

## BAB II

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 2.1 Sejarah Singkat Perusahaan



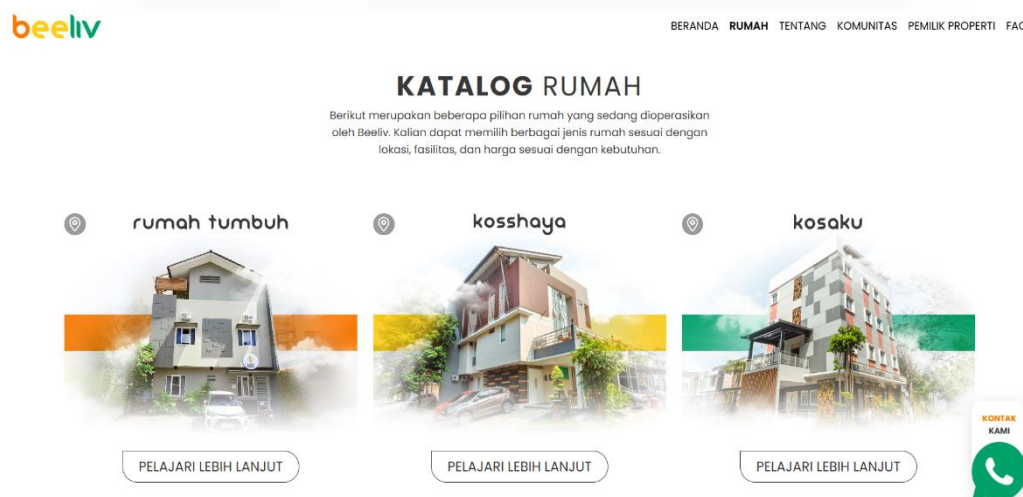
Gambar 2. 1 Logo Perusahaan

PT Tiga Titik Terang (Beeliv) adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan kos modern atau *co-living*, dengan fokus utama menyediakan hunian yang nyaman, terjangkau, dan berorientasi pada kebutuhan generasi muda. Beeliv berdiri dengan tujuan menjadi penghubung antara pemilik properti dengan penghuni kos, sekaligus menciptakan ekosistem *co-living* yang sehat, aman, dan produktif.

Perjalanan Beeliv dimulai pada bulan Oktober 2022 dengan nama awal Layona, yang mencerminkan semangat para pendiri untuk melayani berbagai pihak, baik pemilik properti maupun penghuni kos. Pada Desember 2022, Beeliv berhasil menjadi salah satu finalis dalam program inkubator Indonesia Pasti Bisa yang digagas oleh East Ventures. Program ini berfokus pada ide validasi dalam menghadapi tantangan sektor digital, khususnya sebagai solusi atas pemutusan hubungan kerja (PHK) massal, dengan tujuan agar talenta digital di Indonesia dapat bangkit dan berkembang.

Memasuki Januari 2023, Layona resmi bertransformasi menjadi Beeliv di bawah naungan PT Tiga Titik Terang. Nama Beeliv terinspirasi dari kata “*be*” dan “*live*” yang berarti menghadirkan suasana hidup (*lively*) di setiap ekosistem rumah kos. Sejak saat itu, Beeliv terus berkembang sebagai platform *proptech co-living* yang tidak hanya menyediakan kos, tetapi juga layanan pengelolaan properti dengan konsep modern, transparan, dan berkelanjutan.

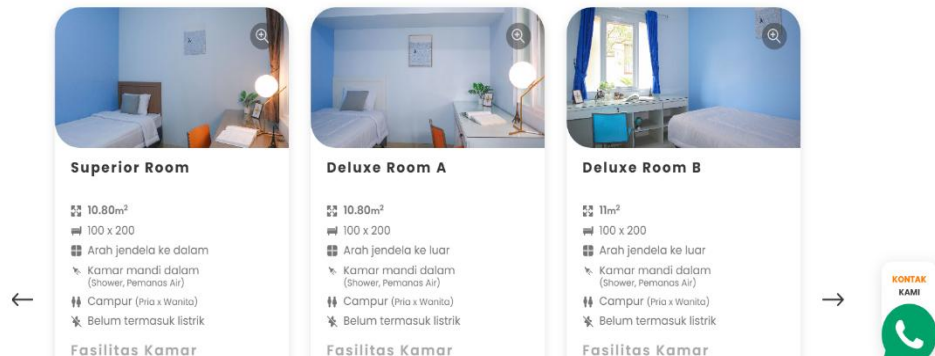
PT Tiga Titik Terang adalah badan hukum yang menaungi brand Beeliv, sebuah perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan kos modern (*co-living*). Beeliv hadir sebagai solusi bagi kebutuhan hunian generasi muda, khususnya mahasiswa dan profesional muda, yang membutuhkan tempat tinggal sementara dengan suasana nyaman, aman, dan terjangkau.



