

BAB II

GAMBARAN UMUM / PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Kompas Gramedia Group (KG Group) merupakan perusahaan multi-industri terkemuka di Indonesia yang bergerak di bidang media massa, ritel, penerbitan, serta usaha pendukung lainnya. Grup ini secara resmi didirikan pada 17 Agustus 1963 oleh Petrus Kanisius (P.K.) Ojong dan Jakob Oetama melalui terbitnya Majalah Intisari, yang bertujuan membuka wawasan masyarakat tentang ilmu pengetahuan dan teknologi. Saat ini, Kompas Gramedia memiliki 8 pilar utama usaha, yaitu *Media, Hospitality, Education, Property & Infrastructure, Retail & Publishing, Manufacture, Event & Venue*, dan Digital.

Perkembangan perusahaan kemudian ditandai dengan terbitnya surat kabar Kompas pada 28 Juni 1965, yang namanya diusulkan oleh Soekarno dan memiliki makna sebagai penunjuk arah dalam memberikan informasi yang benar kepada masyarakat. Pada awalnya, pendirian surat kabar ini sempat menghadapi berbagai tantangan, terutama kondisi ekonomi, politik, dan infrastruktur yang kurang mendukung, sehingga para pendirinya belum berencana untuk menerbitkan surat kabar. Namun, atas usulan Ahmad Yani dengan syarat bahwa koran yang diterbitkan tidak menjadi corong partai politik, bersifat independen, berdiri di atas semua golongan, serta mencerminkan keberagaman Indonesia. Awalnya, surat kabar ini direncanakan bernama Yayasan Bentara Rakyat, yang terinspirasi dari majalah Bentara yang populer di Flores, namun menjelang penerbitan, nama tersebut diubah menjadi Kompas atas saran Presiden Soekarno. Perubahan nama tersebut kemudian diikuti dengan penyesuaian logo oleh Edward Linggar dari rancangan awal Yayasan Bentara Rakyat. Akhirnya, Kompas resmi diterbitkan pada 28 Juni 1965 sebagai surat kabar yang menjunjung tinggi etika jurnalistik dan nilai-nilai kemanusiaan, dan hingga saat ini tetap menjadi salah satu media yang dipercaya oleh masyarakat Indonesia.

Selain berfokus pada industri media, Kompas Gramedia juga melakukan diversifikasi ke berbagai sektor usaha lainnya. Langkah ini dimulai dengan pendirian Toko Buku Gramedia pada tahun 1970, diikuti oleh Gramedia Printing pada tahun 1971, serta Sonora Radio pada tahun 1972. Selanjutnya, perusahaan terus mengembangkan bisnisnya melalui penerbitan majalah Bobo pada tahun 1973, Gramedia Pustaka Umum pada tahun 1974, dan dilanjutkan dengan pendirian Hotel Santika pada tahun 1981. Ekspansi berlanjut dengan hadirnya PT Elex Media Komputindo dan Grasindo pada tahun 1985, serta *Tribun Group of Regional Newspaper* pada periode 1987 hingga 1994. Pada tahun-tahun berikutnya, Kompas Gramedia juga mendirikan Dyandra pada tahun 1994, Kontan pada tahun 1996, Kompas.com pada tahun 1998, Warta Kota pada tahun 1999, Universitas Multimedia Nusantara pada tahun 2005, Kompas TV pada tahun 2009, serta Pijaru pada tahun 2016. Hingga saat ini, Kompas Gramedia terus berkembang dengan berbagai anak perusahaan di berbagai sektor industri.

Diversifikasi ini juga mencakup sektor properti melalui Kompas Gramedia Property, yang menjadi salah satu pilar usaha strategis grup. Dilansir dari Tim Editor Kompas Gramedia Property (2025), pada tanggal 1 November 2019 sebagai bentuk respon dari *CEO letter*, sebuah pilar baru terbentuk dalam kelompok usaha Kompas Gramedia yaitu pilar *property & infrastructure*. Kehadiran pilar ini menegaskan komitmen perusahaan dalam mengembangkan dan mengelola aset properti secara lebih terstruktur dan profesional. Kompas Gramedia Property tidak hanya berfokus pada pengelolaan aset internal, tetapi juga menyediakan layanan bagi pihak eksternal, sehingga memperluas perannya dalam industri properti.

