persada dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada peserta magang untuk menerapkan ilmu-ilmu keuangan yang telah dipelajari di bangku kuliah ke dalam situasi nyata. Dengan terlibat langsung dalam aktivitas keuangan perusahaan, peserta magang dapat memahami bagaimana teori-teori keuangan diterapkan dalam pengelolaan keuangan perusahaan, khususnya di industri properti.

#### **2. Memahami Proses Bisnis di Industri Properti**

Memahami Proses Bisnis di Industri Properti, seperti siklus

proyek yang panjang, kebutuhan modal yang besar, dan sensitivitas terhadap faktor eksternal. Melalui kerja magang ini, peserta magang diharapkan dapat memahami dinamika dan tantangan yang dihadapi oleh perusahaan properti, khususnya dalam hal pengelolaan keuangan.

### **3. Membangun Pengalaman Profesional**

Kerja magang juga dilakukan untuk membangun pengalaman profesional peserta magang. Dengan bekerja di lingkungan perusahaan yang sesungguhnya, peserta magang dapat mengembangkan keterampilan teknis, seperti penyusunan laporan keuangan, analisis anggaran, dan pengelolaan arus kas, serta keterampilan non-teknis, seperti komunikasi, kerja tim, dan manajemen waktu.

#### **1.2.2. Tujuan Kerja Magang**

1. Meningkatkan kemampuan mahasiswa dalam mengintegrasikan ilmu pengetahuan yang didapatkan selama perkuliahan dengan realitas lapangan.
2. Melatih mahasiswa dalam tanggung jawab, disiplin, dan sikap profesional.
3. Mempelajari berbagai skema pembiayaan yang digunakan dalam proyek properti, seperti pinjaman bank, dan investasi.
4. Mengidentifikasi berbagai sumber pendapatan dalam bisnis properti, seperti penjualan unit rumah, serta pendapatan dari layanan tambahan.
5. Mempelajari kebijakan perpajakan terkait properti, seperti Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penghasilan (PPh), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

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

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

Waktu kerja magang di PT Harapan Inti Persada dilaksanakan dari hari Senin hingga Jumat, dengan kemungkinan penambahan hari Sabtu jika diperlukan oleh perusahaan. Jam kerja dimulai pukul 08.00 hingga 18.00 WIB, namun peserta magang mungkin diminta untuk lembur hingga pukul 19.00 WIB jika terdapat proyek mendesak atau tenggat waktu yang ketat. Durasi magang berlangsung selama 4 bulan, dimulai pada 3 Februari hingga 28 Mei 2025.

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

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

1. Mengikuti sesi pembekalan magang yang diadakan melalui Zoom oleh Program Studi Manajemen.
2. Mengisi formulir KRS magang di web [myumn.ac.id](http://myumn.ac.id).
3. Melakukan interview dengan HRD, Manager, dan Supervisor PT Harapan Inti Persada secara luring.
4. Mempersiapkan surat
5. Mengirim surat pengantar magang kepada HRD sebagai surat dari pihak kampus yang mengantarkan penulis memulai magang pada perusahaan.
6. Melakukan registrasi pada website [merdeka.umn.ac.id](http://merdeka.umn.ac.id) dengan mengisi data data perusahaan tempat kerja magang.

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

1. Penulis mendapatkan informasi lowongan kerja magang yang tersedia di PT Harapan Inti Persada dari Ibu Dora Oktin selaku Account Receivable PT Harapan Inti Persada.
2. Penulis mendapatkan undangan untuk bertemu secara langsung dan mengikuti proses interview bersama Bapak

Jeffyan, Bapak Wira, dan Ibu Dora yang direncanakan pada 20 Desember 2025.

3. Penulis mendapatkan informasi diterima untuk menjalani program kerja magang di divisi Finance perusahaan dari Ibu Dora 28 Desember 2025.
4. Penulis diinformasikan oleh Ibu Dora untuk mulai melaksanakan program kerja magang pada tanggal 3 Februari 2025
5. Penulis menyerahkan surat pengantar kerja magang (Form KM-02) yang diperoleh dari program studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara beserta Cover Letter MBKM Internship Track 1 kepada Ibu Dora Oktin pada 6 Februari 2025.
6. Penulis melakukan registrasi di situs portal merdeka.umn.ac.id terkait proses Internship Track 1 dengan mengisi informasi seperti data diri, data perusahaan, serta job desc yang akan menjadi tanggung jawab penulis di perusahaan.

### **C. Proses Pelaksanaan Praktik Kerja Magang**

1. Penulis melaksanakan program kerja magang terhitung efektif mulai dari 03 Februari hingga 28 Mei 2025
2. Penulis melaksanakan program kerja magang dengan melakukan tugas pekerjaan yang diberikan oleh supervisi di departemen Finance
3. Penulis menginput laporan aktivitas pekerjaan setiap harinya (daily tasks) selama program kerja magang melalui situs portal merdeka.umn.ac.id.
4. Penulis melaksanakan sesi bimbingan magang dengan Bapak Dr. Hendro Budiyanto sebagai dosen pembimbing.

5. Penulis menyusun laporan kerja magang yang perlu dikumpul sebelum batas akhir pengumpulan.
6. Penulis mengumpulkan hasil laporan kerja magang sesuai dengan ketentuan batas waktu yang telah ditentukan.
7. Penulis menjalani proses sidang magang yang harus dilaksanakan sebagai syarat pemenuhan mata kuliah Evaluation and Reporting dan juga syarat kelulusan program studi Manajemen Universitas Multimedia Nusantara.

UMMN

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA