

## BIDIK PERTUMBUHAN 15%

# Gapuraprima Andalkan Residensial dan Properti Komersial

JAKARTA - PT Perdana Gapuraprima Tbk (Gapuraprima) mengandalkan residensial dan properti komersial guna mendongkrak kinerja. Pada 2022, pengembang properti ini membidik pertumbuhan penjualan 15%.

Oleh **Edo Rusyanto**

“Kami optimistis pada 2022 dengan target pertumbuhan berkisar 10-15% dibandingkan tahun 2021,” kata Arvin F Iskandar, direktur utama PT Perdana Gapuraprima Tbk kepada *Investor Daily*, Kamis (28/7/2022).

Motor pertumbuhan Gapuraprima adalah residensial dan properti komersial. Produk residensial mencakup perumahan tapak dan kavling, sedangkan properti komersial mencakup apartemen, serta residence dan pusat perbelanjaan.

Pada 2021, kedua subproperti itu menyumbang 51% dan 49% terhadap pendapatan perseroan.

“Pada 2021, perseroan berhasil membukukan penjualan bersih sebesar Rp 446,75 miliar, meningkat 37,97% atau sebesar Rp122,95 miliar dibandingkan tahun 2020 yang sebesar Rp 323,80 miliar. Segmen residensial dan properti komersial menyumbang 51% dan 49% terhadap total penjualan bersih pada 2021,” kata Arvin.

Dari sisi laba bersih, tambah dia, Gapuraprima mencatat lonjakan 135,76% pada 2021, yakni dari Rp 36,49 miliar menjadi Rp 49,54 miliar.

Menurut Arvin, aspek yang membuatnya optimistis pada 2022 adalah karena kebutuhan hunian terus bertambah.

Inflasi naik, sektor properti masih memiliki pertumbuhan besar. Tantangan kenaikan inflasi bisa mempengaruhi orang membeli properti, namun ini hanya sementara karena kebutuhan tempat tinggal di Indonesia sangat besar. Data *backlog* terus bertambah setiap tahun, karena munculnya keluarga-keluarga baru yang membutuhkan rumah. Terlebih dengan adanya insentif dari pemerintah.

Aspek lain yang membuat Gapuraprima optimistis adalah properti masih layak dijadikan pilihan investasi.

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) dari Bank Indonesia menyebutkan bahwa Indeks Harga Properti Properti Residensial (IHPR) triwulan 1-2022 tumbuh 1,87% secara tahunan atau *year on-year* (yoy),

dan permintaan properti komersial pada triwulan 1-2022 menunjukkan peningkatan sebesar 1,19% yoy.

“Berdasarkan survei dan laporan BI tersebut, baik properti residensial maupun komersial dapat dikatakan memiliki prospek yang cerah. Ini karena sektor tersebut menunjukkan tren pertumbuhan positif tiap kuartal. Artinya, properti masih layak dijadikan pilihan investasi,” ujar Arvin.

Terpisah, konsultan properti JLL menilai bahwa Indonesia masih menarik sebagai tujuan investasi properti. Potensi sosioekonomi yang dimiliki Indonesia membuat banyak investor asing dan lokal aktif mencari peluang investasi pada kuartal II/2022.

“Saat ini, investor asing dan lokal terlihat aktif dalam mencari peluang di beberapa sektor properti, seperti logistik, pusat data (*data centre*), dan residensial,” ungkap *Country Head* JLL Indonesia James Allan dalam acara Jakarta Property Market Update, Jakarta, Kamis (28/7/2022).

James Allan mengatakan, pembangunan infrastruktur yang masih menjadi prioritas pemerintah memberikan dampak positif bagi pengembangan properti di kota-kota besar lainnya di Indonesia.

## Realisasi Investasi

Sementara itu, realisasi investasi properti sepanjang Januari-Maret 2022 turun 11%, yakni dari Rp 36,30 triliun menjadi Rp 32,14 triliun. Investasi itu mencakup perumahan, kawasan industri, dan perkantoran. Selain itu, hotel dan restoran.

Penurunan tersebut dipicu oleh menyusutnya penanaman dalam negeri (PMDN). Mengutip data Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), per akhir Maret 2022, nilai investasi PMDN tercatat sebesar Rp 22,46 triliun. Angka ini anjlok 18% bila dibandingkan dengan periode sama 2021 yang sekitar Rp 27,34 triliun.

Sementara itu, penanaman modal asing (PMA) tercatat naik 8%, yaitu dari Rp 8,95 triliun menjadi Rp 9,68 triliun.