Secara umum, Kompas Gramedia Property memiliki tiga layanan utama, yaitu *building management*, *construction management*, dan *property brokerage*, yang masing-masing pelayanannya berperan dalam pengelolaan operasional gedung, pelaksanaan proyek konstruksi, serta kegiatan pemasaran properti baik untuk penjualan maupun penyewaan. Layanan properti tersebut disediakan untuk aset bangunan internal grup Kompas Gramedia di berbagai wilayah Indonesia maupun bangunan eksternal di luar grup. Unit bisnis ini bertanggung jawab atas

pengelolaan gedung-gedung terkait Kompas Gramedia, sehingga sebagian besar manajemen properti grup terpusat di bawah satu divisi khusus, yaitu Kompas Gramedia Property. Selain itu Kompas Gramedia Property juga mendukung pilar bisnis lain dalam grup terkait pembangunan infrastruktur maupun layanan properti pendukung lainnya.

Pada layanan *building management* bertanggung jawab dalam pengelolaan operasional gedung secara menyeluruh, mulai dari pengawasan rutin, pemeliharaan fasilitas, pengamanan area, kebersihan lingkungan, serta peningkatan kenyamanan penghuni. Tim profesional yang terlatih ini juga menyediakan perawatan berkala serta perbaikan pada sistem sanitasi, kelistrikan, mekanikal, pengelolaan ruang hijau, taman, serta pengolahan limbah yang berkelanjutan. Beberapa aset yang dikelola mencakup Menara Kompas, Gedung Kompas Gramedia Palmerah Barat, Gedung Palmerah Selatan, kantor grup di Bali, Sumatera, Sulawesi, Kalimantan, berbagai gedung eksternal, serta proyek properti lainnya.

Layanan manajemen konstruksi (*construction management*) dari Kompas Gramedia Property mencakup pengelolaan proyek konstruksi secara menyeluruh, mulai dari tahap perencanaan awal, pengumpulan material, pengawasan pelaksanaan, hingga serah terima proyek agar sesuai standar kualitas, jadwal, dan anggaran yang ditetapkan. Layanan ini berfokus pada koordinasi semua elemen pembangunan, termasuk optimalisasi urutan kerja lapangan, identifikasi risiko, serta pengendalian efisiensi untuk memastikan hasil berkualitas tinggi dan tepat waktu.

Layanan *broker properti (property brokerage)* menyediakan layanan perantara jual beli serta penyewaan properti untuk memenuhi kebutuhan konsumen dengan solusi optimal. Tim ahli berpengalaman di bidang *real estate* ini dibantu jaringan luas dengan *stakeholder* industri, menangani transaksi *office space*, gedung perkantoran, ruko, gudang, rumah, serta lahan tanah, baik aset internal maupun eksternal. Hingga periode 2026 (Q2), layanan *brokerage* Kompas

Gramedia Property telah mencatat 14 transaksi properti yang terdiri dari 6 transaksi penjualan aset dan 8 transaksi penyewaan aset. Nilai transaksi penjualan aset bernilai di atas Rp 50 miliar, sedangkan nilai transaksi penyewaan aset mencapai Rp3 miliar. Dari sisi luasan, total luas tanah (LT) yang berhasil terjual mencapai 238.217 m² dengan total luas bangunan (LB) sebesar 1.071 m². Sementara itu, total luasan aset yang berhasil disewakan mencapai 5.959,41 m². Capaian tersebut menunjukkan kontribusi layanan brokerage KG Property dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset properti melalui aktivitas penjualan dan penyewaan kepada berbagai pihak.

Seiring perubahan peran unit tersebut, struktur organisasi pun disesuaikan kembali. Sebelumnya, saat masih di bawah *Corporate Facility Management*, seluruh pengelolaan bangunan terpusat di Divisi *General Affairs*. Namun saat ini, setelah menjadi *business unit*, divisi *building management* terbagi menjadi empat, *Building Management* (BM) Menara Kompas, *Building Management* (BM) Palmerah Selatan, *Building Management* (BM) Palmerah Barat, serta *Building Management* (BM) Regional. Selain itu, terdapat tambahan Divisi pendukung seperti *Business Development* dan *Marketing & Sales*.

Kompas Gramedia Property menawarkan berbagai produk properti yang dapat dijual maupun disewakan. Untuk penjualan, properti yang ditawarkan meliputi aset milik Kompas Gramedia yang sudah tidak digunakan, serta properti dari pihak eksternal seperti gedung perkantoran, lahan tanah, ruko, dan rumah. Sementara itu, untuk penyewaan, Kompas Gramedia Property menyediakan berbagai pilihan ruang seperti kantor, ruko, hingga gedung yang dapat dimanfaatkan oleh perusahaan maupun individu sesuai kebutuhan.

