

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

“PT Cipta Harmoni Lestari merupakan anak perusahaan bagian dari pengembangan *real estate* oleh Harita *Group*, salah satu perusahaan konglomerat terkemuka di Indonesia yang berfokus pada sektor sumber daya alam, seperti Perkebunan Kelapa Sawit, Nikel, dan Bauksit. PT Cipta Harmoni Lestari didirikan pada tanggal 1 Juli 2015 dan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *real estate development*. PT Cipta Harmoni Lestari telah mengembangkan berbagai proyek di daerah Jakarta, Sentul, Tangerang Selatan, dan sekitarnya, terutama dalam pengembangan perumahan dan memiliki rencana untuk memperluas ke proyek-proyek lainnya di seluruh Indonesia” (www.ciptaharmoni.com).

PT Cipta Harmoni Lestari berlokasi di Ruko Pisa Grande, Jl. Ir H Soekarno No.Blok C 35, RW.38, Curug Sangereng, Kelapa Dua, Tangerang Regency, Banten 15810. PT Cipta Harmoni Lestari adalah perusahaan yang berfokus pada pengembangan sektor properti dan kegiatan bisnis pendukung yang saling terintegrasi, dengan berfokus pada perencanaan, pengelolaan, serta pengendalian proyek secara profesional dan berkelanjutan. Perusahaan ini didirikan sebagai jawaban terhadap perubahan dinamika pertumbuhan ekonomi di Indonesia, terutama dalam bidang properti, konstruksi, dan pengembangan kawasan yang terus menunjukkan potensi kemajuan seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian atau tempat tinggal, area komersial, dan juga fasilitas penunjang lainnya.

“PT Cipta Harmoni Lestari memulai langkahnya dengan keyakinan bahwa hunian bukan sekadar tempat tinggal, melainkan merupakan ruang yang seharusnya dapat menciptakan kebahagiaan, produktivitas, dan kenyamanan. Berdasarkan keyakinan ini, PT Cipta Harmoni Lestari mengembangkan proyek hunian yang menggabungkan desain *modern*, lingkungan yang sehat, serta aksesibilitas yang baik. Beberapa proyek utama seperti *The Sanctuary Collection* yang berlokasi di Sentul *City*, Banara Serpong, dan Naraya Serpong, menjadi representasi nyata dari visi PT Cipta Harmoni Lestari dalam menciptakan area hunian yang tidak hanya menarik secara visual, tetapi juga berkelanjutan dan humanis” (www.ciptaharmoni.com). Berikut ini merupakan beberapa proyek yang telah dikembangkan oleh PT Cipta Harmoni Lestari, di antaranya yaitu:

1. Ambara *Cluster* - Banara Serpong (2016)

Pada tahun 2016, PT Cipta Harmoni Lestari memperkenalkan *cluster* pertamanya yang bernama Ambara dari Banara Serpong dan memiliki jarak hanya 19 menit dari BSD *City*, proyek hunian ini mencakup area seluas 4 Ha dan berlokasi di Setu, Tangerang Selatan. *Cluster* Ambara menerapkan konsep gaya hidup *Millenial Smart Living* dengan desain rumah tropis *modern* yang mengusung tema gaya Belanda, dalam lingkungan yang dikelilingi oleh pohon-pohon hijau yang rimbun. Di tempat ini, akan ditemukan gaya hidup yang menyatu dengan alam, menciptakan kombinasi ideal antara ketenangan dan kehidupan perkotaan yang *modern* bagi para penghuninya. Dengan berbagai fasilitas seperti *minimarket*, *clubhouse VIP Lounge*, *gym* dalam ruangan, kolam renang, jalur *jogging*, *amphitheater* Bali, serta kenyamanan yang beroperasi selama 24 jam, menjadikan Banara Serpong hunian yang dapat memberikan ketenangan, rasa aman, kenyamanan, dan kemudahan bagi para penghuninya.

2. Lenggana *Cluster* - Banara Serpong (2017)

Pada tahun 2017, Lenggana *Cluster* diluncurkan sebagai bagian dari Banara Serpong. *Cluster* ini menawarkan suasana damai dengan adanya banyak pohon hijau, sehingga menjadikan udara di sekitarnya bersih dan memberikan kesegaran pada saat pagi hari. Dengan mengusung konsep minimalis *modern Scandinavian*, Lenggana menawarkan hunian rumah *modern* yang dilengkapi

dengan beragam fasilitas, termasuk taman yang indah, serta sarana olahraga yang lengkap, baik *indoor* maupun *outdoor*.

3. *Joint Venture The Sanctuary Collection* (2018)

Di tahun 2018, PT Cipta Harmoni Lestari bekerja sama dengan *Perennial Holdings*, *Wilmar International*, dan *Qingjian Group* untuk mengembangkan kawasan pembangunan perumahan premium seluas 75 Ha di daerah Sentul Selatan yang kemudian diwujudkan dalam proyek hunian berkelas yang dikenal sebagai *The Sanctuary Collection*.

4. *Marchand Hype Station* (2019)

Pada tahun 2019, PT Cipta Harmoni Lestari meluncurkan proyek komersial pertamanya yang dinamakan *Marchand Hype Station* yang berlokasi strategis di pusat CBD Emerald Bintaro, Tangerang Selatan. *Marchand Hype Station* merupakan sebuah tempat komersial yang dalam bentuk *mall* yang dibangun di atas lahan seluas 3.300 M² dengan menyediakan kombinasi antara ruko di bagian depan dan berbagai kios di dalamnya untuk UMKM (Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah), sehingga menjadikannya sebagai pusat lokasi untuk bersantai, belanja, dan menikmati kuliner yang sedang populer di kalangan generasi muda. Memenuhi kebutuhan akan pusat komersial, PT Cipta Harmoni Lestari dengan penuh percaya diri menyediakan ruang bagi generasi milenial untuk memulai usaha mereka. *Marchand* mengadopsi konsep desain internasional dari wilayah komersial terkenal seperti *Paddy's Market* di Sydney dan *Hosier Lane* di Melbourne yang dapat menarik perhatian anak muda, keluarga, dan wisatawan yang dikelilingi oleh ratusan mural interaktif serta pencahayaan neon yang menarik. Tempat ini menyediakan ruang rekreasi bagi para tamu untuk makan dan juga bersantai. Dengan adanya *tenant* dan *outdoor space*, pengunjung dapat berswafoto di berbagai *spot* Instagram dan membawa pulang kenangan foto yang tak terlupakan.

5. *Tanglin Parc Cluster - The Sanctuary Collection* (2020)

Tanglin Parc merupakan *cluster* pertama yang diluncurkan dari *The Sanctuary Collection* pada tahun 2020. Berlokasi di Sentul Selatan dan hanya berjarak 5 menit dari *Aeon Mall*, *IKEA*, dan *RS EMC*. *Tanglin Parc* menyatukan gaya

hidup mewah dengan suasana alam yang menenangkan. Dirancang untuk memaksimalkan keindahan alam pegunungan dan udara segar melalui Cahaya alami dan ventilasi yang baik, peluncuran Tanglin Parc telah mendapatkan kesuksesan besar. Rumah impian yang dirancang secara luar biasa dilengkapi dengan fasilitas berstandar internasional seperti *clubhouse*, kolam renang sub-Olimpiade, *pavilion* keluarga, dan taman hujan, menjadikannya pilihan utama bagi pembeli kelas atas. Dengan mengusung konsep pemandangan pegunungan atau “*Premium Resort Living by the Mountain*” dari seorang konsultan internasional terkemuka. Tanglin Parc menawarkan pengalaman gaya hidup yang luar biasa.

6. Newton Springs Cluster - *The Sanctuary Collection* (2021)

Setelah sukses meluncurkan *cluster* pertamanya, *The Sanctuary Collection* menghadirkan *cluster* kedua yang diberi nama Newton Springs pada tahun 2021 dengan tema “*Premium Resort Living by the Mountain*”. Newton Springs dirancang sebagai *respons* terhadap banyaknya permintaan akan desain unik dari *cluster* sebelumnya yaitu Tanglin Parc, dengan memanfaatkan desain yang ada dan menambahkan fasilitas tambahan yang dapat meningkatkan penawaran tersebut. Newton Springs terletak di tepi Sungai Chijayanti, sehingga penghuni dapat menikmati dua pemandangan alam yang indah yaitu, pegunungan dan sungai. Selain itu, pemilik rumah juga dapat menikmati fasilitas berstandar internasional, termasuk kolam renang yang menghadap sungai. Hal ini menjadikan Newton Springs sebagai rumah impian dengan desain premium dan fasilitas berstandar internasional seperti *clubhouse*, *pavilion* keluarga, dan taman. Dirancang dengan pendekatan berbasis alam, *cluster* ini menawarkan ruang hijau yang luas serta dilengkapi dengan fasilitas kolam renang *Olympic-size* pertama di Bogor, memberikan pengalaman hidup bergaya *resort* mewah. Di samping itu dilengkapi dengan teknologi *smart home* canggih, Newton Springs berhasil menyelaraskan alam dengan inovasi untuk memenuhi gaya hidup *modern*.

7. Mazenta *Residence* (2022)

Saat awal tahun 2022, PT Cipta Harmoni Lestari meluncurkan proyek yang menawarkan hunian pribadi premium yang berjarak hanya 3 menit dari Bintaro Xchange *Mall*. Dirancang oleh salah satu arsitek terkemuka di Indonesia, Mazenta *Residence* mengusung tema hunian bergaya Jepang *modern*, dilengkapi dengan pepohonan hijau dan beragam fasilitas tematik.

8. Naraya Serpong (2023)

Merupakan konsep hunian *Affordable Luxury* terbaru yang diluncurkan oleh PT Cipta Harmoni Lestari di tahun 2023. Berlokasi di Setu Serpong, Tangerang Selatan, hunian ini mengusung tema *Tropical and Contemporary* dengan 12 fitur ramah lingkungan. Dilengkapi dengan fasilitas yang lengkap seperti taman, area bermain anak, kolam renang, lapangan bulu tangkis, *clubhouse*, ruang serbaguna, *fitness*, dan *minimarket*.

9. Orchard Riviera *Cluster - The Sanctuary Collection* (2024)

Merupakan *cluster* ketiga dari *The Sanctuary Collection* yang diluncurkan pada tahun 2024. Berbeda dari Tanglin Parc dan Newton *Springs*, *cluster* Orchard Riviera dirancang dengan cara yang sangat unik dan tidak dapat disamakan dengan proyek *The Sanctuary Collection* sebelumnya. Dikenal sebagai pengembang pemenang penghargaan dengan standar internasional dan rekam jejak yang sukses, *The Sanctuary Collection* memiliki kelas yang berbeda, PT Cipta Harmoni Lestari mempersembahkan hunian *Premier* yang berlokasi di pusat Sentul Selatan. Dengan dikelilingi oleh pemandangan pegunungan yang menakjubkan, PT Cipta Harmoni Lestari menyusun rencana secara teliti untuk menciptakan komunitas yang dapat diwariskan dari generasi ke generasi. Penghuni dapat menikmati fasilitas ekslusif seperti *clubhouse*, *reflexology path*, dan *private barbecue terrace*. Semua itu dirancang untuk memberikan pengalaman tinggal yang mewah dengan estetika *modern* serta interior yang luas.

10. Bio District (2024)

Merupakan kawasan hunian ekslusif yang terletak strategis di Tangerang Selatan. Diluncurkan pada tahun 2024, dengan desain *biophilic* yang menarik.

Bio District menawarkan tampilan yang unik serta elegan. Pengembangan ini tidak hanya menawarkan rumah-rumah premium dengan inovasi terbaru, tetapi juga dilengkapi dengan beragam fasilitas pendukung yang dirancang untuk memberikan kenyamanan dan kemudahan maksimal bagi para penghuni perkotaan *modern*.

PT Cipta Harmoni Lestari merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *developer* properti dengan pengembangan perumahan dan komersial sebagai unit bisnis utamanya. Berikut merupakan beberapa unit usaha dari PT Cipta Harmoni Lestari, antara lain yaitu:

1. PT GBK

PT GBK merupakan sebuah perusahaan yang fokus pada pengembangan serta pengelolaan properti, terutama dalam proyek perumahan dan kawasan hunian, seperti perumahan Banara Serpong dengan konsep *smart environment* serta *custom layout*, serta proyek Mazenta *Residence* yang terletak di Bintaro dan mengusung konsep Japandi (*Japanese-Scandinavian*). Perusahaan ini menjalankan bisnis dengan menekankan pembangunan properti yang terencana dan berkelanjutan. PT GBK berlokasi di daerah Gading Serpong, Tangerang Selatan yang merupakan salah satu area strategis untuk pengembangan properti.

2. PT MNO

PT MNO merupakan sebuah perusahaan yang berfokus pada pengelolaan serta pengembangan usaha di sektor properti dan berfungsi sebagai bagian dari grup perusahaan yang mendukung aktivitas bisnis secara menyeluruh, seperti pengembangan kawasan hunian premium *The Sanctuary Collection* yang terletak di Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Lokasi PT MNO berada di daerah Sentul, Bogor.

3. PT XYZ

PT XYZ adalah perusahaan yang terlibat dalam pengembangan dan pengelolaan properti, dengan berfokus pada pengelolaan kegiatan usaha secara mandiri untuk beberapa proyek yang sedang dikerjakan. Perusahaan ini

didirikan untuk mendukung pertumbuhan bisnis properti dalam satu grup usaha yang terintegrasi. Lokasi PT XYZ terletak berada di Kampung Ciranrang, Bogor.

4. PT BIA

PT BIA merupakan bagian anak perusahaan dari PT Cipta Harmoni Lestari yang berfokus pada pengembangan dan proyek pendukung properti, terutama dalam menciptakan kawasan hunian serta pengelolaan manajemen properti. Perusahaan ini didirikan untuk memperkuat portofolio bisnis grup di bidang *real estate*.

5. PT BIH

PT BIH memiliki tujuan utama dalam mengembangkan proyek-proyek berbasis hunian dan kawasan terpadu, dengan harapan menciptakan lingkungan yang terorganisir dan memiliki nilai ekonomi yang berkelanjutan sesuai strategi bisnis grup.

6. PT BMM

PT BMM adalah perusahaan yang terlibat dalam pengelolaan aset dan pengembangan lahan, serta berfungsi mendukung investasi properti dalam grup PT Cipta Harmoni Lestari.

7. PT BPL

PT BPL didirikan untuk menjalankan kegiatan usaha dalam pengembangan dan pemanfaatan lahan, termasuk pengelolaan proyek properti yang berfokus pada peningkatan nilai tambah aset untuk jangka panjang.

8. PT GGI

PT GGI adalah entitas yang berkonsentrasi pada pengembangan perumahan dan kawasan residensial, dengan konsep hunian yang mendorong perkembangan kawasan dan memenuhi kebutuhan masyarakat.

9. PT PAL

PT PAL merupakan anak perusahaan yang berfokus dalam bidang pengembangan dan pengelolaan proyek properti, menjadi bagian dari strategi ekspansi grup untuk memperluas jangkauan bisnis *real estate*.

10. PT SBL

PT SBL adalah anak perusahaan yang bergerak di sektor pengembangan properti dan proyek kawasan, terutama yang terletak di area dengan potensi pertumbuhan tinggi di pinggiran kota.

11. PT HAS

PT HAS berfungsi sebagai perusahaan pengembang yang melakukan aktivitas bisnis properti secara terintegrasi, sesuai dengan nilai-nilai keharmonisan dan tata kelola perusahaan yang dijunjung oleh grup.

12. PT CSC

PT CSC beroperasi dalam pengelolaan dan pengembangan aset properti, berfokus pada peningkatan nilai proyek dan keberlanjutan usaha dalam jangka panjang.

13. PT GKP

PT GKP adalah perusahaan yang terlibat dalam pengembangan perumahan dan properti residensial, serta mendukung variasi proyek properti di dalam grup.

14. PT GSM

PT GSM memiliki fokus pada pengembangan kawasan hunian dan pemanfaatan lahan, dengan tujuan menciptakan proyek yang memberikan kontribusi ekonomi dan sosial.

15. PT SHL

PT SHL adalah perusahaan anak yang menjalankan usaha dalam pengembangan properti dan pengelolaan proyek, sebagai bagian dari penguatan struktur usaha grup secara menyeluruh.

16. PT GBT

PT GBT memiliki fokus dalam pengembangan dan pengelolaan properti, terutama dalam pengembangan aset berbasis lahan dan bangunan untuk mendukung pertumbuhan portofolio grup.

PT Cipta Harmoni Lestari juga menekankan penciptaan nilai jangka panjang dengan menjaga keseimbangan antara aspek ekonomi, mutu pembangunan, dan pematuhan terhadap hukum serta regulasi yang berlaku. Nama “Cipta Harmoni Lestari” mencerminkan nilai-nilai perusahaan dalam menjalankan setiap kegiatan

usaha yang dilakukannya, yaitu mencerminkan keseimbangan antara kepentingan bisnis, lingkungan, dan pemangku kepentingan, serta memastikan keberlanjutan usaha dalam jangka waktu yang panjang. Nilai-nilai yang dipegang oleh PT Cipta Harmoni Lestari berfokus pada keberlanjutan, integritas, profesionalisme, serta kerja sama tim, dengan berpusat pada penciptaan dan pengembangan hunian tempat tinggal yang berkualitas, inovasi ramah lingkungan, dedikasi komitmen yang tinggi untuk mencapai tujuan perusahaan, serta menjaga dan meningkatkan kepuasan pelanggan. “Berikut ini merupakan nilai-nilai keutamaan PT Cipta Harmoni Lestari yang terdiri dari tujuh poin dan dikenal dengan istilah “LESTARI”, yaitu:” (www.ciptaharmoni.com).

1. *“Living with Integrity”* → (Berintegritas)

“Mendorong komunikasi terbuka, pengambilan keputusan etis, serta transparansi yang meningkatkan kredibilitas dan pertanggungjawaban. Mengutamakan kejujuran sebagai nilai inti”.

2. *“Encourage Assertiveness & Professionalism”* → (Mendorong Ketegasan & Profesionalisme)

“Mengakui kesalahan, terbuka, menerima kritik, berupaya untuk perbaikan diri, dan menjaga sikap profesional”.

3. *“Strong Commitment”* → (Komitmen yang Kuat)

“Menunjukkan komitmen, ketahanan, dan fokus pada target perusahaan”.

4. *“Teamwork with Loyalty”* → (Kerja Sama Tim dengan Loyalitas)

“Menunjukkan loyalitas, keandalan, kesediaan untuk berkorban, dan bekerja sama dengan tim demi kepentingan perusahaan”.

5. “*Achieve Services Level Agreements*” → (Mencapai Perjanjian Tingkat Layanan)

“Menjaga tingkat disiplin yang tinggi dan fokus pada tujuan bersama perusahaan”.

6. “*Reliable Worth Ethic*” → (Etos Kerja yang Andal)

“Menunjukkan etos kerja yang andal, proaktif, inovatif, kreatif, dan hasil yang tepat waktu”.

7. “*Internal Harmony and Solidarity*” → (Harmoni dan Solidaritas Internal)

“Membangun atmosfer kekeluargaan, menunjukkan empati, menghindari saling menyalahkan, dan menjaga kekompakan tim”.

Secara umum, nilai-nilai keutamaan tersebut menunjukkan dedikasi perusahaan untuk mencapai keunggulan dan pertumbuhan jangka panjang demi tercapainya tujuan bersama. Nilai-nilai utama perusahaan ini berfokus pada pengembangan yang berkelanjutan, berorientasi pada manusia (humanis), serta selalu mencari solusi dan mengidentifikasi peluang yang ada dalam pengembangan properti, dengan semangat kerja sama dan inovasi yang tanpa henti dari seluruh karyawan. Perusahaan menempatkan dirinya sebagai entitas yang fleksibel terhadap dinamika perubahan dalam dunia industri, khususnya dalam menghadapi perubahan peraturan, tantangan pasar, dan kemajuan teknologi informasi yang selalu terus berkembang. Sejak saat pendiriannya, PT Cipta Harmoni Lestari dibangun dengan keyakinan bahwa keberhasilan suatu proyek tidak hanya dilihat dari hasil fisik yang nampak, namun juga berasal dari kualitas perencanaan yang matang, pengelolaan yang terpadu, kepatuhan terhadap aturan regulasi yang berlaku, serta kemampuan perusahaan dalam menjaga kesinambungan operasinya. Oleh sebab itu, perusahaan menjadikan kehati-hatian, profesionalisme, dan kepatuhan sebagai prinsip utama dalam menjalankan kegiatan operasionalnya.

Pada tahap awal operasionalnya, PT Cipta Harmoni Lestari memulai bisnis dengan menangani proyek-proyek dalam skala kecil hingga menengah. Tujuan utama perusahaan pada masa sekarang ini adalah membangun reputasi, memperluas jaringan kolaborasi, serta merancang sistem kerja internal yang dapat mendukung keberlangsungan usaha dalam jangka panjang. Melalui pengalaman yang telah didapatkan dari proyek-proyek awal ini, perusahaan mendapatkan pemahaman mendalam yang lebih baik terkait dengan karakteristik pasar, tantangan yang dihadapi dalam sektor properti dan jasa terkait, serta dalam hal kebutuhan konsumen.

Sejalan dengan bertambahnya pengalaman dan kepercayaan dari berbagai pihak, PT Cipta Harmoni Lestari mulai menambah dan memperluas cakupan aktivitas usahanya dengan tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik, tetapi juga fokus terhadap pengembangan dan pengelolaan properti, seperti dengan mengembangkan layanan-layanan pendukung yang berhubungan dengan pengelolaan proyek, pemasaran, serta administrasi penjualan. Perluasan terhadap aktivitas ini dilakukan perusahaan guna memenuhi kebutuhan pasar yang semakin kompleks dan beragam, serta guna meningkatkan daya saing perusahaan di tengah persaingan dalam sektor industri yang semakin ketat. Di samping itu, perusahaan mengakui bahwa pengembangan properti dan juga proyek bisnis memerlukan waktu dan kerja sama antara berbagai unsur, seperti perencanaan keuangan, administrasi pajak, pengendalian anggaran, kepatuhan hukum, dan manajemen risiko. Maka dari itu, perusahaan secara bertahap memperkuat sistem pencatatan keuangan, pengelolaan pajak, dan dokumentasi administrasi untuk memastikan setiap transaksi dan kegiatan usaha dicatat dengan tepat serta dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam perjalanan bisnisnya, PT Cipta Harmoni Lestari juga menemui berbagai tantangan yang muncul dari adanya perubahan regulasi peraturan, fluktuasi atas ketidakstabilan kondisi ekonomi, serta persaingan di pasar properti. Namun, perusahaan berusaha menjadikan tantangan ini sebagai kesempatan untuk terus belajar dan meningkatkan kualitas pengelolaan usaha. Di samping itu, perusahaan

juga selalu berupaya untuk menyesuaikan dengan melakukan evaluasi dan perbaikan secara terus-menerus terhadap sistem kerja, kebijakan internal, dan strategi bisnis yang diterapkan. Penyesuaian terhadap strategi bisnis juga dilakukan secara rutin oleh perusahaan agar tetap dapat bertahan serta berkembang secara bertahap, meskipun harus menghadapi perubahan kondisi eksternal lingkungan bisnis yang tidak menentu dan dinamis.

Hingga kini, PT Cipta Harmoni Lestari tetap berkomitmen untuk menjalankan usaha secara berkelanjutan dengan tetap menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik, serta mempraktikkan nilai-nilai budaya perusahaan. Perusahaan berusaha untuk menjaga keseimbangan antara pencapaian target bisnis dan kepatuhan terhadap regulasi, khususnya dalam bidang keuangan, perpajakan, dan legalitas usaha. Di mana komitmen ini menjadi dasar penting untuk menjaga kepercayaan para mitra kerja, pelanggan, serta pihak lainnya yang juga terkait. “Di samping itu, PT Cipta Harmoni Lestari juga mengkhususkan diri dalam pengembangan perumahan kelas menengah atas, dengan tujuan untuk “Menciptakan Rumah Indah untuk Kehidupan Indah” (www.ciptaharmoni.com).

2.1.1 Visi Misi

Visi dari PT Cipta Harmoni Lestari adalah “kami akan diakui sebagai pengembang properti dengan pertumbuhan tercepat di Indonesia, yang dibangun di atas kepercayaan di mata pelanggan kami melalui komitmen, kejujuran, kepuasan pelanggan, inovasi, peningkatan berkelanjutan, dan pembangunan yang ramah lingkungan”.

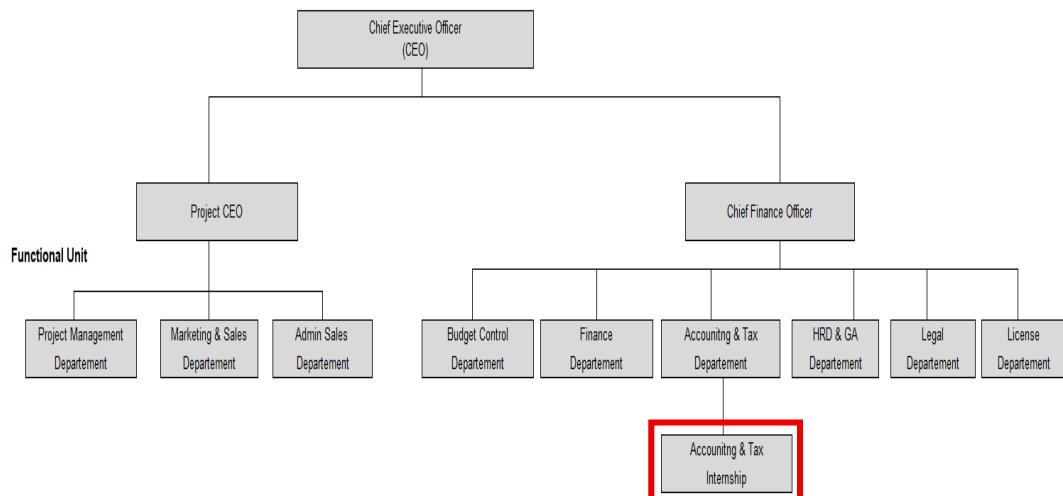
Berikut ini merupakan misi dari PT Cipta Harmoni Lestari yang dapat dijabarkan seperti di bawah ini:

1. “Menciptakan nilai bagi para pemegang saham melalui portofolio yang dimiliki dan dipilih dengan cermat untuk menghasilkan keuntungan yang sehat dengan risiko terendah.”

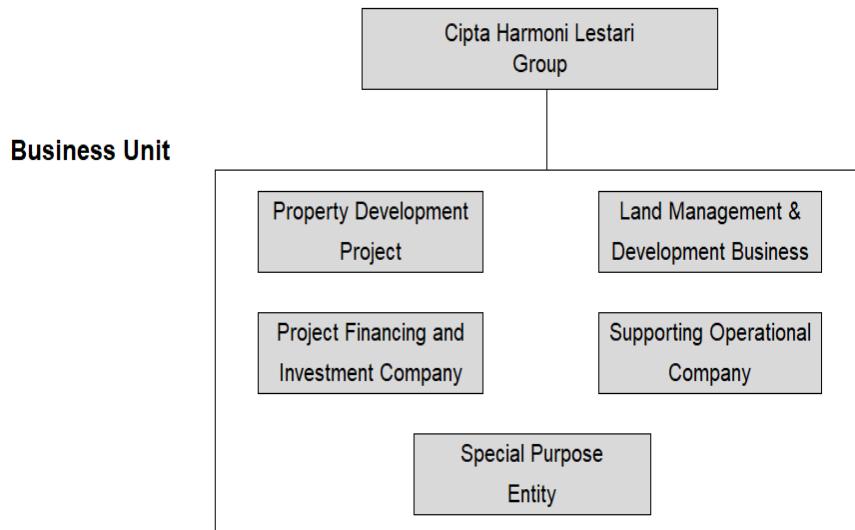
2. “Mengembangkan produk berkualitas tinggi tepat waktu, disertai dengan layanan yang profesional untuk para pelanggan”.
3. “Terus berinovasi dan meningkatkan kualitas agar produk yang dimiliki agar dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan pelanggan ”.
4. “Berkomitmen untuk memberikan kontribusi positif kepada lingkungan sekitar untuk kemajuan kota dan negara Indonesia”.
5. “Berperan dalam menciptakan suasana lingkungan kerja positif yang dapat berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan tim yang lebih baik melalui pelatihan dan juga pengembangan.”

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Sejak awal, PT Cipta Harmoni Lestari telah berkomitmen untuk menerapkan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) dalam setiap kegiatan operasional yang dijalannya. Hal ini dapat terlihat dari adanya struktur organisasi yang jelas, pembagian fungsi yang terukur, serta sistem pelaporan yang terintegrasi antar unit yang ada. Struktur organisasi PT Cipta Harmoni Lestari terdiri dari 2 bagian, yaitu *functional unit* dan *business unit*. Fungsi unit fungsional adalah untuk mendukung dan memperkuat kinerja setiap unit bisnis. Sementara itu, unit bisnis bertujuan untuk menciptakan laba bagi perusahaan. Struktur organisasi dari PT Cipta Harmoni Lestari digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1 Struktur Organisasi *Functional Unit* PT. Cipta Harmoni Lestari
Sumber: *Human Resources* PT. Cipta Harmoni Lestari



Gambar 2.2 Struktur Organisasi *Business Unit* PT. Cipta Harmoni Lestari
Sumber: *Human Resources* PT. Cipta Harmoni Lestari

2.2.1 Functional Unit

Struktur organisasi PT Cipta Harmoni Lestari disusun dengan pendekatan hierarkis dan fungsional, dengan tujuan untuk memastikan alur koordinasi, pengendalian, serta pelaporan yang jelas antar berbagai unit kerja. Dalam menjalankan aktivitas bisnisnya, PT Cipta Harmoni Lestari berfungsi sebagai perusahaan *holding* atau pengendali proyek yang mengawasi dan mengelola berbagai unit usaha atau proyek. Pembagian ini memungkinkan untuk fokus pada tugas dan tanggung jawab masing-masing dalam setiap departemen, tetapi tetap terhubung dalam satu sistem manajemen perusahaan. Setiap posisi dalam struktur organisasi pastinya memiliki peranan serta tanggung jawab yang berbeda. Berikut adalah penjelasan mengenai struktur organisasi PT Cipta Harmoni Lestari yang terdiri dari beberapa tingkatan jabatan sebagai berikut:

1. *Chief Executive Officer (CEO)*

Chief Executive Officer (CEO) merupakan posisi tertinggi dalam struktur organisasi perusahaan yang memiliki tanggung jawab utama dalam menentukan arah strategi, visi, dan kebijakan umum perusahaan. CEO juga bertugas dalam mengawasi seluruh aktivitas operasional perusahaan serta memastikan setiap unit kerja beroperasi selaras dengan tujuan keseluruhan

perusahaan. CEO berfungsi sebagai titik pusat untuk pengambilan keputusan strategis dan bertanggung jawab atas kinerja perusahaan dalam aspek operasional, keuangan, maupun kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku.

