

## **BAB II TINJAUAN UMUM**

### **2.1 Sejarah Perusahaan/Bagian/Divisi**

Stellar Property didirikan pada tahun 2023 sebagai respons terhadap dinamika pemulihan pasar properti dan bisnis di Indonesia pasca pandemi Covid 19. Setelah masa penuh ketidakpastian, sektor properti di Indonesia menunjukkan tanda-tanda pemulihan yang kuat dengan kemampuan untuk bertahan dan menyesuaikan diri terhadap berbagai perubahan yang terjadi secara global maupun nasional. Salah satu perubahan besar yang memengaruhi industri adalah pertumbuhan pesat ekonomi digital.

Meningkatnya aktivitas belanja daring dan *Work From Home* (WFH) telah mendorong terbukanya peluang baru, khususnya bagi perusahaan teknologi dan pengembang properti yang mampu menyesuaikan diri dengan kebutuhan masyarakat di era digital. Stellar Property melihat peluang strategis di tengah perubahan tersebut dan hadir untuk memberikan layanan konsultasi serta pendampingan yang relevan, menasar segmen pasar yang terus berkembang. Kesadaran akan pentingnya pembangunan yang berwawasan lingkungan juga semakin meningkat. Hal ini didorong oleh kebijakan pemerintah mengenai penerapan prinsip bangunan hijau, serta meningkatnya permintaan dari konsumen terhadap properti yang ramah lingkungan. Fenomena tersebut membuka ruang bagi pengembang untuk mengintegrasikan fitur berkelanjutan ke dalam proyek mereka, dan mendorong keterlibatan sektor energi terbarukan dalam mendukung infrastruktur yang lebih ramah lingkungan. Stellar Property memandang hal tersebut sebagai peluang strategi untuk terlibat dalam pembangunan properti yang tidak hanya fungsional, tetapi juga memiliki nilai berkelanjutan.

Dengan kantor pusat yang berlokasi di Jakarta Selatan, Stellar Property dipimpin oleh tim manajemen yang memiliki pengalaman luas di bidang properti. Kepemimpinan yang kuat dan latar belakang profesional yang solid menjadi fondasi utama dalam memberikan layanan konsultasi yang berorientasi pada kebutuhan klien. Sejak awal pendiriannya, perusahaan ini berkomitmen untuk

membangun reputasi sebagai mitra terpercaya dengan menjunjung tinggi nilai kepercayaan, transparansi, serta akuntabilitas dalam seluruh aspek operasional. Stellar Property melayani berbagai segmen pasar, mulai dari pemilik properti perorangan, pembeli, investor, hingga pelaku usaha yang ingin mengembangkan bisnisnya di sektor properti.

Perusahaan ini hadir untuk mendampingi klien dalam setiap tahapan, mulai dari perencanaan, pengembangan, hingga pengelolaan aset properti. Komitmen Stellar untuk memberdayakan klien dalam membuat keputusan yang tepat menjadi fondasi utama dalam operasional perusahaan. Melalui presentasi, konsultasi, serta kerja lapangan, Stellar Property dengan senantiasa memberikan wawasan yang bernilai dan berbasis data terhadap perkembangan terkini pasar properti dan bisnis, serta dampaknya terhadap investasi para klien. Dengan terus mengikuti perkembangan teknologi dan pasar, Stellar Property berkomitmen untuk menjadi perusahaan konsultan properti dan bisnis yang tidak hanya mampu bersaing di pasar nasional, tetapi juga menjadi pemimpin dalam menghadirkan solusi inovatif yang berdampak positif secara jangka panjang.

