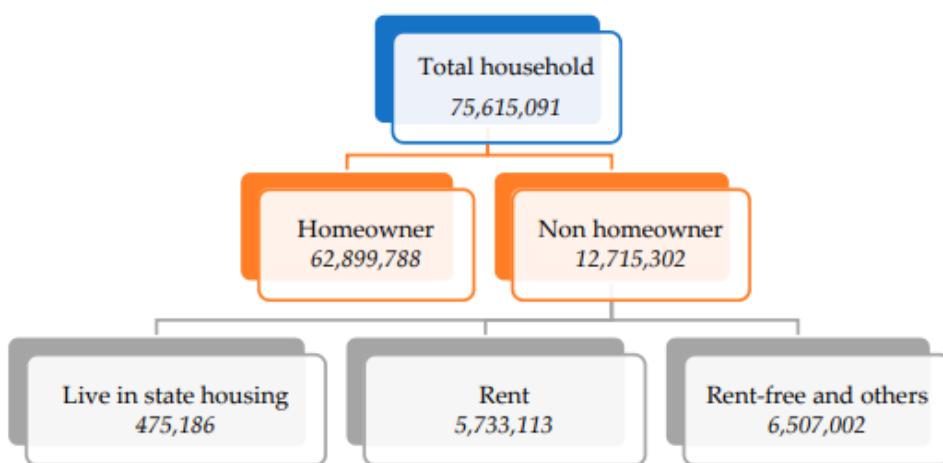


## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi tertinggi di Asia Tenggara. Pertumbuhan ini berimplikasi langsung terhadap meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan, terutama di wilayah perkotaan. Berdasarkan penelitian Perdamaian dan Zhai (2024) dalam jurnal *Status of Livability in Indonesian Affordable Housing*, tantangan terbesar sektor perumahan di Indonesia terletak pada ketimpangan antara harga properti dan kemampuan daya beli masyarakat. Hal ini mendorong munculnya alternatif hunian seperti rumah sewa, apartemen mikro, dan *co-living* yang menawarkan fleksibilitas dan efisiensi biaya, khususnya bagi generasi muda dan kalangan profesional urban.



Gambar 1. 1 Household di Indonesia

Sumber : Perdamaian dan Zhai (2024)

Dari sisi kebijakan publik, Rahmawati, Samsura, dan Krabben (2025) dalam penelitiannya di jurnal Land menjelaskan bahwa kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta memiliki peran strategis dalam mempercepat penyediaan hunian yang terjangkau. Melalui kebijakan pengelolaan lahan publik yang adaptif, pemerintah

mendorong sektor swasta untuk berpartisipasi dalam pengembangan dan pengelolaan hunian, termasuk sektor sewa seperti kos dan *co-living*. Perkembangan ini menjadikan bisnis pengelolaan hunian sewa sebagai bagian penting dari ekosistem perumahan nasional yang terus tumbuh di Indonesia.

Dalam konteks dunia kerja dan pendidikan tinggi, magang merupakan salah satu bentuk pembelajaran berbasis pengalaman (*experiential learning*) yang memberikan kesempatan kepada mahasiswa untuk memperoleh pemahaman praktis mengenai dunia profesional. Melalui kegiatan magang, mahasiswa dapat mengaplikasikan pengetahuan yang telah diperoleh di bangku kuliah ke dalam situasi kerja nyata, sekaligus mengembangkan keterampilan teknis, analitis, dan interpersonal yang relevan dengan kebutuhan industri.

Menurut Ngobeni dan Nekhavhambe (2024), program magang berperan penting sebagai strategi pembelajaran yang mampu menjembatani kesenjangan antara teori akademik dan praktik dunia kerja. Melalui pengalaman langsung di lingkungan profesional, mahasiswa tidak hanya belajar mengenai operasional perusahaan, tetapi juga mengembangkan etika kerja, tanggung jawab, serta kemampuan beradaptasi yang diperlukan untuk meningkatkan kesiapan kerja setelah lulus.

Dalam ranah manajemen keuangan, pencatatan transaksi dan penyusunan laporan keuangan menjadi elemen krusial dalam menjaga keberlangsungan operasional perusahaan. Menurut Lipczyńska (2024), pencatatan keuangan yang sistematis dan penyajian laporan yang terstruktur membantu perusahaan menilai posisi keuangan, mengevaluasi kinerja, serta mendukung pengambilan keputusan yang lebih tepat. Lipczyńska (2024) juga menyampaikan bahwa laporan keuangan yang rapi tidak hanya berfungsi sebagai catatan administratif, tetapi juga sebagai alat strategis untuk mengukur profitabilitas, efisiensi biaya, serta menjaga stabilitas finansial perusahaan.

