

► PENGEMBANGAN BISNIS PROPERTI

Magnet di Kawasan Selatan Jakarta

Kawasan Bogor, Sentul, dan Ciawi, menjadi magnet bagi para pengembang dalam melebarkan sayap bisnis properti mereka di pinggiran Jakarta. Lahan yang masih tersedia serta topografi berbukitan dan pegunungan antara lain menjadi daya tarik dalam pengembangan produk properti di sana.

Putri Salsabila
redaksi@bisnis.com

Sejumlah pengembang papan atas sudah menancapkan kuku mereka di sana. Entah bersolo karier atau pun berkolaborasi dengan perusahaan asing. Proyek komersial berupa pusat perbelanjaan, perhotelan, taman wisata, hunian tapak, dan hunian bertingkat pun makin sering ditemui di wilayah Selatan Jakarta itu. Tak sedikit pula pengembangan kelas menengah ke bawah bermain properti di Bogor dan sekitarnya.

Pertumbuhan apartemen di Bogor dan sekitarnya pun diproyeksikan makin meningkat hingga 2020.

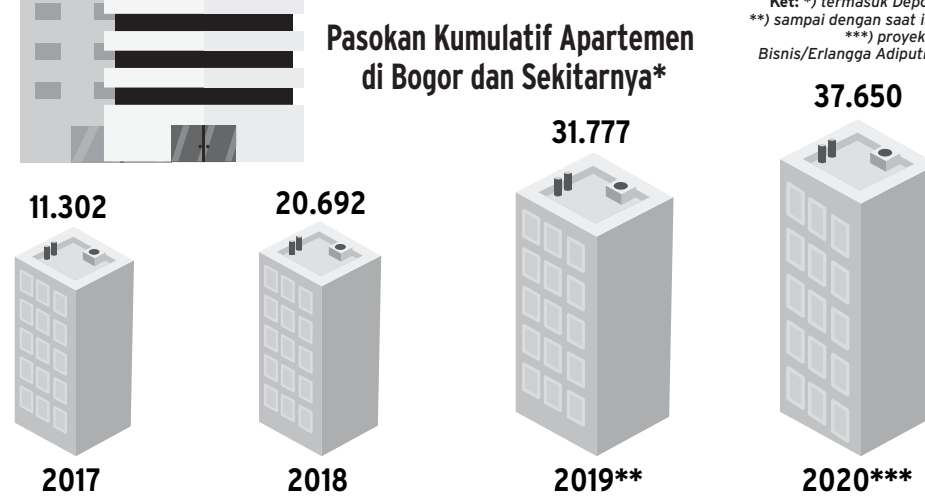
Senior Associate Director Research Colliers International Indonesia Ferry Salanto mengatakan bahwa kehadiran hunian vertikal di Bogor masih relatif baru yakni sejak 2015. Namun, properti di Bogor, Sentul, dan Ciawi diproyeksikan tumbuh berkali lipatnya hingga 2020 karena lokasinya yang strategis serta pembangunan akses transportasi yang makin mudah.

"Residensial di daerah Selatan Jakarta ini sudah menjadi daya tarik karena perkembangan

UNIT YANG TERUS BERTAMBAH

Tren pasokan apartemen di bogor di sekitarnya sejak 2015 hingga saat ini terus bertambah. Kawasan itu kini menjadi salah satu sasaran pengembang. Pembeli pun cukup tertarik memiliki hunian di sana karena lokasinya yang asri serta dikelilingi pegunungan.

Sumber: Colliers International Indonesia, diolah
Ket: *) termasuk Depok
**) sampai dengan saat ini
***) proyeksi
Bisnis/Erlangga Adiputra



daerah serta infrastrukturnya yang makin baik," tuturnya kepada Bisnis, Minggu (14/4).

Selain infrastruktur jalan tol Jagorawi, kini juga dibangun Bogor Outer Ring Road yang sudah mencapai tahap III A (Simpang Yasmin—Semplak). Ruas tol sepanjang 2,85 kilometer itu ditargetkan selesai pada Desember 2019.

Rencana pembangunan Bogor Inner Ring Road, jalur poros Tengah Timur (jalur Puncak Dua), dan kereta ringan (*light rail transit*) yang akan menghubungkan Bogor dengan Jakarta melewati Sentul kian menambah kepercayaan diri para pengembang.

Selain itu, kata Ferry, wilayah yang berada di ketinggian 200 meter—500 meter di atas permukaan laut ini memiliki pemandangan serta udara yang sejuk.

