

BAB 2

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Deskripsi Perusahaan

PT Kamar Orang Semua (Koze) adalah perusahaan rintisan (*startup*) manajemen properti komersial yang berfokus pada pengelolaan rumah kos secara profesional [1]. Koze bertindak sebagai operator yang membantu pemilik properti (pemilik kos) dalam memaksimalkan okupansi dan keuntungan, serta memberikan pengalaman tinggal yang *bebas repot* bagi para penyewa (anak kos).

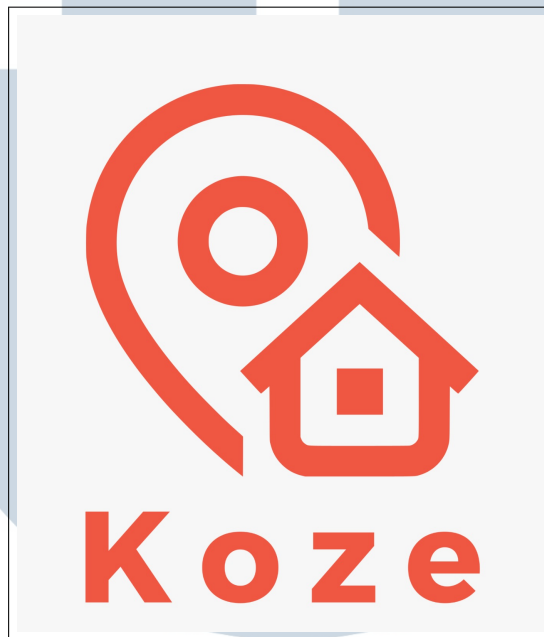
Koze lahir dari fenomena menjamurnya bisnis kos-kosan di Indonesia, namun banyak pemilik properti (*landlord*) kesulitan mengelolanya secara mandiri karena masalah pemeliharaan gedung, penagihan sewa, hingga strategi pemasaran untuk mengisi kamar kosong. Dengan latar belakang tersebut, PT Kamar Orang Semua didirikan dengan tujuan merevolusi industri manajemen properti, khususnya pengelolaan rumah kos (*co-living*) di Indonesia menjadi lebih profesional, modern, dan menguntungkan. Dipimpin oleh Ibnu Vito (CEO & Founder), Koze mengintegrasikan pendekatan manajemen properti konvensional dengan teknologi dan berhasil berekspansi ke puluhan lokasi strategis di wilayah Jabodetabek [1].

Koze melayani dua segmen utama. Bagi penyewa (anak kos), Koze menyediakan hunian kos yang terkelola dengan baik dan nyaman, dengan fasilitas yang umumnya mencakup kamar siap huni ber-AC dan berperabot, area komunal, serta keuntungan inklusif seperti *free laundry* dan token listrik. Bagi pemilik properti, Koze memberikan layanan manajemen menyeluruh mulai dari pemasaran, penyaringan penyewa, pemeliharaan bangunan (*building maintenance*), hingga pembuatan laporan keuangan. Bagi pemilik properti (investor), Koze memberikan garansi okupansi dan layanan optimasi performa unit agar kamar tidak kosong terlalu lama.

Koze didirikan dengan visi yang jelas, yaitu memaksimalkan keuntungan dari setiap properti yang dikelola, menjaga aset properti dalam kondisi terbaik sehingga meningkatkan nilai investasinya dari waktu ke waktu, serta menjalin kemitraan jangka panjang yang sehat dan transparan dengan para pemilik unit/investor. Untuk mewujudkan visi tersebut, Koze mengemban misi sebagai berikut: menyediakan layanan manajemen operasional properti *anti-repot* yang efisien bagi pemilik properti, menjamin tingkat okupansi (*occupancy rate*) kamar

yang tinggi melalui strategi pemasaran digital yang agresif, serta menghadirkan standarisasi hunian yang nyaman, bersih, dan berfasilitas lengkap bagi para pencari kos modern [1].

Logo perusahaan Koze dapat dilihat pada Gambar 2.1.

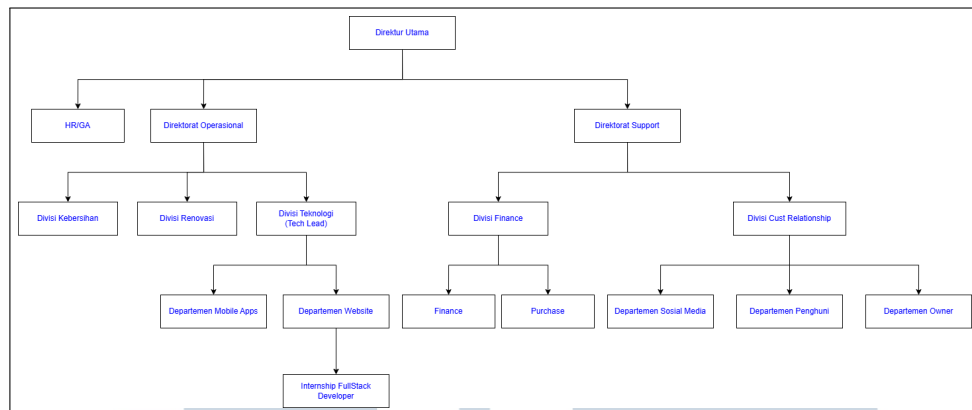


Gambar 2.1. Logo Perusahaan Koze [1]

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

PT Kamar Orang Semua (Koze) memiliki struktur organisasi fungsional yang dipimpin oleh seorang Direktur Utama dan membawahi beberapa divisi utama, yaitu HR/GA, Direktorat Operasional, dan Direktorat Support. Direktorat Operasional membawahi Divisi Kebersihan, Divisi Renovasi & Maintenance, serta Divisi Teknologi yang terdiri dari Departemen Mobile Apps dan Departemen Website. Direktorat Support membawahi Divisi Finance yang terdiri dari bagian Finance dan Purchasing, serta Divisi Cust Relationship yang terdiri dari Departemen Sosial Media, Departemen Penghuni, dan Departemen Owner. Saat ini Koze beroperasi dengan jumlah karyawan sekitar 11–50 orang dan berkantor pusat di Kabupaten Tangerang, Banten.

Struktur organisasi perusahaan dapat dilihat pada Gambar 2.2.



Gambar 2.2. Struktur Organisasi PT Kamar Orang Semua (Koze) Tahun 2026 [1]

Dalam pelaksanaan kerja magang ini, penempatan dilakukan pada Divisi Teknologi, Departemen Website, dengan posisi sebagai *Full-Stack Developer internship*, bekerja di bawah supervisi tim IT dan berkoordinasi langsung dengan founder Koze.