Sektor pengelolaan kos atau properti sewaan memiliki karakteristik yang unik, karena melibatkan berbagai komponen biaya operasional dan pendapatan dari

penyewa. Menurut An, Jakabovics, Orlando, dan Rodnyansky (2025) pengelolaan properti sewaan memerlukan transparansi keuangan yang tinggi, baik dalam pencatatan pemasukan maupun pengeluaran, untuk menjaga keberlanjutan usaha dan kepercayaan pemilik unit. Hal ini juga relevan dalam konteks Indonesia, di mana industri kos berkembang pesat dan membutuhkan tata kelola keuangan yang akuntabel.

PT Tiga Titik Terang (Beeliv) merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan kos modern atau *co-living*. Beeliv tidak berperan sebagai pemilik unit, melainkan sebagai pengelola yang bertanggung jawab atas operasional harian, termasuk manajemen keuangan, perawatan fasilitas, dan pencatatan transaksi. Dalam praktiknya, Beeliv memperoleh bagian dari laba bersih (*net income sharing*) berdasarkan kesepakatan dengan pemilik unit. Oleh karena itu, transparansi dan ketepatan laporan keuangan menjadi faktor penting untuk menjaga kepercayaan mitra kerja sekaligus mengoptimalkan kinerja perusahaan.

Penulis yang melaksanakan magang di Beeliv, khususnya pada departemen *Finance Management*, memiliki kesempatan untuk terlibat langsung dalam kegiatan pencatatan pemasukan dan pengeluaran, rekap pendapatan per kamar, serta pembuatan laporan keuangan bulanan sederhana. Kegiatan ini sangat relevan dengan bidang keilmuan manajemen, terutama dalam peminatan keuangan, karena memberikan pengalaman nyata dalam mengelola data keuangan perusahaan dan menerapkan prinsip dasar akuntansi dalam praktik bisnis.

Melalui kegiatan magang ini, diharapkan penulis tidak hanya memperoleh pengalaman praktis dalam pengelolaan keuangan, tetapi juga mampu mengembangkan kemampuan analisis finansial yang relevan dengan kebutuhan industri. Selain itu, pengalaman ini menjadi bekal penting dalam meningkatkan pemahaman mengenai penerapan sistem akuntansi dan manajemen keuangan di sektor properti, khususnya bisnis pengelolaan kos modern yang sedang berkembang pesat di Indonesia.

## 1.2.Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Pelaksanaan magang di PT Tiga Titik Terang (Beeliv) bertujuan untuk memberikan pengalaman nyata kepada penulis dalam mengelola dan mencatat transaksi keuangan pada perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan kos modern (*co-living*). Kegiatan magang ini merupakan bagian dari penerapan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan, khususnya dalam bidang manajemen keuangan, serta sebagai salah satu syarat akademik untuk menyelesaikan program studi.

Secara umum, maksud dari kegiatan magang ini adalah untuk memahami secara langsung bagaimana proses manajemen keuangan diterapkan dalam dunia kerja nyata, mulai dari pencatatan transaksi, pengelolaan arus kas, hingga penyusunan laporan keuangan bulanan perusahaan. Melalui keterlibatan langsung di divisi *Finance Management*, penulis diharapkan dapat menguasai keterampilan teknis dan analitis dalam mengelola data keuangan perusahaan serta memahami pentingnya akurasi dan transparansi dalam setiap proses pencatatan.

Sementara itu, tujuan khusus dari kegiatan magang ini meliputi:

1. Memahami sistem pencatatan keuangan berbasis praktik industri, termasuk penggunaan format dan prosedur laporan keuangan yang diterapkan oleh Beeliv dalam mengelola berbagai unit kos.
2. Mempelajari proses penyusunan laporan keuangan bulanan, yang meliputi pengelompokan pendapatan, pengeluaran, serta perhitungan laba bersih dan pembagian hasil (*revenue sharing*) antara perusahaan dan pemilik unit.
3. Mengembangkan kemampuan analisis keuangan melalui interpretasi data keuangan untuk mengevaluasi kinerja unit kos, efisiensi biaya operasional, dan tren pendapatan bulanan.
4. Meningkatkan keterampilan komunikasi profesional, khususnya dalam menyampaikan hasil rekapitulasi dan laporan kepada pembimbing lapangan atau manajemen perusahaan.

