

## Perusahaan Konstruksi Proyeksikan Pendapatan

### dari Proyek Properti

BY DAVID MANURUNG, ARIF DWI CAHYONO & IM SURYANI

Thursday, 7 April 2011

**JAKARTA (IFT)** - Pasar properti yang cerah tahun ini membuat perusahaan jasa konstruksi melirik potensi pendapatan dari sektor real estat. Sejumlah anak usaha perusahaan konstruksi yang agresif memasarkan proyek properti baru pada 2011 adalah PT Total Persada Development dan PT Utama Karya Propertindo. Keduanya merupakan anak usaha PT Total Bangun Persada Tbk (TOTL) dan PT Utama Karya (Persero) di bidang properti.

Elvina Apandi Hermansyah, Sekretaris Perusahaan PT Total Bangun Persada Tbk, mengatakan saat ini perseroan sudah memulai pengembangan proyek kondominium hotel di Tanjung Benoa, Bali. Proyek ini diharapkan bisa menyumbang pendapatan dari penjualan unit kondominium bagi induk perusahaan selama tiga tahun ke depan. Perseroan juga berpotensi mendapatkan pendapatan rutin (*recurring income*) dari sewa unit kondominium hotel.

"Jika melihat cerah prospek properti tahun ini, kami optimistis bisa memantapkan posisi sebagai salah satu pendatang baru di bisnis real estat ini," katanya, Rabu.

Menurut Elvina, saat ini konstruksi kondominium hotel di Bali fokus pada pengembangan tahap pertama yang terdiri dari show unit, restoran, dan kolam renang. Tahap kedua pengerjaan lobi, unit-unit kondominium, serta vila.

"Pemancangan tiang tahap pertama sudah dilakukan pada Desember 2010 dan tahap kedua pada Maret 2011. Kami harap pembangunan tahap kedua selesai di kuartal IV 2012," kata Elvina.

Perusahaan mengucurkan dana US\$ 40 juta hingga US\$ 50 juta (sekitar Rp 450 miliar) untuk pembangunan proyek kondominium hotel 219 unit tersebut. Sumber pendanaan berasal dari kas internal dan penjualan dari *pre-sales* selama pemasaran berlangsung.

Kondominium hotel bergaya resort itu menempati lahan seluas 2,4 hektare dengan ketinggian lima lantai. Pihak pengembang optimistis kondominium dengan pemandangan ke arah laut itu dapat menyerap 40%-50% wisatawan yang datang ke Bali, yang mayoritas berasal dari Eropa.

PT Total Persada Development juga mengalokasikan dana Rp 30 miliar, yang diambil sepenuhnya dari kas internal perusahaan, untuk membangun perkantoran di Jalan TB Simatupang, Jakarta Selatan.

Menurut Elvina, perseroan memilih kawasan itu untuk pengembangan perkantoran karena daerah itu berkembang pesat sebagai lokasi perkantoran favorit di luar kawasan pusat bisnis (CBD) Jakarta. Perusahaan yang menyukai berkantor di wilayah itu antara lain perusahaan migas dan industri teknologi.

Pembangunan ruang perkantoran tersebut dijadwalkan selesai akhir 2011. Elvina menjelaskan, sejak Maret 2011 perkantoran tersebut mulai dipasarkan. Proyek perkantoran ini diharapkan akan memberikan sumbangan pendapatan bagi perseroan tahun ini.

Pendapatan Total Bangun Persada pada 2010 turun sebesar 11% dari Rp 1,73 triliun menjadi Rp 1,54 triliun. Penurunan disebabkan banyaknya proyek-proyek pemerintah yang tertunda dan beberapa pengerjaan proyek yang disub-kontrakkan. Namun, pendapatan dari anak usahanya yang bergerak di bidang properti, yakni PT Total Persada Development, mengalami kenaikan sebesar 18% dari Rp 7 miliar menjadi Rp 8,3 miliar pada 2010. Kenaikan tersebut menunjukkan kondisi pasar properti makin membaik pada tahun lalu.

PT Utama Karya Realtindo, anak usaha PT Utama Karya, tahun ini berencana membangun lima proyek baru dengan belanja modal Rp 200 miliar. Sumber pendanaan berasal dari kas internal dan pinjaman bank dengan persentase berimbang. Putut Ariwibowo, Presiden Direktur PT Utama Karya Realtindo, berharap kelima proyek baru itu bisa menyumbang pendapatan Rp 250 miliar-Rp 300 miliar tahun ini.

Kelima proyek properti yang akan dibangun perseroan antara lain pembangunan gedung asrama di Serpong yang akan dimulai Juni 2011 dengan investasi Rp 50 miliar. Proyek residensial tapak (*landed house*) di Cipayung seluas 10 hektare yang akan dimulai pada kuartal III 2011. Harga rumah yang ditawarkan antara Rp 500 juta sampai Rp 800 juta per unit.

Hutama Karya Realtindo juga akan membangun 500 unit apartemen menengah di Cawang, Jakarta Timur. Pembangunan akan mulai dilakukan pada Mei dengan harga jual mulai Rp 300 juta per unit. Perusahaan berencana membangun proyek perkantoran di semester II tahun ini.

Putut mengatakan perusahaan akan bekerja sama dengan Institut Teknologi Bandung untuk desain gedung dan menggandeng mitra, yakni Prima

Jaringan milik Lukman Purnomosidi. Gedung perkantoran di Jalan Casablanca setinggi 24 lantai itu akan dijual seharga Rp 13 juta-Rp 14 juta per meter persegi.

Proyek kerja sama lain yang mulai dibangun tahun ini adalah proyek terpadu yang bermitra dengan Arthaloqa Indonesia sebagai pemilik tanah di Jalan Sudirman, Jakarta Pusat. Proyek ini, kata Putut, akan dikerjakan akhir semester I 2011 dengan investasi sekitar Rp 1,7 triliun.

"Sedangkan yang akan selesai tahun ini adalah proyek terpadu The H Tower yang akan *topping off* akhir April," ujar Putut, Rabu.

Hutama Karya berencana untuk melakukan penawaran umum saham perdana (IPO) pada semester II tahun ini. Namun, kemungkinan niat itu mundur karena masih menghadapi masalah legal. Padahal, dana yang diraih dari IPO tersebut dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan pendanaan proyek yang ditargetkan senilai Rp 9 triliun-Rp 10 triliun pada 2011. (\*)