2. *Project CEO*

Project CEO berada langsung di bawah arahan koordinasi dari CEO dan memiliki tanggung jawab khusus dalam mengelola serta mengawasi proyek-proyek perusahaan. Posisi ini berfokus pada pencapaian tujuan proyek, baik dari segi waktu, biaya, maupun kualitas pelaksanaan.

Berikut ini terdapat beberapa departemen di bawah *Project CEO* yang memberikan peran langsung terhadap kerbalangsungan dan kelancaran operasional proyek, yaitu:

a. *Project Management Department*

Bertugas untuk merencanakan, mengatur, dan mengendalikan semua aktivitas proyek. Departemen ini memastikan bahwa proyek berjalan sesuai dengan jadwal, anggaran, dan spesifikasi yang sudah ditentukan.

b. *Marketing and Sales Department*

Bertanggung jawab atas kegiatan pemasaran dan penjualan, termasuk strategi pemasaran, pengelolaan hubungan dengan klien, serta pencapaian target penjualan perusahaan.

c. *Admin Sales Department*

Bertugas dalam sebagai pendukung administratif untuk kegiatan penjualan, termasuk pengelolaan dokumen penjualan, pencatatan transaksi, serta koordinasi dengan departemen lain yang terkait.

3. *Chief Finance Officer (CFO)*

Chief Finance Officer (CFO) adalah pemimpin yang bertanggung jawab dalam seluruh aspek keuangan perusahaan. CFO berperan dalam merencanakan keuangan, pengendalian anggaran, mengelola risiko keuangan, serta mengawasi proses akuntansi dan perpajakan. CFO

memastikan bahwa semua aktivitas keuangan perusahaan dijalankan dengan akuntabilitas, transparansi, serta sesuai dengan standar akuntansi dan peraturan perpajakan yang berlaku.

Berikut ini merupakan beberapa departemen yang terdapat di bawah arahan koordinasi *Chief Finance Officer* (CFO) yang memiliki peranan penting dalam mendukung proses aktivitas pengelolaan keuangan dan administrasi perusahaan, yaitu:

a. *Budget Control Department*

Berperan dalam melakukan pengendalian anggaran, memantau pelaksanaan biaya, serta membandingkan anggaran dengan realisasi untuk memastikan penggunaan dana perusahaan efisien.

b. *Finance Department*

Bertugas dalam menangani aktivitas keuangan harian, seperti pengelolaan kas dan rekening bank, pembayaran kewajiban perusahaan, serta pengelolaan terhadap sistem arus kas.

c. *Accounting and Tax Department*

Bertanggung jawab untuk mencatat seluruh transaksi keuangan yang terjadi dalam perusahaan, menyusun laporan keuangan, mengelola kewajiban perpajakan, serta melakukan rekonsiliasi data akuntansi dan pajak. Departemen ini sangat penting untuk memastikan akurasi dan keandalan informasi keuangan perusahaan.

d. *HRD and GA Department*

Berperan dalam mengelola sumber daya manusia dan administrasi umum perusahaan, termasuk pengelolaan karyawan, fasilitas kantor, dan kebutuhan internal lainnya yang terkait dengan kegiatan operasional perusahaan.

e. *Legal Department*

Bertanggung jawab terhadap aspek hukum perusahaan, seperti memeriksa kontrak, kepatuhan terhadap hukum, dan mengurangi risiko hukum yang mungkin dapat saja timbul dalam kegiatan usaha.

f. *License Department*

Bertanggung jawab untuk mengurus izin usaha dan memastikan semua kegiatan perusahaan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

g. *Accounting and Tax Internship*

Accounting and Tax Internship berada di dalam *Accounting and Tax Department*, yang menunjukkan bahwa posisi ini terhubung langsung dengan fungsi-fungsi akuntansi dan juga pajak. Penempatan ini memberi kesempatan kepada penulis untuk terlibat secara langsung dalam aspek operasional akuntansi dan pajak, seperti melakukan pencatatan jurnal, rekonsiliasi, penyusunan laporan keuangan, serta pengelolaan administrasi pajak. Melalui sistem ini, penulis banyak belajar dan mendapatkan pengalaman untuk memahami proses kerja profesional, sistem pelaporan, serta mekanisme pengendalian internal yang ada dalam *Accounting and Tax Department* pada dunia kerja secara nyata melalui proses praktik kerja magang.

2.2.2 Business Unit

Pembentukan unit-unit ini merupakan bagian dari strategi bisnis untuk memisahkan pengelolaan berdasarkan proyek, lokasi, serta karakteristik kegiatan, dengan tujuan agar pengendalian operasional, keuangan, dan risiko dapat dilakukan secara lebih terorganisir dan mudah diukur.

Setiap unit perusahaan berada di bawah pengawasan PT Cipta Harmoni Lestari, dengan pencatatan dan tanggung jawab keuangan masing-masing, namun tetap terintegrasi dalam kebijakan dan pengendalian dari perusahaan induk.