5. Mengintegrasikan teori dan praktik manajemen keuangan, seperti konsep *double-entry bookkeeping* dan *cash flow analysis*, ke dalam kegiatan kerja sehari-hari agar dapat diterapkan secara efektif dan efisien di lingkungan bisnis riil.
6. Dengan demikian, kegiatan magang ini diharapkan dapat menjadi wadah bagi penulis untuk mengasah kemampuan teknis, memperluas wawasan industri, serta menumbuhkan sikap profesionalisme dalam menjalankan tugas di bidang keuangan perusahaan pengelola kos modern.

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

Pelaksanaan magang oleh penulis di PT Tiga Titik Terang (Beeliv) dilaksanakan selama kurang lebih empat bulan setengah, dimulai pada tanggal 1 Agustus 2025 hingga 20 Desember 2025. Periode ini dilaksanakan dengan sistem kerja penuh waktu, yaitu lima hari kerja dalam satu minggu (Senin–Jumat), dengan rata-rata durasi kerja 8 jam per hari. Dengan pola tersebut, total jam kerja magang mencapai lebih dari 640 jam kerja efektif, sesuai dengan persyaratan minimal yang ditentukan oleh kurikulum program studi.

Dalam beberapa situasi, penulis juga bekerja melebihi jam kerja normal tersebut. Hal ini terjadi ketika terdapat kebutuhan untuk menyelesaikan rekonsiliasi data transaksi yang menumpuk, penyusunan laporan bulanan yang harus segera diserahkan kepada manajemen, ataupun verifikasi nota dan *invoice* yang jumlahnya cukup banyak pada akhir periode akuntansi. Kondisi ini membuat penulis perlu menambah jam kerja agar seluruh laporan dapat selesai tepat waktu dan sesuai dengan standar pencatatan keuangan yang berlaku di perusahaan.

Proses magang diawali dengan tahap pengajuan lamaran dari penulis kepada PT Tiga Titik Terang (Beeliv). Pengajuan dilakukan secara formal melalui surat permohonan magang yang ditujukan kepada manajemen perusahaan. Setelah lamaran diterima, pihak perusahaan melakukan verifikasi terhadap data diri dan kesesuaian program studi penulis dengan posisi yang tersedia. Penulis kemudian mengikuti komunikasi awal dengan pihak perusahaan untuk membicarakan teknis

pelaksanaan magang, termasuk penempatan departemen, deskripsi tugas, dan jadwal kerja.

Hasil dari proses tersebut, penulis secara resmi diterima sebagai peserta magang dan mendapatkan *Letter of Acceptance (LoA)* dari PT Tiga Titik Terang (Beeliv). Berdasarkan LoA, penulis ditempatkan pada Departemen Finance dengan posisi sebagai *Finance Intern* untuk periode 1 Agustus 2025 hingga 20 Desember 2025. Setelah dinyatakan diterima, penulis mengikuti briefing awal dari pembimbing lapangan mengenai prosedur kerja, standar pencatatan keuangan, serta aturan perusahaan yang berlaku selama magang.

Selama magang berlangsung, penulis menjalankan tugas harian sesuai *jobdesk* yang diberikan, di antaranya: mencatat pemasukan dan pengeluaran harian, menyusun laporan cash flow mingguan, membantu input transaksi ke dalam sistem *Google Sheet*, melakukan verifikasi bukti transaksi berupa nota atau *invoice*, membuat rekap pendapatan kos per kamar/periode, serta menyusun laporan keuangan bulanan sederhana. Proses ini dilakukan secara berkesinambungan hingga akhir periode magang.

Pada akhir kegiatan magang, penulis diwajibkan menyusun laporan tertulis sebagai bentuk pertanggungjawaban akademik dan profesional atas kegiatan yang telah dilaksanakan. Dengan demikian, magang ini tidak hanya memberikan pengalaman praktis dalam bidang keuangan, tetapi juga menjadi bagian penting untuk memenuhi persyaratan akademik penulis dalam menyelesaikan program studi Manajemen dengan peminatan *Finance*.