2.1.1 Visi Misi

Dalam mendukung perannya sebagai pengelola dan pengembang properti, Kompas Gramedia Property berlandaskan pada visi dan misi perusahaan yang menjadi arah dalam setiap pengambilan keputusan serta pelaksanaan kegiatan operasional. Maka dari itu, berikut adalah visi dan

misi dari Kompas Gramedia Property :

Visi

Visi dari Kompas Gramedia Property adalah menjadi perusahaan properti yang berintegritas, memberikan nilai tambah, dan menjadi pilihan utama bagi masyarakat.

Misi

Misi dari Kompas Gramedia Property adalah memberi layanan terbaik dalam bidang pengelolaan properti dengan menghasilkan produk berkualitas yang berkesinambungan.

2.1.2 Core Values

Sebagai bagian dari budaya perusahaan, Kompas Gramedia Property menerapkan nilai-nilai inti perusahaan yang menjadi dasar dalam menjalankan aktivitas bisnis serta membangun hubungan dengan pelanggan dan mitra kerja. Nilai-nilai inti tersebut dikenal dengan konsep **5C**, yaitu :

1. Caring

Peduli terhadap sesama, pekerjaan, lingkungan, dan masyarakat. Nilai ini didasari pada filosofi humanisme transendental, yaitu sikap berperikemanusiaan yang dilandasi oleh keyakinan kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga mendorong setiap individu untuk memperhatikan kepentingan orang lain serta lingkungan di sekitarnya.

2. Credible

Dapat diandalkan dan dipercaya. Nilai ini didasari bahwa setiap karyawan diharapkan dapat bekerja dengan penuh tanggung jawab, disiplin, profesional, serta menjunjung tinggi integritas dalam menjalankan tugasnya.

3. Competent

Memiliki kemampuan, keterampilan, serta keahlian dalam bidang pekerjaan yang dijalankan. Nilai ini didasari oleh filosofi bahwa setiap individu perlu terus belajar dan mengembangkan diri agar mampu memberikan kontribusi serta hasil kerja yang terbaik bagi perusahaan maupun lingkungan sekitarnya.

4. Competitive

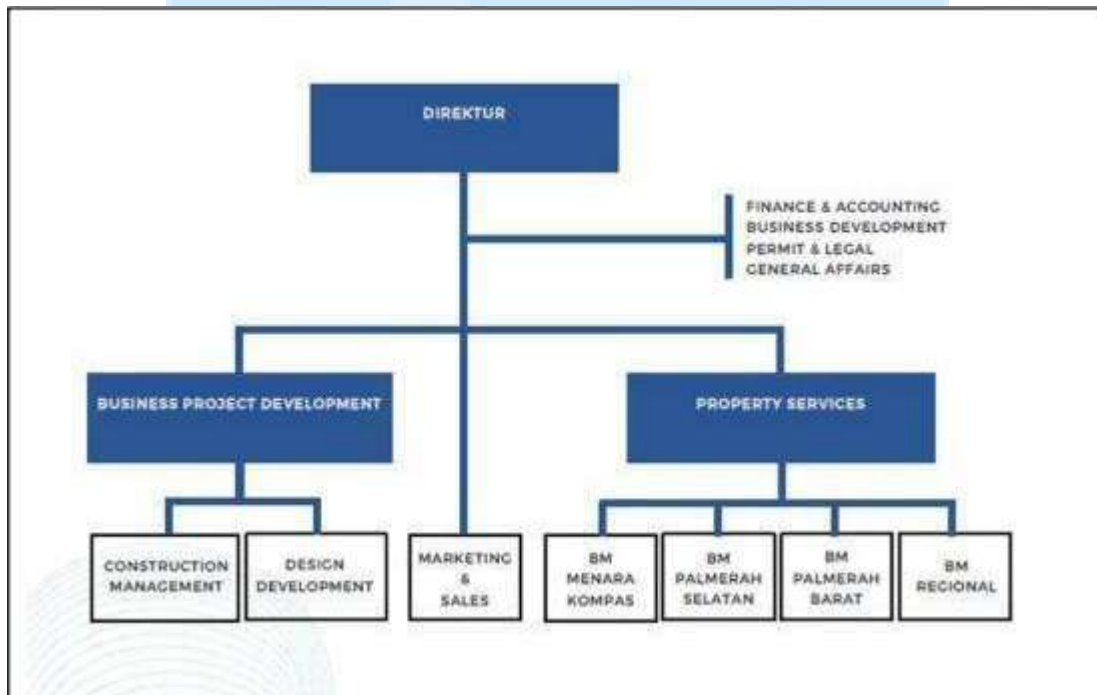
Berusaha untuk menjadi yang terbaik dan mampu bersaing. Nilai ini didasari oleh filosofi bahwa dalam menghadapi perkembangan zaman dan persaingan bisnis yang semakin dinamis, diperlukan semangat untuk terus berinovasi, meningkatkan kualitas kerja, serta memiliki keberanian dalam menghadapi berbagai tantangan.