“Penurunan PMDN 11% pada kuartal pertama ini hanya bersifat sementara. Nanti pada kuartal kedua dipastikan akan meningkat kembali,” ujar Panangian Simanungkalit, pengamat bisnis properti kepada *Investor Daily*, beberapa waktu lalu.

Menurut Panangian, hal ini mengingat pertumbuhan ekonomi Januari-Maret 2022, justru sudah mulai pulih sebesar 5,01%, jauh lebih tinggi dari pertumbuhan tahun

lalu yang sebesar 3,69%.

Dia mengatakan, tahun ini investasi di sektor properti akan terus menggeliat. Sektor yang menjadi favorit para investor adalah pasar perumahan, kawasan industri, dan perkantoran.

“Jumlah PMDN tahun 2022, diperkirakan mencapai berkisar Rp 90-100 triliun,” kata Panangian.

Di sisi lain, tambah dia, jumlah jumlah PMA tahun 2022 diperkirakan mencapai kisaran Rp 40-50 triliun.

“Kenaikan PMA yang 8% ini menandakan optimisme investor asing, terhadap pemulihan ekonomi Indonesia yang sedang berlangsung saat ini cukup tinggi,” tutur Panangian.

Dia menjelaskan, nilai investasi PMA tahun 2022 diperkirakan mulai meningkat paling tidak berkisar 10-15% *year on year* (yoy) dibandingkan dengan 2021. Hal ini sejalan dengan pertumbuhan perekonomian tahun 2022 yang diperkirakan oleh IMF maupun World Bank bisa mencapai berkisar 5-5,5%.

“Angka ini jauh lebih tinggi dari realisasi tahun 2021 yang hanya 3,7%. Terlebih lagi kemampuan Indonesia dalam menghadapi pandemi Covid-19 gelombang 3 dinilai cukup baik oleh investor asing,” ujar Panangian.

## Paramount Land Gandeng JMRB untuk Kembangkan Paramount Petals

JAKARTA - PT Paramount Enterprise International (Paramount Land) dan PT Jasamarga Related Business (JMRB) menandatangani perjanjian *joint operation* pengembangan Paramount Petals, Tangerang, Banten seluas 400 hektare (ha).

Presiden Direktur PT Paramount Enterprise International Ervan Adi Nugroho, mengatakan, penandatanganan perjanjian *joint operation* yang dilakukan antara PT Jasamarga Related Business dengan Paramount Land merupakan salah satu bentuk sinergi dan langkah strategis dalam mengembangkan properti di Paramount Petals dengan potensi area pengembangan seluas 400 ha.

“Paramount Petals merupakan kota mandiri baru di barat Jakarta, pertama kali diperkenalkan pada Juli 2021, mengusung konsep *one-stop living*, saling terintegrasi antara hunian, komersial, bisnis dengan fasilitas kota lainnya,” kata Ervan Adi Nugroho, dalam keterangannya, baru-baru ini.

Kerja sama Paramount Land dan JMRB diawali dengan penandatanganan nota kesepahaman (MoU) pengembangan properti di kawasan Toll Corridor Development (TCD) di Jalan Tol Jakarta-Tangerang, yaitu di Paramount Petals pada 2021. Mulai 2023, Paramount Petals memulai pembangunan akses pintu tol di KM26 dan diperkirakan selesai pada 2025.

“Hal ini tentunya akan semakin meningkatkan konektivitas serta *traffic* bagi masyarakat dan mengangkat potensi ekonomi/bisnis masyarakat di Paramount Petals dan sekitarnya. Kami berharap kerja sama ini dapat segera direalisasikan agar sumber daya dan potensi ekonomi di kawasan Paramount Petals dan sekitarnya dapat dimanfaatkan secara maksimal,” kata dia.

Sementara itu, Dian Takdir Badrsyah, direktur utama PT JMRB menjelaskan, pihaknya menyambut baik rencana kerja sama dengan Paramount Land untuk mengembangkan properti di koridor jalan tol Jasa Marga Group. “Semoga kita dapat saling memberikan manfaat baik bagi kedua belah pihak dan juga masyarakat,” ujar dia.

Paramount Land bergerak dalam pengembangan perkotaan, real estat, *mixed-use*, serta properti komersial. Setelah berhasil mengembangkan Gading Serpong, sebuah kota mandiri dengan fasilitas lengkap di barat Jakarta dan telah menjadi *new economic hub*, Paramount Land kembali menciptakan *milestone* dengan pengembangan sebuah kota mandiri baru, yaitu Paramount Petals.