Sebagai kawasan tinggal, kekayaan alam dan udara bersih ini menjadi daya tarik yang potensial untuk konsumen.

Selain itu, katanya, harga apartemen di Bogor dan sekitarnya relatif rendah dibandingkan dengan daerah Jakarta, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Jadetak).

Tiap unit memiliki rata-rata harga dari Rp15 juta per meter persegi hingga Rp20 juta per meter persegi. Meskipun demikian, harga tersebut akan makin tinggi sesuai dengan keinginan pasar.

Ferry menuturkan bahwa hingga saat ini suplai unit apartemen di Bogor dan sekitarnya, serta Depok telah 31.777 unit.

Adapun, sejak 2015 suplai unit secara kumulatif tercatat 6.642 unit, pada 2017 mencapai 11.302 unit, serta pada 2018 sebanyak 20.692 unit.

Hal ini menunjukkan pertumbuhan apartemen tiap tahun yang makin tinggi di daerah tersebut, mencapai 60%. Adapun, proyeksi pertumbuhan kumulatif pada 2020 bisa mencapai 37.650 unit.

PEMBELI JAKARTA

Managing Director PT Gapura Prima Group Tbk. Arvin F. Iskandar mengatakan bahwa terdapat peningkatan yang cukup signifikan pada penjualan properti di Bogor. Pembeli rata-rata masyarakat yang berasal dari Jakarta dan sekitarnya.

"Sebelumnya, saat *trying market* kami konsepkan Bhuvana sebagai apartemen, tetapi ternyata minat pasar banyak yang lebih suka Bhuvana berkonsep kondotel. Akhirnya Bhuvana terbangun dengan konsep kondotel sebanyak 270 unit," tuturnya di Ciawi saat acara Grand Prize Gapura Prima, Sabtu (13/4).

Gapura Prima memberi *grand prize* berupa kendaraan roda empat sebagai hadiah utama dan sejumlah hadiah untuk para konsumennya yang beruntung

► Harga apartemen di Bogor dan sekitarnya paling rendah dibandingkan dengan Jakarta, Depok, Tangerang, dan Bekasi.

► Gapura Prima telah membangun tiga proyek di Bogor, yakni Bukit Cimanggu City, Grand Park Valley, serta Bhuvana di Ciawi, Bogor.

dengan membeli produk Bhuvana serta beberapa produk lainnya.

CEO Gapura Prima Group Rudy Margono menuturkan bahwa program *grand prize* itu merupakan apresiasi perusahaan baik kepada pelanggan setia maupun baru yang telah memberi dukungan mereka terhadap berbagai produk yang dikembangkan perusahaan selama ini.

"Kami berharap program undian hadiah ini dapat kembali dilakukan untuk ke depannya dan semoga pada periode berikutnya peserta yang mengikuti program ini makin banyak lagi," ujar Rudy.

Menurut Arvin, pada tahun ini, perusahaan telah membangun tiga proyeknya di Bogor, yakni Bukit Cimanggu City, Grand Park Valley, serta Bhuvana di Ciawi, Bogor.

Adapun, sejak dibuka penjualannya, kondotel Bhuvana telah terjual sebanyak 70%. Kondotel Bhuvana Horizon yang dibangun di lahan seluas 2,10 hektare itu memiliki 270 unit dengan 47 unit vila.

Selain Gapura Prima, ada pula PT Berkarya Makmur Sejahtera yang baru saja menyepakati kerja sama pengembangan rumah rakyat dengan konglomerat bisnis asal Dubai Bin Zayed.

Sebagai upaya menambah kepercayaan Bin Zayed, PT Berkarya Makmur Sejahtera menjadikan proyeknya di Sentul sebagai percontohan dalam realisasi pengembangan perumahan rakyat yang masih dimatangkan secara konsep hingga 3 bulan ke depan.

Dalam kerja sama tersebut, Bin Zayed berencana mengucurkan dana investasi senilai US\$3 miliar—US\$5 miliar atau setara dengan kurang lebih Rp70 triliun secara keseluruhan.

Tak dipungkiri masuknya pengembang asing di Bogor dan sekitarnya bekerja sama dengan pengembang lokal menjadi bukti bahwa wilayah tersebut cukup menjanjikan bagi mereka. Bogor dan sekitarnya telah menjadi daya tarik tersendiri bagi pengembang. (Mutia Nabila) ◻

Izumi Bangun Opus Park

Bisnis, JAKARTA — PT Izumi Sentul Realty menanam modal Rp1,20 triliun membangun apartemen Opus Park di kawasan Kota Mandiri Sentul City.