### **2.1.1 Visi dan Misi Perusahaan**

Dalam menjalankan kegiatan operasional serta merancang strategi pengembangan bisnis, Stellar Property menjadikan visi dan misi sebagai landasan utama yang mengarahkan seluruh aktivitas perusahaan. Visi dan misi dirancang secara menyeluruh supaya setiap tindakan perusahaan dapat memberikan layanan dengan kualitas terbaik sekaligus menghasilkan nilai tambah yang berarti bagi pelanggan, mitra usaha dan seluruh pemangku kepentingan. Stellar Property berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas layanan melalui inovasi, profesionalisme, serta integritas dalam setiap proses bisnisnya. Stellar Property berupaya membangun hubungan yang kuat dan berkelanjutan dengan pelanggan serta mitra usaha, sekaligus berkontribusi positif terhadap perkembangan industri properti dan kesejahteraan masyarakat luas. Berikut visi dan misi Stellar Property yang menjadi pedoman utama dalam menjalankan aspek operasional dan strategi pengembangan perusahaan untuk mencapai tujuan jangka panjang.

## **Visi**

Menjadi konsultan properti dan bisnis terkemuka di Indonesia, memberdayakan klien untuk mencapai pertumbuhan dan kesuksesan yang luar biasa.

## **Misi**

Memberikan solusi yang komprehensif dan inovatif, kami melampaui ekspektasi dengan menggabungkan keahlian industri, layanan yang dipersonalisasi, dan komitmen yang tak tergoyahkan terhadap keunggulan. Melalui kemitraan strategis dan teknologi mutakhir, kami memberdayakan klien untuk mengambil keputusan yang tepat dan mendorong pertumbuhan yang berkelanjutan, membentuk masa depan yang lebih cerah bagi bisnis dan masyarakat Indonesia.

### **2.1.2 Logo Perusahaan**

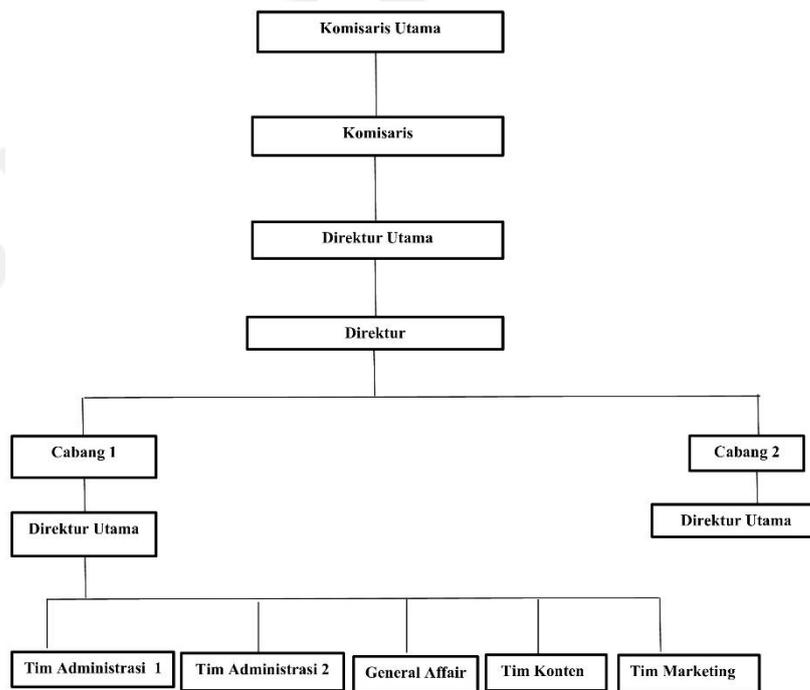


Logo Stellar Property memiliki makna yang mendalam serta mencerminkan nilai dan identitas perusahaan. Huruf “S” pada logo ini melambangkan “Stellar”, yang dalam bahasa Inggris berarti cemerlang, sebuah penekanan terhadap komitmen perusahaan untuk terus menghadirkan pelayanan unggul di bidang pemasaran properti. Desain “S” yang digunakan pada logo Stellar Property dibuat dengan tampilan dinamis serta modern, untuk mencerminkan semangat perusahaan dalam menghadapi perubahan pasar dan mengedepankan inovasi.

Stellar Property memiliki logo berwarna oranye yang membawa makna energi, antusiasme, dan optimisme. Warna oranye menggambarkan semangat kerja yang tinggi dan pendekatan hangat serta bersahabat dalam menjalin relasi profesional dengan konsumen maupun mitra bisnis. Warna oranye diidentikkan dengan semangat kreativitas dan keyakinan, dua unsur penting dalam aktivitas pemasaran properti yang dinamis dan terus mengalami perkembangan. Logo

berbentuk “S” dengan berwarna oranye bukan hanya menjadi penanda visual semata, melainkan cerminan dari visi perusahaan untuk menjadi konsultan properti yang progresif, terpercaya dan selalu relevan dengan kebutuhan pasar yang dinamis.

## 2.2 Struktur Organisasi



**Gambar 2.1 Struktur Organisasi**

Sumber: Perusahaan Stellar Property

Struktur organisasi Stellar Property dirancang untuk mendukung tata kelola perusahaan yang profesional dan terarah. Melalui pembagian tugas yang terukur, setiap jabatan memiliki peran strategis sesuai dengan fungsi dan bidang kerjanya masing-masing. Struktur ini juga mencerminkan pembagian wewenang dan tanggung jawab yang jelas antara kantor pusat dan cabang-cabang operasional, sehingga mendukung efisiensi kerja dan koordinasi yang optimal di seluruh perusahaan. Struktur organisasi pada Stellar Property terdiri dari Komisaris utama, Komisaris, Direktur Utama, Direktur, Direktur utama merupakan turunan dari cabang 1. Tim Administrasi 1, Tim Administrasi 2,

*General Affair*, Tim konten, dan Tim marketing. Sedangkan Direktur utama merupakan turunan dari cabang 2.

### **1. Komisaris Utama**

Keberadaan Komisaris Utama memiliki peran yang sangat penting di dalam perusahaan karena memegang tanggung jawab utama dalam menjalankan fungsi pengawasan terhadap kebijakan dan strategi yang diterapkan manajemen. Selain itu, Komisaris Utama berperan untuk memastikan bahwa setiap langkah operasional dan keputusan strategis perusahaan dijalankan secara selaras dengan visi, misi serta prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*). Dalam menjalankan fungsinya, Komisaris Utama dituntut untuk bersikap independen, objektif serta profesional supaya dapat menjaga keseimbangan antara kepentingan perusahaan dan para pemangku kepentingan. Komisaris utama juga turut berkontribusi dalam membentuk arah kebijakan strategis perusahaan secara menyeluruh.

### **2. Komisaris**

Komisaris memiliki fungsi yaitu sebagai pengawas independen yang bertugas mendampingi serta memberikan pandangan objektif terhadap pelaksanaan tugas dan tanggung jawab. Komisaris membantu Komisaris Utama dalam seluruh kebijakan manajerial dan operasional yang diambil perusahaan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta selaras dengan visi dan misi perusahaan. Komisaris juga berperan dalam memberi nasihat dan rekomendasi strategis untuk mendukung tercapainya tujuan perusahaan secara berkelanjutan. Dalam menjalankan tugas, Komisaris dituntut untuk menjaga integritas dan bersikap profesional agar tercipta tata kelola perusahaan yang akuntabel dan transparan. Selain itu, Komisaris memiliki tanggung jawab dalam mengevaluasi laporan kinerja Direksi, menelaah rencana kerja tahunan, dan memastikan bahwa seluruh aktivitas operasional perusahaan telah sesuai dengan prinsip tata kelola yang baik.

Komisaris menjaga keseimbangan kepentingan antara pemegang saham, manajemen, dan pemangku kepentingan lainnya. Dengan perannya tersebut, Komisaris dapat menjadi bagian yang penting dalam menjaga

keberlanjutan, stabilitas operasional, serta dapat mendorong pertumbuhan perusahaan dalam jangka panjang.

### 3. **Direktur Utama**

Direktur utama bertanggung jawab dalam menyusun arah kebijakan strategis perusahaan, menetapkan keputusan krusial, dan mengawasi secara langsung pelaksanaan kegiatan operasional perusahaan. Direktur utama juga berperan sebagai penghubung antara jajaran manajemen dengan dewan Komisaris, yang terdiri dari Komisaris Utama dan Komisaris, yakni dengan memastikan bahwa setiap langkah dan kebijakan perusahaan selaras dengan visi, misi dan nilai-nilai dasar perusahaan. Selain itu, Direktur Utama bertanggung jawab dalam menyampaikan laporan kinerja, perkembangan operasional, serta isu-isu penting yang memerlukan pertimbangan pihak pengawas perusahaan.

### 4. **Direktur**

Direktur memegang tanggung jawab penting dalam mendukung pelaksanaan kebijakan dan strategi yang telah ditetapkan oleh Direktur Utama. Seorang Direktur bertugas untuk mengoordinasikan berbagai divisi operasional di bawah kewenangannya, memastikan seluruh kegiatan perusahaan berjalan sesuai dengan rencana kerja dan standar mutu yang ditetapkan. Direktur juga berperan dalam mengawasi pelaksanaan program kerja harian, melakukan evaluasi kinerja tim, serta memberikan laporan secara berkala kepada Direktur Utama. Direktur dituntut untuk memiliki kepemimpinan yang kuat, memiliki kemampuan manajerial yang baik serta mengambil keputusan operasional yang berdampak langsung terhadap keberhasilan perusahaan.

### **Struktur Cabang 1**

Cabang 1 dipimpin oleh seorang Direktur Utama Cabang dan terdiri dari beberapa unit kerja yang memiliki tugas dan fungsi sebagai berikut:

#### 1. **Direktur Utama Cabang 1**

Direktur Utama Cabang 1 merupakan pemimpin tertinggi di lingkungan Cabang 1 yang bertanggung jawab atas seluruh aspek

manajerial, operasional dan strategis cabang. Posisi ini memiliki peran dalam memastikan bahwa seluruh aktivitas di tingkat cabang dilaksanakan sesuai dengan kebijakan serta pedoman yang ditetapkan oleh kantor pusat. Selain itu, Direktur Utama Cabang 1 bertanggung jawab dalam menjaga hubungan baik dengan mitra bisnis, konsumen dan pihak eksternal lainnya untuk mendukung pertumbuhan dan citra perusahaan di wilayah operasional cabang. Direktur Utama Cabang 1 memiliki wewenang strategis dalam penentuan arah kebijakan cabang, pengelolaan sumber daya, serta penyelesaian permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan tugas sehari-hari.

## 2. **Tim Administrasi 1**

Sebagai bagian dari unit pendukung administratif di lingkungan operasional Stellar Property, peran Tim Administrasi 1 (satu) yaitu menjaga kelancaran proses administrasi harian serta proses dokumentasi. Tim Administrasi 1 bertugas mengelola berbagai dokumen penting, mulai dari identitas konsumen, bukti pembelian unit, hingga pengarsipan berkas-berkas transaksi. Selain itu, Tim Administrasi 1 juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan kelengkapan dan akurasi data sebelum diteruskan ke bagian terkait, serta membantu penyusunan laporan administratif yang dibutuhkan oleh manajemen.

## 3. **Tim Administrasi 2**

Tim Administrasi 2 memiliki peran penting dalam membantu proses pendataan, pengecekan, serta penginputan informasi yang berkaitan dengan transaksi konsumen dan pengelolaan dokumen internal perusahaan. Dalam pelaksanaan tugasnya, Tim Administrasi 2 turut berperan dalam proses pengumpulan serta validasi dokumen dari calon pembeli, yang mencakup identitas diri seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, hingga dokumen pendukung berupa bukti pembayaran atas unit properti yang dipesan. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, Tim Administrasi 2 bertugas melakukan penginputan data ke sistem yang telah disediakan oleh perusahaan. Tim Administrasi 2 juga mendukung koordinasi antarbagian, terutama dalam hal pelaporan administrasi dan

penyusunan data yang dibutuhkan oleh tim *marketing* maupun pihak manajemen.