Seperti halnya Gading Serpong, Paramount Petals memiliki infrastruktur modern (*direct access toll* dan sarana/prasarana kota), serta akan memiliki fasilitas lengkap antara lain pasar modern, tempat usaha dan komersial, perkantoran, pusat perbelanjaan, hospital, hotel, sekolah, dan lainnya.

Paramount Petals memiliki lokasi yang strategis, terhubung dengan tol Jakarta-Tangerang dan berada di tengah-tengah pengembangan kota mandiri lainnya. Paramount Land juga memiliki *landbank* yang tersebar di beberapa kota lain di Indonesia. (imm)

LAPORAN PERUSAHAAN MASA LALU (BERSAMA) PERIODE BERJALAN		pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021			
Piutang ketiga	3.404.659	3.051.084			
Piutang berelasi	212	242			
Piutang sewa pembiayaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp47.165 dan Rp11.707 pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021	452.963	280.613			
Beban dibayar dimuka					
Piutang ketiga	96.006	90.950			
Piutang berelasi	307	35.883			
Piutang lain-lain - neto					
Piutang ketiga	113.028	99.517			
Piutang berelasi	40.511	256.444			
Aset derivatif	24.732	4.560			
Pajak dibayar dimuka	46.752	336.842			
Investasi dalam saham, pihak berelasi	650	650			
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp603.694 dan Rp614.918 pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021	170.787	209.397			
Aset hak guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp193.097 dan Rp167.771 pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021	280.958	289.596			
Aset tak berwujud - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp357.920 dan Rp325.971 pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021	152.529	169.299			
Aset pajak tangguhan	386.934	341.751			
Aset lain-lain	36.406	14.633			
<b>TOTAL ASET</b>	<b>23.809.396</b>	<b>23.725.885</b>			
<b>LIABILITAS</b>					
Pinjaman yang diterima					
Piutang ketiga	2.457.629	3.608.879			
Piutang berelasi	1.316.667	1.345.834			
Beban yang masih harus dibayar					
Piutang ketiga	1.121.837	1.034.561			
Piutang berelasi	3.404	40.461			
Utang obligasi - neto					
Piutang ketiga	6.594.940	5.417.918			
Piutang berelasi	90.050	155.350			
Utang lain-lain					
Piutang ketiga	545.594	537.898			
Piutang berelasi	784.321	833.818			
Liabilitas sewa	181.593	180.892			
Utang pajak	122.759	173.686			
Liabilitas derivatif	32.847	154.114			
Liabilitas imbalan kerja	951.493	953.468			
Sukuk Mudharabah	630.000	402.000			
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>14.833.134</b>	<b>14.838.879</b>			
<b>EKUITAS</b>					
Modal saham - nilai nominal Rp100 (nilai penuh) per saham					
Modal dasar 4.000.000.000 saham	100.000	100.000			
Modal ditempatkan dan disetor penuh 1.000.000.000 saham	6.750	6.750			
Tambahan modal disetor					
Saldo laba					
Telah ditentukan penggunaannya	207.082	194.955			
Belum ditentukan penggunaannya	8.688.587	8.646.542			
Kerugian kumulatif atas instrumen derivatif untuk lindung nilai arus kas - neto	(26.157)	(61.241)			
<b>EKUITAS - NETO</b>	<b>8.976.262</b>	<b>8.887.006</b>			
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>23.809.396</b>	<b>23.725.885</b>			
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>					
Untuk periode enam bulan berakhir 30 Juni 2022 dan 2021 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)					
<b>KETERANGAN</b>	<b>30 Juni 2022</b>	<b>30 Juni 2021</b>			
<b>PENDAPATAN</b>					
Pembayaran konsumen	2.710.074	2.950.087			
Marjin murabahah	565.178	385.907			
Sewa pembiayaan	24.759	15.089			
Lain-lain	827.560	818.566			
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>	<b>4.127.571</b>	<b>4.169.649</b>			
<b>BEBAN</b>					
Gaji dan tunjangan	(1.211.016)	(1.017.597)			
Beban bunga dan keuangan	(369.079)	(601.738)			
Penyisihan kerugian penurunan nilai					
Pembayaran konsumen	(570.351)	(850.282)			
Pembayaran murabahah	(99.291)	(107.154)			
Sewa pembiayaan	(36.000)	(4.669)			
Umum dan administrasi	(649.550)	(785.331)			
Pemasaran	(326.773)	(160.965)			
Bagi hasil sukuk mudharabah	(14.533)	(17.063)			
Lain-lain	(1.459)	(3.652)			