PT Izumi Sentul Realty merupakan perusahaan patungan PT Sentul City Tbk. (BKSL), Sumitomo Corporation, dan Hankyu Hanshin Properties Corporation dari Jepang.

Perusahaan membangun kawasan pusat niaga dan Kota Mandiri Sentul City seluas 7,80 hektare di Jalan M.H. Thamrin, Sentul City.

"Selain mengembangkan *landed house*, kami juga mengembangkan apartemen di kawasan Sentul City sebagai pilihan yang bisa diambil oleh masyarakat yang ingin tinggal atau pun berinvestasi di kawasan Sentul City dengan harga yang lebih terjangkau," kata Associate Director Sales & Marketing BKSL Kelvin Octavianus melalui siaran pers, akhir pekan lalu.

Menurutnya, salah satu proyek yang sedang dibangun dan dipasarkan adalah apartemen Opus Park. Hunian vertikal itu dijual seharga Rp17 juta per meter persegi.

Dia mengklaim bahwa apartemen itu sangat diminati oleh masyarakat. Pembeli apartemen Opus Park terikat karena potensi yang dimiliki kawasan Sentul City.

"Mereka ingin tinggal di Sentul City yang memiliki lingkungan sehat sekaligus berinvestasi. Apalagi kawasan Sentul City sudah dan akan terus dibangun berbagai fasilitas sehingga tidak perlu keluar kawasan untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup."

Direktur Utama PT Izumi Sentul Realty Ricky Kinanto Teh menambahkan bahwa kenyamanan penghuni akan makin bertambah karena Opus Park juga dilengkapi dengan 88 fasilitas premium, menyatu, dan bersebelahan dengan AEON Mall yang rencananya beroperasi pada kuartal ketiga tahun ini.

Menurutnya, pembangunan Opus Park menelan investasi Rp1,20 triliun dan terdiri atas tiga menara yakni Pinnacle, Crest, dan Summit yang merangkul sebanyak kurang lebih 1.077 unit.

"Kami optimistis seluruh unit apartemen Opus Park akan diserap pasar dengan cepat yakni dalam 2 tahun ke depan. Apalagi pembangunan Opus Park kini sudah memasuki tahap *finishing* sehingga calon pembeli makin yakin dan tidak perlu waswas."

Opus Park, kata Ricky, akan mulai diserahterimakan secara bertahap kepada para konsumen pada kuartal keempat 2019. (Putri S. Salsabila)



PEMBERITAHUAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN PT DELTA DUNIA MAKMUR Tbk

Direksi PT Delta Dunia Makmur Tbk ("Perseroan") dengan ini memberitahukan kepada para Pemegang Saham Perseroan bahwa Perseroan akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("Rapat") pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2019.

Pemanggilan Rapat yang mencantumkan mata acara Rapat akan diumumkan melalui 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan pada hari Selasa, tanggal 30 April 2019.

Yang berhak hadir/diwakili dalam Rapat tersebut adalah para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada hari Senin, tanggal 29 April 2019 pukul 16.00 WIB.

Berdasarkan ketentuan pada pasal 21 ayat (5) Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan OJK No. 32/OJK/04/2014, setiap usulan dari Pemegang Saham yang menurut pendapat Direksi Perseroan berhubungan langsung dengan usaha Perseroan akan dimasukkan ke dalam acara Rapat apabila diajukan secara tertulis kepada Direksi oleh seorang atau lebih Pemegang Saham yang mewakili sedikitnya 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari seluruh jumlah saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan dan usulan tersebut telah diterima oleh Perseroan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum tanggal Pemanggilan Rapat.

Jakarta, 15 April 2019
Direksi Perseroan



PENGUMUMAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN PT. GOODYEAR INDONESIA TBK

-Dengan ini diumumkan kepada para pemegang saham PT. Goodyear Indonesia Tbk, berkedudukan di Kotamadya Bogor dan beralamat di Jalan Pemuda No. 27, Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor ("Perseroan") bahwa Perseroan akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("RUPST") di Bogor pada hari Kamis tanggal 23 Mei 2019.

-Pemanggilan RUPST tersebut akan dilakukan melalui iklan di surat kabar harian yang berperedaran nasional pada tanggal 30 April 2019.

-Yang berhak hadir dalam RUPST tersebut adalah pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 29 April 2019, pukul 16:00 Waktu Indonesia Barat atau kuasa mereka yang sah.

-Setiap pemegang saham Perseroan berhak mengusulkan acara rapat untuk dimasukkan dalam agenda RUPST jika memenuhi persyaratan dalam ayat 21.5 Pasal 21 Anggaran Dasar Perseroan, yakni: (i) pemegang saham yang mengusulkan secara sendiri atau bersama-sama mewakili sedikitnya 1/20 (satu per dua puluh) bagian dari jumlah semua saham yang telah dikeluarkan Perseroan dengan hak suara yang sah, (ii) mempertimbangkan kepentingan Perseroan, (iii) menyertakan alasan dan bahan usulan mata acara, dan (iv) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

-Usulan mata acara, jika ada, dimohon untuk disampaikan kepada Direksi Perseroan sedikitnya 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pemanggilan RUPST.

Bogor, 15 April 2019
Direksi Perseroan

PT REASURANSI SYARIAH INDONESIA
LAPORAN KEUANGAN
Per 31 Desember 2018 dan 2017

Subsidiary of PT Reasuransi Indonesia Utama (Persero)-IndonesiaRe
Bismillahirrohmaanirrohm

LAPORAN POSISI KEUANGAN REASURANSI SYARIAH
31 DESEMBER 2018 dan 2017
(Dalam Jutaan Rupiah)

Uraian	2018	2017
ASET		
Kas dan setara kas	1.062	2.126
Piutang kontribusi	106.308	144.566
Piutang retroseksi	2.040	8.249
Deposito	189.185	191.066
Investasi pada surat berharga	466.574	417.625
Aset tetap	3.502	2.446
Aset Retroseksi	45.561	23.971
Aset Pajak Tangguhan	2.191	1.236
Aset lainnya	15.237	14.845
JUMLAH ASET	851.659	806.130
LIABILITAS		
Utang klaim	10.131	5.115
Utang retroseksi	32.078	22.870
Bagian peserta atas surplus underwriting	3.019	3.521
Penyisihan Ujroh	35.233	17.480
Penyisihan klaim dalam proses	49.164	26.940
Penyisihan klaim sudah terjadi tetapi belum dilaporkan	9.786	5.620
Penyisihan kontribusi yang belum menjadi hak	330.964	240.143
Utang Pajak dan Zakat	986	2.777
Utang lain-lain	35.996	31.960
JUMLAH LIABILITAS	507.937	356.426
DANA PESERTA		
Dana tabarru'	80.622	189.835
JUMLAH DANA PESERTA	80.622	189.835
EKUITAS		
Modal disetor	200.000	200.000
Saldo penghasilan komprehensif lain	(27.903)	(5.460)
Saldo laba	31.902	62.546
JUMLAH EKUITAS	263.999	256.886
JUMLAH LIABILITAS, DANA PESERTA, DAN EKUITAS	851.659	806.130

LAPORAN LABA RUGI DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAINNYA
31 DESEMBER 2018 dan 2017
(Dalam Jutaan Rupiah)

Uraian	2018	2017
PENDAPATAN USAHA		
Pendapatan urah pengelolaan dana tabarru'	37.909	55.301
Pendapatan pengelolaan investasi dana peserta	7.425	6.431
Pendapatan alokasi surplus underwriting	2.852	3.354
Pendapatan investasi	16.590	16.815
JUMLAH PENDAPATAN USAHA	64.786	81.901
BEBAN USAHA		
Beban umum dan administrasi	29.059	27.265
Beban Pemasaran	2.172	2.158
Beban penyusutan	861	357
JUMLAH BEBAN USAHA	32.093	29.780
LABA (RUGI) USAHA	32.693	52.121
Pendapatan nonusaha	37	199
Beban nonusaha	(131)	(167)
LABA (RUGI) ZAKAT	32.599	51.154
Beban pajak dan sekitar	(2.512)	(2.295)
LABA (RUGI)	29.742	49.916
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Akan direklasifikasi ke laba rugi		
Selis nilai wajar sukuk FVTOCI & aset keuangan AFS	(10.618)	8.901
PENGHASILAN KOMPREHENSIF	19.124	52.817

LAPORAN SUPLUS DEFISIT UNDERWRITING DANA TABARRU'
31 DESEMBER 2018 dan 2017
(Dalam Jutaan Rupiah)

Uraian	2018	2017
PENDAPATAN USAHA		
Pendapatan kontribusi	461.601	437.203
Bagian pengelola atas kontribusi	(44.180)	(61.954)
Bagian retroseksi atas kontribusi	(72.481)	(54.777)
Overriding Fee	137	1.152
JUMLAH PENDAPATAN USAHA	345.097	371.623
BEBAN REASURANSI		
Beban klaim	369.667	292.805
Bagian retroseksi atas klaim	(19.857)	(31.197)
Perubahan penyisihan klaim sudah terjadi namun belum dilaporkan	84.407	58.252
Perubahan penyisihan urah belum merupakan pendapatan	3.945	246
Perubahan penyisihan manfaat polis masa depan	7.148	(2.295)
JUMLAH BEBAN REASURANSI	445.211	371.900
SURPLUS (DEFISIT) UNDERWRITING	(100.114)	3.725
Surplus underwriting yang dialokasikan ke peserta individual		
Surplus underwriting yang dialokasikan ke entitas pengelola	(3.019)	(3.521)
PENDAPATAN DAN BEBAN INVESTASI		
Pendapatan bagi hasil	24.818	22.246
Perubahan nilai wajar investasi	(18.054)	11.478
Beban investasi	(6.120)	(6.431)
Pendapatan (Beban) Lain-lain	(1.861)	(3.453)
SURPLUS (DEFISIT) DANA TABARRU'	(109.213)	20.449
SALDO AWAL DANA TABARRU'	189.835	169.186
SALDO AKHIR DANA TABARRU'	80.622	189.835

Reasuratur Utama

Resasurasi Syariah Utama:	Resasurasi Syariah Jiwa:
1. Swiss Re Retakafu	1. Scor Global Life SE
2. Labuan Re Retakafu	2. Munich Re
3. Malaysian Re	3. Hannover Retakafu

Pemilik Perusahaan

No.	Nama	Posisi
1.	PT. Reasuransi Indonesia Utama (Persero)	99,9975%
2.	KOPRIU	0,0025%

Dewan Komisaris

No.	Nama	Posisi
1.	Setiawan	Komisaris Utama
2.	Hesti Indah Kresnarni	Komisaris
3.	Arif Sunjaya Nugraha	Komisaris

Dewan Pengawas Syariah

No.	Nama	Posisi
1.	Shohidin Al-Ayub	Ketua
2.	Jaenul Effendi	Anggota
3.	Umar Shihab	Anggota

Dewan Direksi

No.	Nama	Posisi
1.	A. Sya'roni	Direktur Utama
2.	Syafizal	Direktur
3.	Nod A. Rachman	Direktur

Resasurasi Syariah Utama:

No.	Nama	Posisi	Persentase
1.	Swiss Re Retakafu	Komisaris	75,00%
2.	Labuan Re Retakafu	Komisaris	20,00%
3.	Malaysian Re	Komisaris	5,00%

Resasurasi Syariah Jiwa:

No.	Nama	Posisi	Persentase
1.	Scor Global Life SE	Komisaris	50,00%
2.	Munich Re	Komisaris	30,00%
3.	Hannover Retakafu	Komisaris	20,00%

Resasurasi Syariah Utama:

No.	Nama	Posisi	Persentase
1.	Swiss Re Retakafu	Komisaris	75,00%
2.	Labuan Re Retakafu	Komisaris	20,00%
3.	Malaysian Re	Komisaris	5,00%

Resasurasi Syariah Jiwa:

No.	Nama	Posisi	Persentase
1.	Scor Global Life SE	Komisaris	50,00%
2.	Munich Re	Komisaris	30,00%
3.	Hannover Retakafu	Komisaris	20,00%

Dewan Direksi

No.	Nama	Posisi	Persentase
1.	A. Sya'roni	Direktur Utama	99,9975%
2.	Syafizal	Direktur	0,0025%
3.	Nod A. Rachman	Direktur	

Jakarta, 15 April 2019
PT Reasuransi Syariah Indonesia
S.E. & O
Direksi

Catatan:
a. Laporan Posisi Keuangan, Laporan Laba Rugi dan Pendapatan Komprehensif Lain, dan Laporan Surplus (Defisit) Underwriting Dana Tabarru' untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Amir Abadi Jusuf, Arysanto, Mawar & Rekan (Member of the RSM network) dengan opini "Wajar dalam semua hal yang material" sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku Umum.
b. Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 72/POJK.05/2016 dan Perubahan Nomor 28/POJK.05/2018 tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Reasuransi dengan Prinsip Syariah, Tingkat Solvabilitas paling rendah 80% dan target internal paling rendah 100% dari Modal Minimum Berbasis Risiko (MMBR) dan Dana Tabarru' dan Dana Tanahud Minimum Berbasis Risiko (DTMBR) untuk Tahun 2018.
c. Kurs pada tanggal 31 Desember 2018 US \$1 = Rp. 14.481
Kurs pada tanggal 31 Desember 2017 US \$1 = Rp. 13.548