1. *Property Development Project*

Unit ini didirikan untuk menangani proyek-proyek pengembangan properti tertentu, baik berupa kawasan hunian, area komersial, maupun proyek pengembangan lahan. Fungsi utama dari unit proyek ini adalah sebagai entitas operasional yang khusus mengelola semua aktivitas pembangunan,

pengelolaan aset, dan transaksi yang berkaitan langsung dengan proyek tersebut.

Pembentukan unit proyek memungkinkan perusahaan untuk memisahkan dengan jelas arus kas, biaya, dan pendapatan dari proyek, sehingga proses pengawasan, evaluasi kinerja, serta pelaporan keuangan dan perpajakan menjadi lebih praktis.

2. *Land Management & Development Business*

Unit ini didirikan untuk mengelola kegiatan terkait kepemilikan, pengelolaan, dan pengembangan lahan yang belum dimanfaatkan. Unit ini memiliki tanggung jawab untuk mencatat aset tanah, biaya perolehan, biaya pengembangan awal, serta semua aspek legalitas dan perizinan terkait lahan. Keberadaan unit ini sangat diperlukan agar aset tanah milik perusahaan tercatat dengan benar dan siap untuk diolah atau dipindahkan ke unit proyek di tahap selanjutnya.

3. *Project Financing and Investment Company*

Unit ini bertugas mengelola pendanaan untuk proyek, baik yang berasal dari modal internal, pinjaman dari pemegang saham, maupun sumber lain. Melalui unit ini, PT Cipta Harmoni Lestari dapat melakukan transfer dana dari perusahaan induk ke unit proyek dengan cara yang teratur dan terdokumentasi dengan baik.

Dengan adanya unit khusus untuk pendanaan, perusahaan dapat memantau posisi utang, kewajiban, dan pengembalian dana antar entitas dengan cara yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

4. *Supporting Operational Company*

Unit ini didirikan untuk mendukung kelangsungan kegiatan proyek dan usaha utama, melalui pengelolaan administrasi penjualan, pengelolaan pelanggan, serta aktivitas pendukung lainnya yang berkaitan langsung dengan operasional proyek. Unit ini berfungsi untuk memastikan bahwa aktivitas non-teknis berjalan efisien tanpa mengganggu fokus utama pada pengembangan proyek.

5. Special Purpose Entity

Dalam kasus proyek tertentu, PT Cipta Harmoni Lestari bisa membentuk unit usaha atau entitas berbasis proyek yang hanya digunakan untuk proyek itu saja. Tujuan dari unit ini adalah untuk memisahkan risiko usaha, memudahkan pengendalian keuangan dan pajak, serta meningkatkan transparansi dalam pelaporan kepada manajemen dan pihak berkepentingan.

Secara keseluruhan, unit-unit yang dimiliki PT Cipta Harmoni Lestari berfungsi sebagai sarana pengelolaan usaha yang lebih terfokus, terukur, dan terkontrol. Pemisahan unit berdasar pada proyek atau fungsi usaha memberikan peluang bagi perusahaan untuk meningkatkan ketepatan pencatatan keuangan dan pajak, mempermudah dalam mengevaluasi kinerja setiap proyek, serta mengelola risiko bisnis dengan lebih efektif

Struktur organisasi yang dimiliki PT Cipta Harmoni Lestari menciptakan alur koordinasi serta sistem pelaporan yang jelas. Dengan struktur organisasi perusahaan yang teratur dan jelas membantu dalam pelaksanaan kegiatan magang dengan cara yang efektif. Jalur koordinasi dan pelaporan yang jelas memungkinkan penulis untuk mengetahui posisi dan tanggung jawab dalam organisasi, serta mempelajari hubungan kerja antar departemen. Dalam menjalani masa magang, penulis ditempatkan di unit yang relevan dengan bidang ilmu yang ditempuh, sehingga penulis dapat belajar memahami secara mendalam mengenai proses bisnis yang terjadi di dalam suatu perusahaan, cara pencatatan transaksi, serta sistem pengendalian internal yang telah diterapkan. Selain itu, struktur ini memberikan pandangan nyata tentang penerapan fungsi manajemen, terutama dalam aspek keuangan, akuntansi, dan pajak. Sehingga, pelaksanaan kegiatan kerja magang dapat menjadi sarana pembelajaran praktis yang relevan karena setiap kegiatan yang telah dilakukan berada dalam kerangka kerja yang selaras dan terintegrasi sebagai bekal di masa depan untuk menghadapi lingkungan kerja profesional.

Dalam menjalankan bisnisnya, PT Cipta Harmoni Lestari terus meningkatkan kapasitas internal dengan membangun departemen-departemen fungsional yang saling mendukung, seperti departemen keuangan (*Finance Departement*), akuntansi dan perpajakan (*Accounting & Tax Departement*), pengendalian anggaran (*Budget Control Departement*), sumber daya manusia (*Human Resources Development & General Affairs Departement*), serta aspek legal (*Legal Departement*) dan perizinan (*License Departement*). Pembentukan setiap *departement* tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa semua aktivitas perusahaan dapat berjalan dengan efektif, efisien, dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Sampai dengan saat ini, PT Cipta Harmoni Lestari selalu berusaha untuk terus memperluas kontribusinya melalui manajemen proyek yang profesional, transparan, dan berfokus pada pencapaian tujuan jangka panjang. Dengan memprioritaskan sinergi antar fungsi, perusahaan dapat menjaga kelangsungan operasional serta meningkatkan mutu pengambilan keputusan manajerial.