

JAKARTA (IFT) – Emiten infrastruktur PT Total Bangun Persada Tbk ([TOTL](#)) [[300 ▲15 \(+5.3%\)](#)], melalui anak usaha PT Total Persada Development, akan memulai tahap konstruksi perkantoran baru di atas lahan seluas enam ribu meter persegi di kawasan TB Simatupang, Jakarta Selatan, September tahun ini. Rencananya pembangunan perkantoran akan rampung pada 2013.

Elvina Apani Hermansyah, Corporate Secretary Total Bangun Persada, menyatakan perseroan bekerja sama dengan pemilik tanah untuk membangun perkantoran hijau seluas 14.900 meter persegi yang nantinya akan dipasarkan dengan sistem sewa dan jual itu. “Total sudah membuka pre-sales untuk perkantoran tersebut sejak Maret lalu. Hingga kini, sudah 10% unit perkantoran yang sudah terjual melalui presales,” kata Elvina, di Jakarta.

Perseroan menganggarkan dana Rp 150 miliar untuk pembangunan satu gedung perkantoran. Dana tersebut diambil dari kas internal perusahaan sekitar Rp 30 miliar, pre-sales unit perkantoran, dan pinjaman perbankan. “Untuk dana pembangunan nantinya akan diperoleh melalui presales, tetapi tidak menutup kemungkinan kalau tidak mencukupi akan diambil dari pinjaman bank,” katanya.

Meskipun sebagian kecil unit sudah terjual pada tahap pre-sales, Elvina mengatakan hasil penjualan tersebut belum bisa dibukukan sebagai pendapatan dalam laporan keuangan semester pertama 2011. “Sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), belum bisa dibukukan sebagai pendapatan saat ini karena harus dikompensasi dengan pembangunan fisiknya,” ujar dia.

Elvina mengatakan perseroan memilih kawasan TB Simatupang untuk pengembangan perkantoran karena daerah itu makin diminati konsumen, terutama ekspatriat dan perusahaan minyak dan gas. “Banyak yang berminat buka kantor disana. Untuk itu perusahaan memilih lokasi itu,” kata dia.

Selain Total Bangun Persada, PT Intiland Development Tbk ([DILD](#)) [[290 ▼-5 \(-1.7%\)](#)] juga berencana memulai pembangunan proyek terpadu di TB Simatupang pada 2011. Untuk tahap awal, perseroan akan menyiapkan investasi sebesar Rp 700 miliar-Rp 800 miliar yang berasal dari hasil rights issue, kas internal dan pinjaman perbankan.

Intiland akan membangun gedung perkantoran seluas 48 ribu meter persegi, apartemen hak milik (strata tittle), kawasan komersial pendukung serta sebuah hotel. Sekretaris perusahaan Intiland, Theresia Rustandi, mengungkapkan proyek tersebut akan dikembangkan di atas lahan seluas tujuh hektare. Proyek akan dikembangkan dalam beberapa tahap.

Departemen Riset IFT melihat positif rencana Total membangun gedung perkantoran di TB Simatupang. Kerja sama dengan pemilik tanah tidak mengharuskan perusahaan memiliki modal yang besar untuk menjalankan proyek tersebut.

Permintaan terhadap ruang perkantoran di kawasan TB Simatupang cukup tinggi. Kawasan ini memiliki akses tol yang bagus, tidak masuk dalam kawasan three in one dan dekat dengan wilayah Selatan dan Barat Jakarta yang banyak dihuni oleh kawasan residensial. Beberapa proyek perkantoran yang sedang dibangun di wilayah tersebut antara lain Menara 165 dan Alstom Tower.

Langkah Total Bangun Persada membangun gedung kantor tersebut merupakan diversifikasi usaha kontraktor menjadi perusahaan investasi. Pendapatan dari sewa kantor akan memberikan recurring income bagi perusahaan.

Pada semester I 2011, pendapatan perusahaan meningkat sebesar 7% dari Rp 713 miliar menjadi Rp 763 miliar. Pendapatan masih dikontribusi oleh pendapatan jasa konstruksi senilai Rp 758 miliar. Sisanya berasal dari sewa senilai Rp 5 miliar. Semua laba perusahaan meningkat signifikan dengan pertumbuhan tertinggi terdapat pada laba bersih yang naik sebesar 78% dari Rp 34 miliar menjadi Rp 60,7 miliar.

Kenaikan laba disebabkan oleh kemampuan perusahaan mengelola beban dengan baik, baik itu beban pokok penjualan maupun beban usaha. Bahkan, beban atas pendapatan sewa perusahaan turun dari Rp 8,8 miliar menjadi Rp 8,3 miliar. Dampaknya, semua margin laba perusahaan meningkat signifikan. Margin laba kotor meningkat 4,4% menjadi 16%, margin laba usaha dan laba bersih masing-masing meningkat 3,2% berturut-turut menjadi 9,6% dan 8%.

Departemen Riset IFT menilai kinerja perusahaan pada pertengahan tahun ini cukup baik. Beberapa emiten konstruksi memiliki pertumbuhan yang lebih rendah daripada Total Bangun. Kinerja tersebut didukung oleh kemampuan perusahaan memperoleh kontrak dari pelanggan lama. Hasil yang memuaskan mendorong pelanggan lama menggunakan Total untuk membangun proyek selanjutnya.

Beberapa pemilik proyek besar Total pada tahun ini antara lain PT Para Bandung Propertindo, PT Agung Podomoro land Tbk dan PT Shine Prime International.

Kondominium Hotel

Total Persada Development juga telah mengembangkan proyek pertama berupa kondominium hotel di atas lahan seluas 2,4 hektare di Tanjung Benoa, Bali. Hingga kini, sekitar 20% kondotel lima lantai dengan 219 suite satu kamar, 22 suite dua kamar, dan 14 vila eksklusif itu telah terjual pada tahap pre-sales.

"Saat ini, di site Bali sedang dibangun restoran dan show unit yang diperkirakan selesai September 2011. Diharapkan sumbangan dari pre-sales kondominium hotel restoran, dan show unit sudah bisa dibukukan pada 2012," tandas Elvina.

Proyek kondominium hotel ini diproyeksikan memberikan kontribusi sebesar 10% terhadap laba kotor Total Bangun Persada.

(Indonesia Finance Today : [Konstruksi Proyek Perkantoran Total Bangun Persada Dimulai September](#))