Gambar 2. 2 Katalog Kos Beeliv

Sebagai perusahaan pengelola kos, Beeliv tidak bertindak sebagai pemilik unit kos, melainkan sebagai mitra pengelola. Dalam model bisnis ini, pemilik properti (*landlord*) tetap memiliki dan menguasai aset kos, sementara Beeliv bertugas untuk mengelola operasional sehari-hari mulai dari pemasaran unit, manajemen tenant, hingga pencatatan keuangan. Beeliv mendapatkan bagian keuntungan melalui sistem bagi hasil bersih (*net revenue sharing*).

## TIPE KAMAR



Gambar 2. 3 Tipe Kamar Kos Beeliv

Bidang usaha Beeliv meliputi beberapa aspek, yaitu:

- Manajemen Properti Kos (*Property Management*)

Beeliv bertanggung jawab terhadap pengelolaan unit kos yang meliputi penerimaan tenant, kontrak penyewaan, monitoring fasilitas, kebersihan, dan kenyamanan lingkungan co-living.

- Manajemen Keuangan Kos

Beeliv melakukan pencatatan pemasukan dan pengeluaran, menyusun laporan arus kas (*cashflow*), memverifikasi bukti transaksi (nota dan *invoice*), serta menyiapkan laporan bulanan sederhana untuk pemilik properti. Sistem ini memberikan transparansi penuh kepada landlord mengenai kinerja keuangan kos mereka.

- Layanan Tambahan bagi Tenant

Beeliv menyediakan berbagai produk dan layanan tambahan yang mendukung kebutuhan penghuni, seperti laundry, kebersihan, perawatan fasilitas, serta pembayaran utilitas. Dengan layanan ini, tenant mendapatkan pengalaman tinggal yang lebih praktis dan nyaman.

Melalui bidang usaha tersebut, Beeliv berhasil memposisikan diri sebagai penghubung utama antara pemilik properti dengan penghuni kos. Pemilik properti memperoleh keuntungan melalui peningkatan produktivitas aset, sementara tenant mendapatkan hunian yang nyaman dengan layanan yang profesional. Dengan dukungan PT Tiga Titik Terang sebagai payung hukum, Beeliv dapat beroperasi secara formal dan berkelanjutan dalam mengembangkan ekosistem *co-living* di Indonesia.

Tabel 2.1 Waktu Pelaksanaan Magang Perusahaan

NO	Keterangan	Tanggal	Tahun
1	Mulai Pelaksanaan Magang MBKM	1 Agustus	2025
2	Selesai Pelaksanaan Magang MBKM	20 Desember	2025

(Sumber olahan penulis, 2025)

### 2.1.1 Visi Misi

#### Visi :

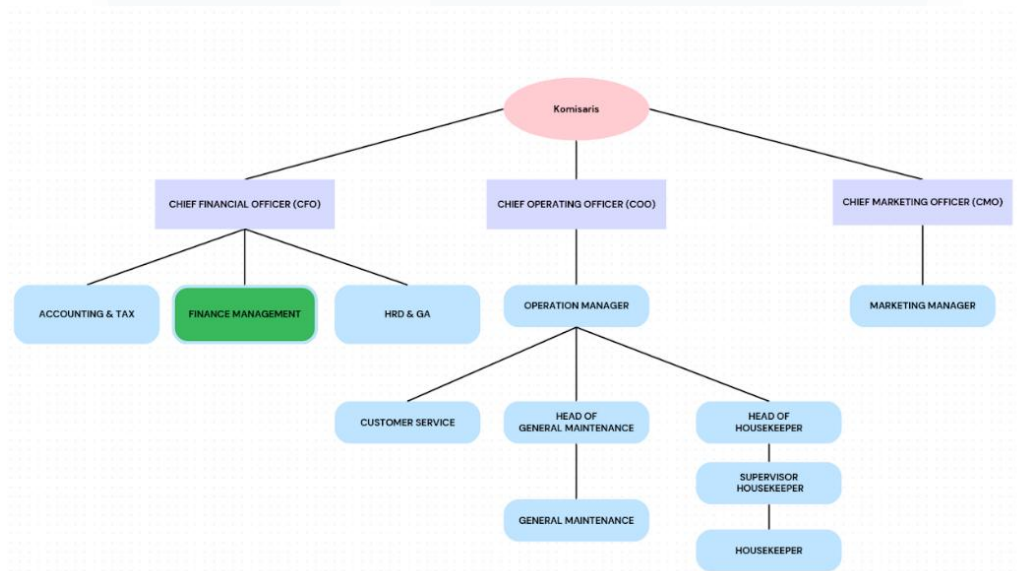
Menyediakan rumah ternyaman bagi masyarakat di Indonesia. Visi ini tidak hanya menekankan pada aspek kenyamanan secara fisik, tetapi juga mencakup suasana hidup, pelayanan, serta keterjangkauan biaya bagi para penghuni *co-living*. Beeliv juga berfokus untuk membantu generasi muda dalam memperoleh hunian yang layak ketika mereka belum mampu membeli rumah karena keterbatasan tabungan atau tingginya bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan demikian, Beeliv ingin menghadirkan solusi yang membuat kaum muda lebih bijak dalam mengelola pengeluaran untuk tempat tinggal.