5. Customer Delight

Memberikan pelayanan terbaik yang mampu melampaui harapan pelanggan. Nilai ini didasari oleh prinsip bahwa keberhasilan perusahaan tidak hanya ditentukan oleh kualitas produk atau layanan, tetapi juga oleh kemampuan perusahaan dalam membangun kepuasan dan kepercayaan pelanggan melalui pelayanan yang optimal.

2.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Untuk mendukung pelaksanaan berbagai layanan dan aktivitas bisnisnya, Kompas Gramedia Property memiliki struktur organisasi yang dirancang untuk mengatur pembagian tugas, tanggung jawab, serta koordinasi antar divisi secara efektif. Struktur organisasi tersebut berperan penting dalam memastikan setiap fungsi bisnis perusahaan dapat berjalan secara terintegrasi, mulai dari pengembangan proyek, pengelolaan properti, pemasaran dan penjualan, hingga fungsi pendukung perusahaan. Melalui struktur organisasi yang jelas, perusahaan dapat meningkatkan efektivitas pengambilan keputusan, memperlancar koordinasi antar departemen, serta mendukung pencapaian tujuan bisnis secara optimal. Berikut struktur organisasi perusahaan Kompas Gramedia Property:



Gambar 2.1 Struktur Organisasi Kompas Gramedia Property

Sumber : Internal Perusahaan (2026)

Struktur organisasi Kompas Gramedia Property menunjukkan bahwa Direktur merupakan pimpinan tertinggi yang memiliki tanggung jawab dalam mengarahkan jalannya perusahaan, mewujudkan visi dan misi, serta menetapkan dan mengimplementasikan strategi bisnis. Di bawah Direktur, terdapat beberapa Divisi pendukung, yaitu Divisi *Finance & Accounting* yang dipimpin oleh *Finance*

& *Accounting Manager*, Divisi *Business Development* yang dipimpin oleh *Business Development Staff*, Divisi *Permit & Legal* yang dipimpin oleh *Permit & Legal Manager*, serta Divisi *General Affairs* yang dipimpin oleh *General Affairs Manager*. Divisi-divisi tersebut berperan sebagai unit yang mendukung operasional perusahaan dan berkaitan dengan pengeluaran biaya.

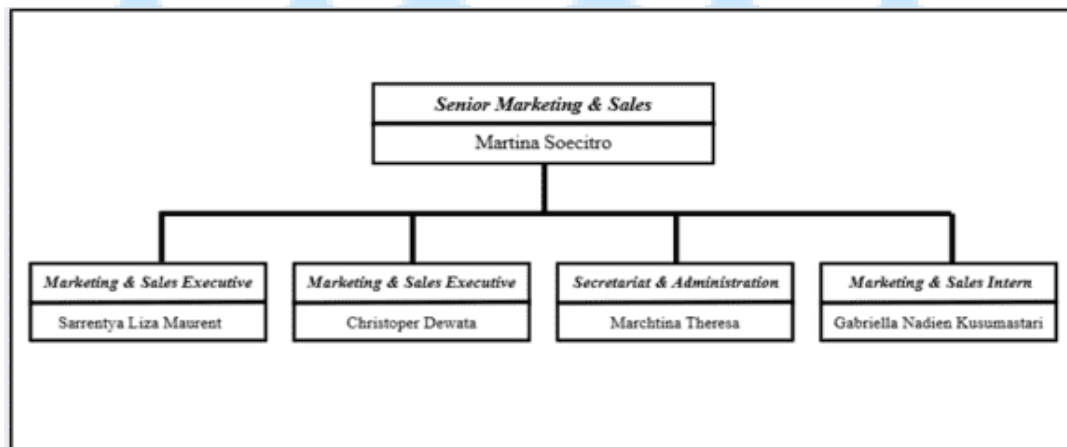
Selain itu, terdapat Divisi *Marketing & Sales* yang dipimpin oleh *Senior Marketing & Sales* dan berperan sebagai unit yang berkontribusi langsung dalam menghasilkan pendapatan bagi perusahaan. Divisi *Finance & Accounting* bertanggung jawab dalam pengelolaan keuangan perusahaan secara menyeluruh, termasuk pengelolaan asuransi aset, pembayaran kewajiban (*account payable*), serta penagihan piutang (*account receivable*). Divisi *Business Development* memiliki fungsi dalam mengembangkan serta memperluas bisnis Kompas Gramedia Property, termasuk mengoptimalkan pemanfaatan aset melalui kerja sama dengan pihak ketiga maupun investor. Sementara itu, Divisi *Permit & Legal* bertugas menangani aspek perizinan dan legalitas terkait aset properti perusahaan, dan Divisi *General Affairs* bertanggung jawab atas pengelolaan administrasi umum, operasional kantor, serta pemeliharaan aset perusahaan.