<b>TOTAL BEBAN</b>	<b>(3.277.852)</b>	<b>(3.548.451)</b>			
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>849.719</b>	<b>621.198</b>			
Beban Pajak Penghasilan	(188.547)	(147.709)			
<b>LABA PERIODE BERJALAN</b>	<b>661.172</b>	<b>473.489</b>			
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>					
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi					
Bagian efektif atas perubahan nilai wajar instrumen derivatif - lindung nilai arus kas	44.979	118.060			
Pajak penghasilan terkait penghasilan komprehensif lain yang akan direklasifikasi ke laba rugi	(9.895)	(25.973)			
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN SETELAH PAJAK</b>	<b>35.084</b>	<b>92.087</b>			
<b>TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<b>696.256</b>	<b>565.576</b>			
<b>LABA PER SAHAM - DASAR</b> (dinyatakan dalam nilai Rupiah penuh)	<b>661</b>	<b>473</b>			
Bunga pembiayaan bersama	(1.199.336)	(1.115.792)			
Premi asuransi	(641.269)	(563.105)			
Beban umum dan administrasi	(550.581)	(682.666)			
Pajak penghasilan dan lainnya	(415.056)	(317.899)			
Beban bunga utang obligasi	(234.253)	(260.316)			
Beban bunga dan provisi bank	(148.601)	(332.908)			
Tantiem Dewan Komisaris dan Direksi	(21.972)	(14.100)			
Bagi hasil sukuk mudharabah	(15.366)	(17.235)			
Beban bunga liabilitas sewa	(7.060)	(7.642)			
Penerimaan kas dari lain-lain - neto	584.639	294.643			
<b>Kas neto diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>934.414</b>	<b>1.423.957</b>			
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
Hasil penjualan aset tetap	25.677	884			
Pembelian aset tak berwujud	(12.969)	(30.777)			
Pembelian aset tetap	(10.404)	(12.317)			
<b>Kas neto diperoleh dari/digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>2.304</b>	<b>(42.210)</b>			
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
Penerimaan pinjaman bank	1.800.000	2.200.000			
Penerimaan dari penerbitan obligasi	1.700.000	-			
Penerimaan dari penerbitan sukuk mudharabah	300.000	-			
Pembayaran pinjaman bank	(3.076.697)	(4.607.574)			
Pembayaran pokok utang obligasi	(586.250)	(1.249.500)			
Pembayaran pokok sukuk mudharabah	(72.000)	(62.000)			
Pembayaran dividen kas	(607.000)	-			
Pembayaran pokok liabilitas sewa	(7.715)	(7.637)			
<b>Kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan</b>	<b>(549.662)</b>	<b>(3.726.711)</b>			
<b>KENAIKAN/(PENURUNAN) NETO KAS DAN KAS DI BANK</b>	<b>387.056</b>	<b>(2.344.964)</b>			
<b>KAS DAN KAS DI BANK, AWAL PERIODE</b>	<b>1.637.550</b>	<b>4.227.409</b>			
<b>KAS DAN KAS DI BANK, AKHIR PERIODE</b>	<b>2.024.606</b>	<b>1.882.445</b>			
<b>SUSUNAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN</b>					
30 Juni 2022					
<b>DEWAN KOMISARIS</b>					
Komisaris Utama	Yasushi Itagaki				
Komisaris Independen	Krisna Wijaya				
Komisaris Independen	Manggi Taruna Habir				
Komisaris	Eng Heng Nee Philip				
Komisaris	Congsin Congcar				
<b>DIREKSI</b>					
Direktur Utama	I Dewa Made Susila				
Direktur	Swandajani Gunadi				
Direktur	Niko Kurniawan Bonggowarsito				
Direktur	Harry Latif				
Direktur	Jim Yoshida				
<b>SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN</b>					
30 Juni 2022					
<b>Nama Pemegang Saham</b>	<b>Lembar Saham</b>	<b>Nilai Penuh Rupiah</b>			
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	920.700.000	92.070.000.000			
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	79.300.000	7.930.000.000			
<b>Jumlah</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>			
<b>Catatan:</b>					
Informasi keuangan di atas diambil dari laporan keuangan PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk ("Perseroan") tanggal 30 Juni 2022 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (tidak diaudit), yang disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia sebagaimana tercantum dalam laporannya tanggal 27 Juli 2022. Informasi keuangan tersebut di atas tidak mencakup laporan perubahan ekuitas serta catatan atas laporan keuangan.					

Jakarta, 29 Juli 2022  
**PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk**  
 Direksi