#### 4. **General Affair**

*General Affair* berperan sebagai unit pendukung dalam menjembatani kebutuhan operasional harian dengan kelangsungan kegiatan perusahaan secara menyeluruh. Selain itu *General Affair* mengatur distribusi barang kebutuhan kantor ke masing-masing divisi serta memastikan semua perangkat, pendukung tersedia dan berfungsi optimal. Tanggung jawab lainnya yaitu pengelolaan dokumen administratif seperti surat menyurat hingga mendukung kegiatan internal kantor, termasuk logistik untuk rapat dan operasional harian. Selain itu, *General Affair* menangani aspek pemeliharaan fasilitas dan lingkungan kerja, seperti memastikan kebersihan, keamanan, dan kenyamanan ruang kerja agar tetap terjaga. *General Affair* turut membantu proses koordinasi kegiatan perusahaan dengan bersifat eksternal, seperti penyelenggaraan kunjungan bisnis,

Dengan memiliki peran yang mencakup berbagai aspek dan berhubungan banyak divisi, *General Affair* memegang peran krusial dalam menjaga kelancaran dan efisiensi operasional perusahaan secara menyeluruh setiap harinya.

#### 5. **Tim konten**

Tim konten memiliki tanggung jawab utama dalam produksi video promosi, berfungsi sebagai media komunikasi visual dalam mendukung strategi pemasaran serta peningkatan *brand awareness* perusahaan. Tim konten menjalankan seluruh tahapan produksi, mulai dari perencanaan konsep, proses pengambilan gambar (*shooting*), penyuntingan (*editing*), hingga finalisasi dan distribusi konten melalui berbagai platform digital seperti *Instagram*, *Tiktok*, dan *Story WhatsApp*. Tim memastikan setiap konten yang dihasilkan harus selaras dengan arahan dan identitas merek perusahaan dan mendukung-mendukung pencapaian tujuan strategis dalam membangun citra positif di mata konsumen.

## 6. **Tim Marketing**

Tim *Marketing* berperan penting dalam merancang dan melaksanakan berbagai aktivitas pemasaran yang secara langsung mendukung pencapaian tujuan bisnis perusahaan. Tugas utama tim *marketing* yaitu perencanaan dan pelaksanaan kegiatan promosi, menjalin komunikasi dengan calon konsumen, menyampaikan informasi produk secara detail dan jelas, serta memastikan target penjualan tercapai sesuai dengan yang diarahkan oleh manajemen. Selain itu, tim *marketing* terlibat dalam pelaksanaan *event* promosi, pameran properti, serta aktivitas pemasaran digital. Tim *marketing* dituntut untuk memahami dengan baik karakteristik pasar dan mampu merespons dinamika kebutuhan konsumen secara cepat dan tepat.

### **Struktur Cabang 2**

#### **1. Direktur Utama Cabang 2**

Direktur Utama Cabang 2 merupakan jabatan tertinggi di struktur organisasi Cabang 2 yang memiliki tanggung jawab dalam mengendalikan seluruh kegiatan di tingkat cabang. Direktur Utama Cabang 2 bertugas memastikan sejalan dengan standar operasional, sasaran strategis, dan arahan dari kantor pusat. Dalam menjalankan tugasnya, Direktur Utama Cabang 2 menjadi penghubung strategis antara kantor pusat dan tim kerja di lapangan, serta bertanggung jawab dalam menjaga citra dan kepercayaan public terhadap perusahaan

### **2.3 Kegiatan Umum Perusahaan**

Stellar Property merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti dan konsultasi bisnis dengan cakupan yang luas, menyeluruh, serta integrasi. Stellar Property memposisikan diri sebagai partner terpercaya bagi individu maupun badan usaha dalam merancang strategi dan layanan properti yang mendukung pertumbuhan investasi sekaligus memprioritaskan prinsip keberlanjutan. Untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai ruang lingkup perusahaan, berikut adalah berbagai kegiatan umum yang menjadi fokus operasional Stellar Property:

### 1. **Buy, Sell & Rent Property**

Stellar Property berfokus pada aktivitas jual, beli dan sewa berbagai jenis properti, mulai dari rumah hunian, apartemen, hingga properti komersial. Untuk penjualan, perusahaan mempermudah pemilik properti dalam memasarkan asetnya, termasuk penentuan harga pasar dan promosi yang tepat sasaran. Dalam sisi pembeli, Stellar Property menyediakan berbagai pilihan properti sesuai kebutuhan dan *budget* mereka. Untuk layanan sewa, perusahaan memfasilitasi baik pemilik yang ingin menyewakan properti maupun penyewa yang mencari properti yang ideal dengan proses aman dan transparan. Stellar Property berkomitmen memberikan pelayanan terbaik untuk memastikan transaksi properti berjalan lancar dan memuaskan semua pihak.

### 2. **Property Listing & Information**

Stellar Property menyediakan layanan *listing* properti dengan menampilkan berbagai pilihan hunian dan properti komersial secara lengkap, akurat dan terstruktur. Informasi yang ditampilkan mengenai detail lokasi, harga, luas bangunan dan tanah, fasilitas hingga foto-foto terbaru dari properti tersebut. Tujuan dari layanan tersebut yaitu untuk memudahkan calon pembeli atau penyewa dalam memperoleh informasi yang dibutuhkan sebelum mengambil keputusan. Stellar Property juga secara rutin memperbarui data, sehingga pengguna dapat mengakses informasi secara berkala. Tim pemasaran Stellar Property siap memberikan konsultasi secara langsung kepada calon konsumen yang membutuhkan penjelasan lebih lanjut. Baik melalui media sosial, kontak personal, maupun kunjungan langsung ke kantor, pelanggan dapat memperoleh informasi tambahan, hingga melakukan simulasi perhitungan pembayaran.

### 3. **Preparing Property**

Sebelum properti dipasarkan, Stellar Property terlebih dahulu melakukan proses persiapan secara menyeluruh. Proses ini dilakukan mulai dari pembersihan secara menyeluruh area dalam dan luar bangunan, penataan ulang tata letak interior agar tampak lebih menarik, hingga pengambilan visual seperti foto dan video yang berkualitas tinggi. Penataan

visual yang optimal membuat properti lebih menonjol di pasar, sehingga potensi untuk menarik perhatian calon pembeli atau penyewa lebih besar. Selain itu, penyajian properti yang profesional juga mencerminkan kualitas layanan dari Stellar Property sebagai agen terpercaya. Setiap detail dipertimbangkan secara matang untuk memastikan bahwa properti dalam kondisi terbaik saat dipasarkan, sehingga mampu bersaing dan menarik minat pasar secara maksimal.

#### 4. ***Transaction Documents***

Dalam setiap transaksi jual beli maupun sewa properti, Stellar Property memberikan layanan pendampingan penuh dalam pengurusan dokumen. Layanan ini mencakup pengecekan legalitas properti, penyusunan dokumen perjanjian seperti PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atau surat menyewa, dan koordinasi dengan notaris dan instansi terkait untuk pengurusan dokumen resmi yaitu AJB (Akta Jual Beli) dan sertifikat. Klien tidak hanya terbantu dalam sisi administratif, tetapi juga terlindungi dari potensi sengketa atau kendala hukum di masa mendatang. Seluruh proses dijalankan dengan prinsip transparansi dan akurasi demi menciptakan transaksi yang aman serta terpercaya.

#### 5. ***Manage Transaction Deal***

Stellar Property tidak hanya mempertemukan penjual dan pembeli, tetapi secara aktif mengelola jalannya proses transaksi hingga tuntas. Dalam layanan ini, Stellar Property terlibat dalam membantu proses negosiasi harga, mediasi antara kedua belah pihak, hingga memastikan seluruh kesepakatan dituangkan ke dalam perjanjian yang sah dan tertulis. Untuk menjamin kelancaran transaksi, tim Stellar Property tidak hanya berfokus pada hasil penjualan, tetapi juga membangun kepercayaan dan menjaga hubungan profesional yang berkelanjutan antara klien dan pengembang. Stellar Property mendampingi klien dalam proses pengajuan pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan membantu menyiapkan dokumen persyaratan, memberikan rekomendasi bank mitra, dan menjelaskan alur dan tahapan pengajuan secara rinci. Hal ini menjadi bagian dari komitmen Stellar Property untuk memberikan layanan yang tidak hanya

efisien, namun aman dan nyaman bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi properti.