Di bawah Direktur juga terdapat Divisi *Business Project Development* dan Divisi *Property Services*. Divisi *Business Project Development* berfokus pada pengembangan proyek, baik untuk kebutuhan internal perusahaan maupun untuk klien eksternal. Sedangkan Divisi *Property Services* bertugas dalam memastikan kondisi gedung tetap terjaga melalui kegiatan pemeliharaan dan pengelolaan operasional properti. Divisi *Business Project Development* ini sendiri terdiri dari Divisi *Construction Management* dan Divisi *Design Development*. Divisi *Construction Management* berperan dalam membantu perencanaan dan pelaksanaan proyek konstruksi, mulai dari penyusunan program proyek, pengawasan pelaksanaan, hingga tahap penyelesaian dan pemeliharaan. Sementara itu, Divisi *Design Development* bertugas dalam merancang serta mengembangkan konsep desain bangunan dan proyek konstruksi.

Pada Divisi *Property Services*, terdapat Divisi *Building Management* yang terbagi menjadi beberapa unit berdasarkan lokasi, yaitu *Building Management* Menara Kompas, Palmerah Selatan, Palmerah Barat, dan Regional. Masing-masing unit dipimpin oleh *Building Management Manager* sesuai dengan wilayahnya. Secara umum, Divisi *Building Management* memiliki tanggung jawab dalam pengelolaan operasional gedung, termasuk pemeliharaan bangunan, perawatan mekanikal dan elektrik, pengaturan operasional harian, pengelolaan sumber daya manusia, pengurusan legalitas, hubungan dengan *tenant* dan pihak eksternal, serta pengelolaan sistem keamanan. Pembagian ini dilakukan untuk memastikan pengelolaan aset properti di setiap lokasi dapat berjalan secara optimal. Untuk *Building Management* bagian Regional ini mengelola gedung di berbagai kota seperti Bandung, Surabaya, Bali, Bengkulu, dan lain sebagainya.

2.1.1 Ruang Lingkup Divisi Kerja Magang

Berikut merupakan struktur ruang lingkup kerja penulis di bagian *Marketing Sales*:



Gambar 2.3 Struktur Divisi Marketing & Sales

Sumber : Internal Perusahaan (2026)

Penulis memiliki peran sebagai *Marketing & Sales Intern*. Secara spesifik, *Marketing & Sales Intern* atas nama Gabriella Nadien

Kusumastari berada di bawah naungan *Senior Marketing & Sales* yang diarahkan langsung oleh Ibu Martina Soecitro selaku supervisor untuk berkoordinasi dengan Mas Christoper Dewata sebagai teman kerja. Selama menjalani masa magang, penulis berperan dalam membantu Divisi *Marketing & Sales* dalam menjalankan berbagai kegiatan, terutama yang berkaitan dengan promosi dan proses penyewaan properti. Kegiatan tersebut bertujuan untuk meningkatkan tingkat okupansi serta mendukung pencapaian target perusahaan dalam penyewaan aset properti.

2.1.2 Portofolio Perusahaan

Kompas Gramedia Property bergerak di bidang pengelolaan properti, pengembangan proyek konstruksi, serta penyediaan layanan properti yang mendukung kebutuhan internal Kompas Gramedia maupun klien eksternal. Kegiatan bisnis perusahaan tidak hanya berfokus pada penyediaan jasa properti, tetapi juga pada pengelolaan, penyewaan, dan penjualan berbagai aset properti yang dimiliki Kompas Gramedia.