#### Misi :

1. Bagi Tenant (Penghuni): Memberikan fasilitas dan layanan dengan kualitas terbaik untuk penghuni *co-living*, sehingga mereka dapat merasakan pengalaman tinggal yang nyaman, aman, dan produktif.
2. Bagi Landlord (Pemilik Properti): Meningkatkan produktivitas properti secara berkesinambungan melalui pengelolaan yang modern, profesional, dan transparan, sehingga dapat memberikan keuntungan optimal bagi pemilik unit.

## 2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi PT Tiga Titik Terang (*Beeliv*) disusun untuk memastikan setiap fungsi perusahaan berjalan secara terarah, efisien, dan profesional. Pada tingkat tertinggi terdapat Komisaris yang berperan dalam mengawasi keseluruhan jalannya perusahaan serta memberikan arahan strategis terhadap pengembangan bisnis. Di bawah Komisaris terdapat tiga direktorat utama, yaitu *Chief Finance Officer (CFO)* yang bertanggung jawab atas keuangan, *Chief Operational Officer (COO)* yang mengelola seluruh kegiatan operasional harian, dan *Chief Marketing Officer (CMO)* yang berfokus pada strategi pemasaran dan promosi.



Gambar 2. 4 Struktur Organisasi Perusahaan

Masing-masing direktorat memiliki divisi khusus dengan jumlah personel yang disesuaikan dengan kebutuhan operasional. Secara keseluruhan, Beeliv memiliki sekitar 29 karyawan aktif yang terbagi ke dalam beberapa bidang utama. Di bawah direktorat keuangan, terdapat Divisi *Finance Management* yang beranggotakan empat orang, terdiri dari 1 *Chief Finance Officer*, 2 staf keuangan, serta 1 mahasiswa magang (penulis) yang membantu dalam pencatatan transaksi dan penyusunan laporan keuangan bulanan. Selain itu, terdapat Divisi *Accounting*

& *Tax* yang beranggotakan 2 orang dan berfokus pada pembukuan, pelaporan pajak, serta rekonsiliasi keuangan rutin.

Divisi *HRD & General Affairs (GA)* memiliki 1 orang staf yang bertanggung jawab terhadap administrasi karyawan, rekrutmen, dan pengelolaan kebutuhan umum kantor. Sementara itu, direktorat operasional yang dipimpin oleh *Chief Operational Officer (COO)* memiliki 18 orang anggota yang terbagi ke dalam tim *Customer Service*, *General Maintenance*, dan *Housekeeping*. Divisi ini berperan penting dalam memastikan seluruh unit kos yang dikelola Beeliv tetap beroperasi dengan baik, menjaga fasilitas, serta memberikan pelayanan terbaik bagi penghuni.

Selanjutnya, di bawah direktorat pemasaran, *Chief Marketing Officer (CMO)* memimpin 3 orang staf yang terdiri dari 1 *Marketing Executive* dan 2 *Content Creator*. Divisi ini berfokus pada kegiatan pemasaran digital, promosi media sosial, dan pengembangan strategi branding untuk memperluas jaringan bisnis perusahaan. Dengan struktur organisasi yang jelas dan terintegrasi ini, PT Tiga Titik Terang mampu menjaga koordinasi yang efektif antarbagian, memastikan pelaksanaan operasional berjalan lancar, serta mendukung efisiensi di seluruh aspek keuangan, operasional, dan pemasaran perusahaan.

Dalam struktur organisasi tersebut, penulis ditempatkan pada divisi Finance Management yang berada di bawah naungan *Chief Finance Officer (CFO)*. Peran penulis di divisi ini berfokus pada kegiatan pencatatan keuangan harian, verifikasi bukti transaksi, pembuatan laporan keuangan bulanan. Melalui posisi ini, penulis mendapatkan kesempatan untuk memahami secara langsung proses pengelolaan keuangan perusahaan, mulai dari pencatatan dasar hingga penyusunan laporan yang menjadi dasar pembagian hasil dengan pemilik properti.