Aset properti yang dikelola dan dipasarkan oleh perusahaan meliputi ruang perkantoran (*office space*), gedung perkantoran, ruko, gudang, rumah, lahan, serta berbagai ruang komersial yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia. Dalam kegiatan penyewaan properti, perusahaan menawarkan berbagai ruang kantor dan area komersial yang dapat dimanfaatkan oleh perusahaan maupun individu untuk mendukung aktivitas bisnis. Sementara itu, pada kegiatan penjualan properti, perusahaan memasarkan aset berupa gedung perkantoran, ruko, gudang, rumah, dan lahan yang dimiliki Kompas Gramedia maupun aset yang dipasarkan melalui layanan brokerage. Hingga saat ini, Kompas Gramedia Property telah menangani lebih dari 56 transaksi properti dengan nilai transaksi melebihi Rp 1,5 triliun. Selain itu, perusahaan juga berhasil memasarkan lebih dari 200.000 m² area tanah dan lebih dari 43.000 m² area bangunan melalui berbagai aktivitas penjualan dan penyewaan aset properti.

Pada periode 2026 Q2, layanan brokerage Kompas Gramedia Property mencatat 14 transaksi properti yang terdiri atas 6 transaksi penjualan aset dan 8 transaksi penyewaan aset. Nilai transaksi penjualan aset pada periode tersebut mencapai lebih dari Rp 50 miliar, sedangkan nilai transaksi penyewaan aset mencapai Rp 12 miliar. Dari sisi luasan, total luas tanah yang berhasil terjual mencapai 238.217 m² dengan total luas bangunan sebesar 1.071 m². Sementara itu, total luasan aset yang berhasil disewakan mencapai 5.959,41 m². Capaian tersebut menunjukkan kontribusi layanan brokerage Kompas Gramedia Property dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset properti serta memperkuat kinerja perusahaan dalam bidang penjualan dan penyewaan properti.

Dalam bidang *Building Management*, perusahaan menyediakan layanan pengelolaan dan pemeliharaan bangunan secara menyeluruh untuk memastikan operasional gedung berjalan secara efektif, aman, dan nyaman. Layanan ini mencakup supervisi bangunan, pemeliharaan fasilitas, pengelolaan keamanan dan kebersihan, perawatan sistem sanitasi, listrik, dan mekanikal, pengelolaan area hijau dan taman, serta pengelolaan limbah. Portofolio bangunan yang dikelola antara lain Menara Kompas, Gedung Kompas Gramedia Palmerah Barat, Gedung Kompas Gramedia Palmerah Selatan, berbagai aset Kompas Gramedia yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia.

Pada bidang *Construction Management*, Kompas Gramedia Property menyediakan layanan manajemen konstruksi yang mencakup perencanaan proyek, pengadaan material, pengawasan pelaksanaan konstruksi, pengendalian mutu, pengelolaan biaya, hingga proses serah terima proyek kepada pemilik. Perusahaan memiliki pengalaman dalam mengelola berbagai proyek pembangunan dari berbagai sektor, di antaranya Sekolah Tinggi Pendidikan Holistik Berbasis Karakter, SMI Tower BSD City Business District, The Anvaya Beach Resort, Hotel Santika Hayam Wuruk, The Kayana Lombok, Gramedia World, serta berbagai proyek bangunan industri dan manufaktur.

Selain itu, perusahaan juga memiliki layanan Property Brokerage yang berfokus pada kegiatan pemasaran, penyewaan, penjualan, dan pembelian properti. Layanan ini didukung oleh tenaga profesional yang berpengalaman di bidang real estate untuk membantu konsumen memperoleh solusi properti yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Properti yang dipasarkan melalui layanan ini meliputi ruang kantor, gedung perkantoran, ruko, gudang, rumah, dan lahan. Kegiatan brokerage juga didukung oleh jaringan yang luas dengan berbagai pemangku kepentingan di industri properti sehingga dapat mempercepat proses transaksi dan memberikan nilai tambah bagi konsumen.

Sebagai bagian dari pilar Property & Infrastructure Kompas Gramedia, perusahaan juga berperan dalam mendukung pengembangan aset dan proyek strategis grup Kompas Gramedia. Kompas Gramedia Property terlibat dalam pengembangan properti, perencanaan proyek konstruksi, pengelolaan operasional gedung, optimalisasi aset, hingga pencarian peluang bisnis baru di sektor properti dan infrastruktur. Melalui kombinasi antara pengelolaan aset, layanan operasional properti, pemasaran properti, serta pengembangan proyek konstruksi, Kompas Gramedia Property terus berupaya menciptakan nilai tambah dan mendukung pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan.