Semakin Profesional, Setia, dan Jujur Membangun JAKARTA

SARANA JAYA

Laporan Tahunan 2018

SARANA JAYA

Selayang Pandang

Kantor Pusat Sarana Jaya
Jl. Budi Kemuliaan I No.1,
Gambir, Jakarta Pusat 10110

Semakin Profesional, Setia, dan Jujur Membangun Jakarta

Ketika kondisi perekonomian global dan nasional belum menunjukkan tren positif di tahun 2018, maka sektor properti menghadapi kondisi serupa. Lambatnya laju pertumbuhan sepanjang tahun 2017 masih berlanjut di 2018. Namun, Perumda Pembangunan Sarana Jaya (Sarana Jaya) tetap bersikap positif dan bekerja keras agar pencapaian kinerja tetap positif dan berkelanjutan ketika tren pertumbuhan ekonomi menunjukkan pertumbuhan membaik. Perusahaan memiliki strategi penting, yakni fokus menyelesaikan proyek-proyek penugasan dari Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta seperti pembangunan Hunian DP 0 Rupiah dan penataan kawasan Sentra Primer Tanah Abang (SPTA).

Pembangunan Hunian DP 0 Rupiah yang menjadi bentuk komitmen untuk mensukseskan Program Unggulan Pemprov DKI Jakarta sudah berjalan di wilayah Pondok Kelapa, Jakarta Timur. Dari target sebanyak 13.500 unit terbangun dalam 5 tahun, sebanyak 780 unit akan selesai dibangun dan siap digunakan bulan Agustus 2019.

Penataan kawasan SPTA seluas +/- 27,26 hektar yang meliputi Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang Jakarta Pusat merupakan bagian dari kegiatan strategis daerah (KSD) Provinsi DKI Jakarta. Salah satu solusi jangka pendek dalam penataan kawasan SPTA tanggal 3 Agustus 2018 telah dimulai pembangunan Jembatan Penyebrangan Multiguna (JPM) yang terletak di sepanjang Jl. Jati Baru Raya.

Sarana Jaya mendapat 'suntikan energi' baru ketika terjadi perubahan menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda), dan ada perubahan modal dasar yang semula sebesar Rp2 triliun menjadi Rp10 triliun dan tertuang pada Perda Nomor 11 tahun 2018. Transformasi ini membuat Sarana Jaya semakin optimis melangkah menjadi salah satu BUMD terdepan yang Profesional, Setia, dan Jujur membangun Jakarta.

2

Daftar Isi

Selayang Pandang

Profesional, Setia, dan Jujur Membangun Jakarta 1
Kinerja Utama 2018 4
Sejarah dan Jejak Langkah Perusahaan 6
Peristiwa Penting 2018 7
Ikhtisar Keuangan 8

Laporan Manajemen

Sambutan Dewan Pengawas
Sarana Jaya 10
Laporan Direksi 12

Profil Perusahaan

Informasi Umum 18
Riwayat Singkat Perusahaan 19
Struktur Organisasi 20
Visi dan Misi 22
Nilai - Nilai Perusahaan 23
Profil Dewan Pengawas 25
Profil Direksi 27
Tinjauan SDM dan Pengembangan Organisasi 30

Analisis dan Pembahasan Manajemen

Tinjauan Industri Properti 32
Tinjauan Operasional 34
Tinjauan Keuangan 38

Tata Kelola Perusahaan

Tata Kelola Perusahaan 43
Komposisi Dewan Pengawas dan Tanggung Jawabnya 44
Komposisi Direksi dan Tanggung Jawabnya 46
Remunerasi Dewan Pengawas dan Direksi 48
Perkara Hukum 49

Profil Anak Perusahaan

Profil Anak Perusahaan 50
Profil Direksi Anak Perusahaan 51

Kegiatan *CSR* Perusahaan

Kegiatan *CSR* Perusahaan 52

Strategi 2019

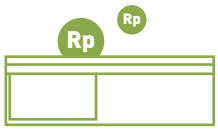
Strategi 2019 57

Kinerja Utama 2018

JPM Tanah Abang
Jl. Jatibaru Tanah Abang

Kinerja Utama Di Tahun 2018

Dengan terus menerus beradaptasi dan berinovasi sesuai dengan perkembangan industri properti, Sarana Jaya berhasil bertahan di tahun 2018, dan membukukan Pendapatan Usaha sebesar Rp312,1 miliar dan Laba Bersih sebesar Rp136,3 miliar, atau tumbuh sebesar 14% dibanding tahun sebelumnya.



Pendapatan Usaha

Rp312,1 Miliar

Pertumbuhan Pendapatan Usaha

↑ 2%

Laba Bersih

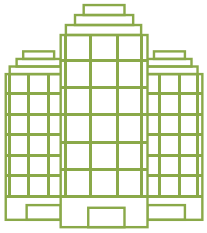
Rp136,3 Miliar

Pertumbuhan Laba Bersih

↑ 14%

Perusahaan mengisi tahun 2018 dengan keberhasilan melaksanakan proyek-proyek penugasan dari Pemprov DKI Jakarta, seperti pembangunan Hunian DP 0 Rupiah, penataan kawasan SPTA dengan menerapkan solusi jangka pendek berupa pembangunan JPM.

Hunian DP 0 Rupiah Klapa Village



Pembebasan Tanah	100% selesai *
Perencanaan	100% selesai *
Perizinan	90% selesai *
Pembangunan Keseluruhan	36,128% selesai *

Jembatan Penyeberangan Multiguna (JPM) Tanah Abang

Perencanaan	100% selesai *
Perizinan	100% selesai *
Pembangunan Keseluruhan	100% selesai *

**Progress* per 31 Desember 2018

Sejarah dan Jejak Langkah Perusahaan

Sarana Square
Jl. Tebet Barat IV No.20
Jakarta Selatan 12810

Tahun 1969

- Perusahaan Tanah dan Bangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta didirikan dan merupakan cikal bakal PD Pembangunan Sarana Jaya.
- Dasar hukumnya SK Gubernur No. Da. 1/3/16/1969 Tanggal 19 Februari 1969 jo. SK Gubernur No.Da.11/2/31/1972 Tanggal 2 Februari 1972.
- Didirikan atas dasar kebutuhan Indonesia akan properti yang memadai, fungsional dan memiliki daya dukung pembangunan jangka panjang.

Tahun 1982

- Perusahaan Tanah dan Bangunan berubah nama menjadi PD Pembangunan Sarana Jaya dengan terbitnya Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 2 Tahun 1982 Jo. Peraturan Daerah No.6 Tahun 1990 Jo. Peraturan Daerah No.8 Tahun 2014.
- Perusahaan bergerak sebagai penunjang kebijaksanaan umum Pemprov DKI Jakarta dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan melakukan kegiatan di bidang penyediaan tanah, pembangunan perumahan, bangunan umum, kawasan industri serta sarana-prasarana dengan berpegang pada prinsip ekonomi perusahaan yang pada sifat naturalnya adalah badan hukum yang berorientasi laba.
- Karena kegiatan inti perusahaan meliputi penyediaan tanah, PD Pembangunan Sarana Jaya dikenal sebagai Bank Tanah. Hal ini berlangsung hingga tahun 1998.

Tahun 2018

- PD Pembangunan Sarana Jaya berubah menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pembangunan Sarana Jaya sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 11 Tahun 2018.
- Perumda Pembangunan Sarana Jaya dipercaya oleh Pemprov DKI Jakarta untuk menangani pembangunan proyek-proyek strategis di lingkungan DKI Jakarta, seperti penataan kawasan SPTA dan pembangunan Hunian DP 0 Rupiah, serta menunjang visi-misi Pemprov DKI Jakarta untuk mengembangkan kawasan-kawasan perkotaan yang bersifat modern.

Peristiwa Penting 2018

Januari 2018

Klapa Village, Hunian DP 0 Rupiah, mulai dibangun di Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur. Sebanyak 780 unit hunian dibangun di atas area tanah seluas 2,9 hektar setinggi 21 lantai. Serah terima diperkirakan Agustus 2019

Agustus 2018

JPM Tanah Abang mulai dibangun tanggal 3 Agustus 2018, di sepanjang Jl. Jatibaru Raya, Kampung Bali, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan panjang 386,4 meter, lebar 12,6 meter dan tinggi 12 meter. JPM merupakan salah satu fungsi jangka pendek dalam penataan kawasan Tanah Abang yang berfungsi untuk menciptakan ketertiban di area Tanah Abang sekaligus mengakomodasi kebutuhan pedagang kecil.

Oktober 2018

Sarana Jaya merevitalisasi Griya Cik's menjadi hunian kost eksklusif bernama Cik's Mansion, yang berlokasi di Jl. Pegangsaan Barat No. 2 Menteng, Cikini, Jakarta Pusat. Revitalisasi mulai dikerjakan pada Oktober 2018 dan ditargetkan selesai pada akhir tahun 2019. Sebanyak 77 unit hunian dibangun di atas lahan seluas 1.246 m2 yang terdiri dari 8 lantai.

Desember 2018

- JPM Tanah Abang mulai digunakan masyarakat dan menjadi salah satu ikon Jakarta.
- Status Badan Hukum PD. Sarana Jaya berubah menjadi berubah menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda). Peralihan perubahan status Badan Hukum tersebut tertuang pada Perda Nomor 11 Tahun 2018. Serta memenuhi amanat UU No. 23 Tahun 2014 dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 54 Tahun 2017 tentang BUMD

Ikhtisar Data Keuangan Penting

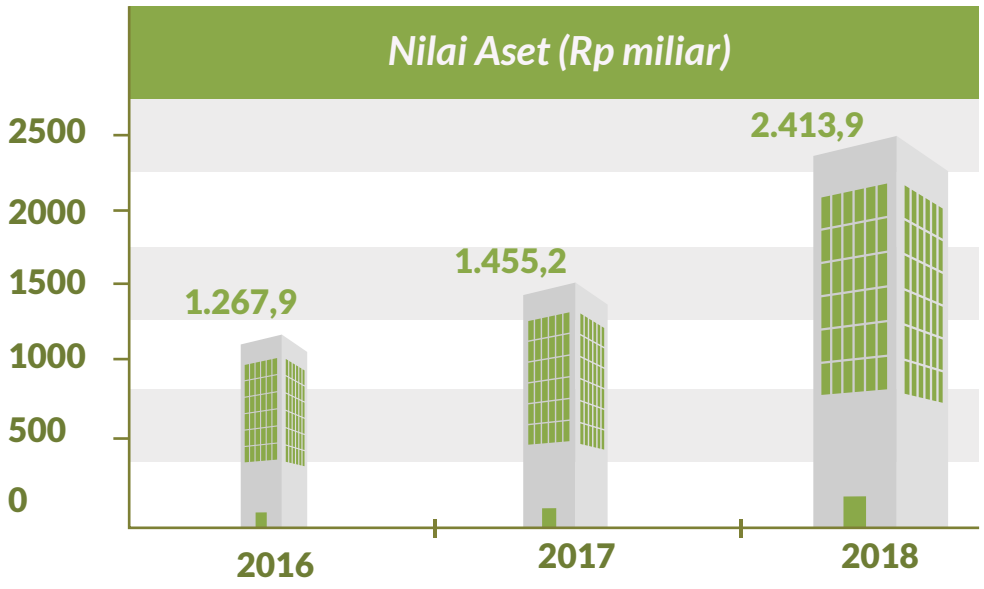
Berikut ini adalah ringkasan data keuangan penting perusahaan untuk tiga tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, 2017, dan 2016, yang berasal dari laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, 2017, dan 2016 dengan opini Wajar Tanpa Pengecualian.

01 Laporan Posisi Keuangan

Uraian	*2018*	*2017*	*2016*
Aset Lancar	889,1	478,2	23,6
Aset Tidak Lancar	1.524,7	977,0	1.032,0
Jumlah Aset	2.413,9	1.455,2	1.267,9
Liabilitas Jangka Pendek	49,7	149,1	107,4
Liabilitas Jangka Panjang	178,4	194,4	205,6
Jumlah Liabilitas	228,1	343,5	313,0
Jumlah Ekuitas	2.185,3	1.111,6	954,9
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2.413,9	1.455,2	1.267,9

*(Rp miliar)

Nilai Aset

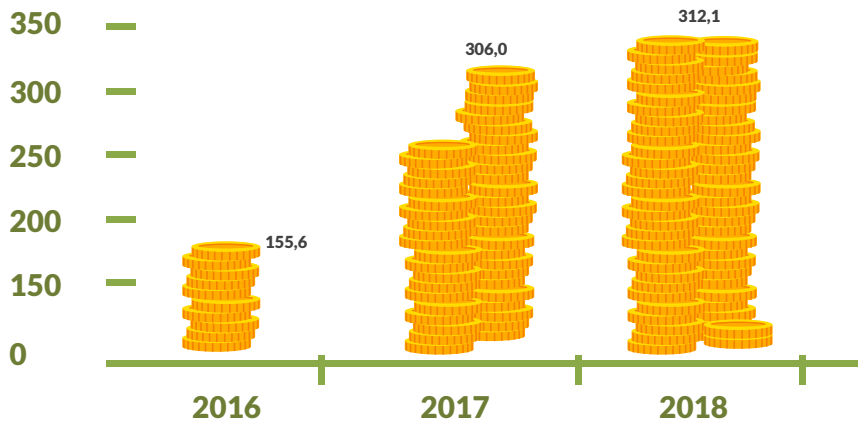


02 Laporan Laba Rugi

Uraian	*2018*	*2017*	*2016*
Pendapatan Usaha	312,1	306,0	155,6
Beban Pokok Pendapatan & Beban Langsung	120,9	142,8	28,3
Laba Kotor	191,1	163,2	127,3
Pendapatan Lain - Lain	7,6	9,9	17,9
Beban Usaha (B. Pemasaran dan B. Adm & Umum)	46,9	40,0	35,6
Beban Lain - Lain	0,9	1,1	2,3
Laba Bersih Sebelum Pajak	150,8	132,0	107,3
Pajak Penghasilan	14,5	12,4	2,2
Laba Bersih Tahun Berjalan	136,3	119,4	105,1
Pendapatan Asli Daerah (PAD)	**54,5	47,7	42,0

*(Rp miliar)
** Asumsi Internal

Pendapatan Usaha

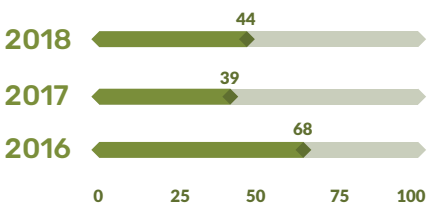


*(Rp miliar)

03 Analisis Rasio

Uraian	*2018*	*2017*	*2016*
Laba Bersih Terhadap Aset	6%	8%	8%
Laba Bersih Terhadap Ekuitas	6%	11%	11%
Laba Bersih Terhadap Pendapatan	44%	39%	68%

Laba Bersih Terhadap Pendapatan



Sambutan Dewan Pengawas

Tahun 2018 dapat dikatakan sebagai tahun yang penuh tantangan, mengingat beberapa tahun terakhir, tren industri properti di tanah air melandai. Kondisi tersebut terjadi seiring dengan kelesuan ekonomi yang berdampak terhadap perlambatan bisnis di sektor properti.

Pada tahun 2012-2013 industri properti *booming*, akan tetapi setelah itu penjualan properti melambat. Secara umum, kondisi perekonomian juga mengalami perlambatan. Kondisi tersebut membuat investor menahan dananya dan memilih alternatif investasi lain yang lebih *likuid*.

Saat ini memasuki semester II tahun 2018, bisnis properti mulai menggeliat, walau respon pasar masih lebih rendah dibandingkan dengan tahun lalu, namun Sarana Jaya menanggapi berbagai kendala di atas sebagai sebuah tantangan dan menarik pelajaran sebagai bekal di kemudian hari.

Dewan Pengawas mengapresiasi pencapaian kinerja Perusahaan di tahun 2018 dengan banyaknya amanat yang diberikan untuk mendukung Program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berkat pengalaman, profesionalisme, kerja keras serta tekad yang kuat untuk menjadi yang terdepan, di tahun 2018 Perusahaan berhasil mencapai target yang telah ditentukan, meningkatkan laba perusahaan serta menunjukkan kinerja keuangan yang sehat.

Dalam upaya meningkatkan kinerja dan terus menjadi BUMD yang unggul dan dapat diandalkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Perusahaan telah menyusun rencana investasi yang diharapkan dapat terus memperkuat posisi Perusahaan di dunia bisnis properti.

Kami selaku Dewan Pengawas terus berusaha mendorong jajaran Direksi dan seluruh karyawan Perumda Pembangunan Sarana Jaya untuk dapat meningkatkan kinerja lebih baik lagi. Kami berharap pada masa yang akan datang Perusahaan dapat terus meningkatkan kontribusi bagi Pemprov DKI dan bukan hal yang tidak mungkin Perusahaan menjadi BUMD Nomor 1 di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atau bahkan tingkat Nasional.

Oleh karena itu, kami sangat berterima kasih dan memberikan penghargaan kepada seluruh Direksi dan seluruh karyawan atas dedikasi dan kontribusinya selama ini.

Akhir kata, kami ucapkan terima kasih pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, rekan bisnis serta pihak-pihak lainnya yang telah memberikan kepercayaan dan dukungan kepada kami sehingga dapat terus berkembang seperti sekarang ini.

Semoga apa yang kami sampaikan ini bermanfaat bagi perkembangan bisnis perusahaan di masa yang akan datang.

Dewan Pengawas Sarana Jaya

Klemi Subiyantoro
Ketua Dewan Pengawas

Nurdin Sobari
Sekretaris Dewan Pengawas

Taridi Kasbi Ridho
Anggota Dewan Pengawas

Laporan Direksi

Kepala Daerah Yang Mewakili Pemerintah Daerah Dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan Pada Perusahaan Umum Daerah (KPM) dan Para Pemangku Kepentingan yang Kami hormati,

Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, atau selanjutnya disebut sebagai "Sarana Jaya" memasuki usia yang ke-37 di tahun 2019 ini. Sarana Jaya sudah mengalami pasang surut perubahan yang semakin membawa keyakinan kepada Sarana Jaya bahwa perubahan merupakan suatu keniscayaan yang harus diantisipasi. Tahun 2018 merupakan tahun yang menantang bagi dunia properti karena pertumbuhan yang melambat. Meskipun demikian, Sarana Jaya masih berhasil mencatat pendapatan usaha sebesar Rp312,1 miliar dan laba bersih sebesar Rp136,3 miliar Kami bersyukur dan berterima kasih atas dukungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta serta Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) DKI Jakarta yang sudah mendukung Sarana Jaya selama ini. Tahun 2018 merupakan tonggak penting bagi Sarana Jaya antara lain karena terbitnya Peraturan Daerah (Perda) Provinsi DKI Jakarta No.11 tahun 2018 yang meningkatkan tuntutan Tata Kelola Perusahaan yang Baik kepada Sarana Jaya. Perda tersebut menyesuaikan badan hukum Perusahaan dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda) guna menyesuaikan dengan tuntutan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 54 tahun 2017. Perda tersebut juga meningkatkan modal Sarana Jaya dari Rp2 triliun menjadi Rp10 triliun. Kedua tonggak besar tersebut menunjukkan kepercayaan sekaligus tuntutan perubahan yang lebih baik dari Para Pemangku Kepentingan.

Sarana Jaya dipercaya oleh Pemprov. DKI Jakarta sebagai penanggung jawab dua Kegiatan Strategis Daerah (KSD) yaitu penyediaan hunian DP 0 Rupiah dan penataan Kawasan Sentra Primer Tanah Abang (SPTA). Kami bersyukur karena menjadi BUMD pertama yang berhasil mewujudkan hunian DP 0 Rupiah yang sudah ditunggu oleh warga DKI Jakarta. Tentu keberhasilan ini masih merupakan langkah awal untuk mewujudkan hunian yang dapat menjadikan Jakarta sebagai kota yang maju dan membahagiakan warganya. Sekali lagi kami bersyukur dan mengucapkan terima kasih atas dukungan Bapak Gubernur selaku KPM, DPRD, serta Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait.

Pencapaian tahun 2018, seperti yang tertuang dalam laporan tahunan ini, merupakan lanjutan dari ikhtiar Sarana Jaya untuk secara terus menerus dan berkelanjutan melakukan transformasi bisnis dan organisasi guna mengantisipasi perubahan lingkungan yang cepat. Kami optimis dapat tumbuh dengan secara terus-menerus dan berkelanjutan dengan membuat landasan yang kuat yang tercermin dari seluruh kinerja Perusahaan.

Kebijakan Strategis 2018

Tahun 2018 merupakan tahun yang tidak mudah bagi industri properti. Perekonomian dunia diwarnai dengan kecenderungan kebijakan proteksionisme Amerika Serikat. Kebijakan tersebut tentu memiliki dampak yang kurang baik bagi peta politik internasional dan perekonomian global. Kecenderungan perekonomian dunia yang stagnan, tentu memiliki pengaruh terhadap iklim investasi global.

Di tingkat nasional, perekonomian masih menunjukkan peningkatan dan kestabilan inflasi. Sehingga, masih memberikan dampak positif terhadap perekonomian Indonesia secara umum. Meskipun demikian, dunia properti masih menantang dengan pelambatan pertumbuhan sektor konstruksi di tahun 2018. Di tingkat provinsi, DKI Jakarta masih mencatat pertumbuhan yang lebih tinggi dari rata-rata nasional. Meskipun demikian, kontribusi sektor konstruksi menurun dari tahun 2015 sampai dengan 2018.

Sarana Jaya masih dapat tumbuh di tengah situasi pasar properti yang menunjukkan pelambatan. Salah satu inisiatif strategis yang dilakukan Sarana Jaya adalah dengan bekerjasama dengan pihak ketiga dengan tetap memegang porsi kepemilikan mayoritas, mengembangkan lahan sendiri serta menciptakan alat produksi baru melalui kemitraan. Perubahan pendekatan pengembangan aset ini tentu memiliki konsekuensi terhadap tuntutan peningkatan kompetensi SDM internal Sarana Jaya. Salah satu kunci keberhasilan Sarana Jaya ke depan adalah secara berkelanjutan meningkatkan Bank Tanah. Bank Tanah merupakan modal utama bagi pengembang properti untuk dapat memperluas cakupan bisnisnya.

Perbandingan Antara Target dan Realisasi Tahun 2018

Pencapaian target laba berhasil dicapai Sarana Jaya yaitu sebesar Rp136,3 miliar, meskipun realisasi penjualan sedikit di bawah target sebesar Rp312,1 miliar. Pencapaian kinerja tersebut didukung oleh meningkatnya pendapatan dari hasil pola Kerja Sama Operasi (KSO) dalam proyek pembangunan hunian di wilayah DKI Jakarta, dimana pada tahun 2018 terdapat 1 proyek baru dan pembaruan perjanjian kerjasama atas 3 proyek sebelumnya.

Kendala, Tantangan, dan Penyelesaiannya

Kendala dan tantangan dalam industri properti antara lain adalah ketersediaan lahan dan harga lahan yang terus meningkat. Sarana Jaya bersyukur memperoleh dukungan KPM dan DPRD dengan Penyertaan Modal Daerah (PMD) tahun 2018 sebesar Rp935,99 miliar.

Panjangnya proses perizinan properti juga merupakan tantangan karena dapat mencapai hitungan bulanan. Sarana Jaya bersyukur memperoleh dukungan dari SKPD terkait dengan akselerasi proses perizinan. Semakin mudahnya proses perizinan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tentu dapat membantu mempercepat ketersediaan hunian yang layak untuk warga DKI

Sarana Jaya terus melakukan kajian dan perbaikan internal serta merumuskan kebijakan untuk mengambil langkah-langkah yang efektif untuk menyelesaikan tantangan secara berkelanjutan.

Sarana Jaya giat memperkuat sinergitas antar sesama BUMD dan SKPD Pemprov. DKI Jakarta. Tujuannya adalah untuk menyamakan visi dan misi untuk mencapai sinergi antara sesama BUMD dan SKPD terkait demi terealisasinya proyek-proyek Pemprov. yang telah dipercayakan kepada Sarana Jaya khususnya yang telah ditetapkan oleh KSD.

Prospek Usaha Tahun 2019

Sarana Jaya melihat tahun 2019 sebagai tahun yang memiliki peluang pertumbuhan yang lebih baik pasca Pemilihan Umum bulan April 2019. Tahun 2018, para pelaku bisnis properti masih cenderung untuk menunggu dan melihat perkembangan situasi. Proyeksi pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta diharapkan masih di atas rata-rata nasional yaitu sebesar 6,01%. Kebijakan nasional untuk tetap menjaga tingkat inflasi diharapkan dapat menjadi pendorong pertumbuhan sektor properti. Kelas menengah merupakan pangsa pasar yang dibidik Sarana Jaya untuk dapat menyerap produk properti. Sejalan dengan optimisme tersebut, target tahun 2019 adalah pendapatan sebesar Rp992miliar, meningkat sebesar 332% dari tahun 2018. Dukungan KPM dan DPRD merupakan variabel penting untuk dapat terus meningkatkan *landbank* serta terus menciptakan inovasi produk baru.

Perkembangan Tata Kelola Perusahaan Tahun 2018

Sarana Jaya secara bertahap dan berkelanjutan terus meningkatkan Tata Kelola Perusahaan yang Baik. Perubahan status badan hukum dari PD menjadi Perumda merupakan salah satu upaya awal untuk menyesuaikan badan hukum korporasi sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Sementara kemitraan strategis melalui pengawasan yang dilakukan Dewan Pengawas memiliki dampak positif terhadap pengelolaan Perusahaan hingga dapat lebih berkembang terus menciptakan inovasi produk baru.

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Tahun 2018

Sarana Jaya menyadari bahwa Perusahaan hanya dapat terus berkelanjutan apabila juga memberikan manfaat bagi lingkungan sekitarnya. Program perbaikan 100 musala antara lain merupakan upaya Kami untuk memberikan manfaat bagi lingkungan sekitar. Sampai dengan akhir tahun 2018, telah tercapai perbaikan musala sebanyak 73. Sehingga, kami memperkirakan di triwulan pertama tahun 2019 ini, perbaikan 100 musala akan dapat ditunaikan oleh kami.

Perubahan Komposisi Dewan Pengawas dan Direksi Tahun 2018

Di tahun 2018, terdapat pergantian susunan dan komposisi Dewan Pengawas dan Direksi sebagai hasil keputusan:

1.Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota No. 1244 Tahun 2018;

2.Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota No. 719 Tahun 2018.

Berikut kronologi susunan dan komposisi Dewan Pengawas dan Direksi di sepanjang tahun 2018:

No.	Direktur Utama	Direktur Administrasi & Keuangan	Direktur Pengembangan
1.	Yoory C. Pinontoan (Agustus 2016 - saat ini)	**Nikesman** (Februari 2013 - Maret 2018)	**Denan M. Kaligis** (Agustus 2016 - saat ini)
2.	-	**Bima P. Santosa** (Agustus 2018 - saat ini)	-

No.	Ketua Dewan Pengawas	Sekretaris Dewan Pengawas	Anggota Dewan Pengawas
1.	**Vivin Harsanto** (Mei 2016 - Agustus 2018)	**Sarwo Handayani** (Mei 2016 - Agustus 2018)	**Bambang Sugiyono** (Mei 2016 - Agustus 2018)
2.	**Klemi Subiyantoro** (Agustus 2018 - saat ini)	**Nurdin Sobari** (Agustus 2018 - saat ini)	**Taridi Kasbi Ridho** (Agustus 2018 - saat ini)

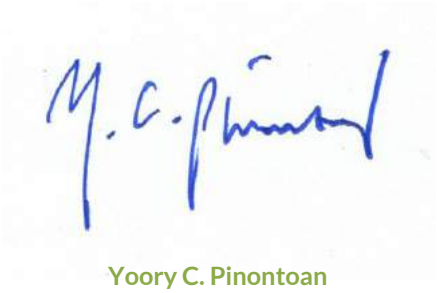
Penutup

Atas pencapaian tahun 2018, izinkan Direksi menyampaikan terima kasih dan rasa hormat kepada Gubernur selaku KPM, DPRD, Dewan Pengawas, SKPD terkait, dan para pemangku kepentingan lainnya. Terima kasih juga kami ucapkan kepada para pelanggan, pemasok, dan mitra usaha atas kerja sama yang tercipta selama ini.

Kepada seluruh pegawai Sarana Jaya, Direksi menyampaikan apresiasi setinggi-tingginya atas kerja sama dan kerja bersama-sama yang telah ditunjukkan. Semoga pencapaian ini menjadi pemicu seluruh pihak untuk terus mengoptimalkan kemampuannya sehingga dapat tumbuh terus berkelanjutan.

Jakarta,18 April 2019

Direksi Sarana Jaya



Yoory C. Pinontoan
Direktur Utama

Bima P. Santosa
Direktur Administrasi dan Keuangan

Denan M. Kaligis
Direktur Pengembangan

Sarana Jaya 3

Jl.Rawamangun No.59C
Rawasari, Jakarta Pusat 10570

Informasi Umum 18
Riwayat Singkat Perusahaan 19
Struktur Organisasi 20
Visi dan Misi 22
Nilai - Nilai Perusahaan 23
Profil Dewan Pengawas 25
Profil Direksi 27
Tinjauan SDM dan Pengembangan Organisasi 30

Sarana Jaya berhasil mempertahankan eksistensi di bidang pembangunan dalam negeri karena mampu terus beradaptasi dengan perubahan di industri.

Profil Perusahaan

Informasi Umum

SARANA JAYA

Nama Perusahaan
Perumda Pembangunan Sarana Jaya

Bidang Usaha
Properti

Status
Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)

Kepemilikan
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Pendirian Perusahaan
Tahun 1982

Dasar Hukum
Perda Provinsi DKI Jakarta Nomor 11 Tahun 2018

Total Karyawan
97 Orang

Kontak Perusahaan
Gedung Sarana Jaya Lantai 3-4
Jl. Budi Kemuliaan I No. 1
Gambir, Jakarta Pusat 10110
T : +62 21 352 2667
F : +62 21 385 3960
E : info@sarana-jaya.co.id

Website
www.sarana-jaya.co.id

Riwayat Singkat Perusahaan

SARANA JAYA

“ Sarana Jaya berhasil menjadi BUMD pertama yang menjalankan proyek hunian DP 0 Rupiah. ”

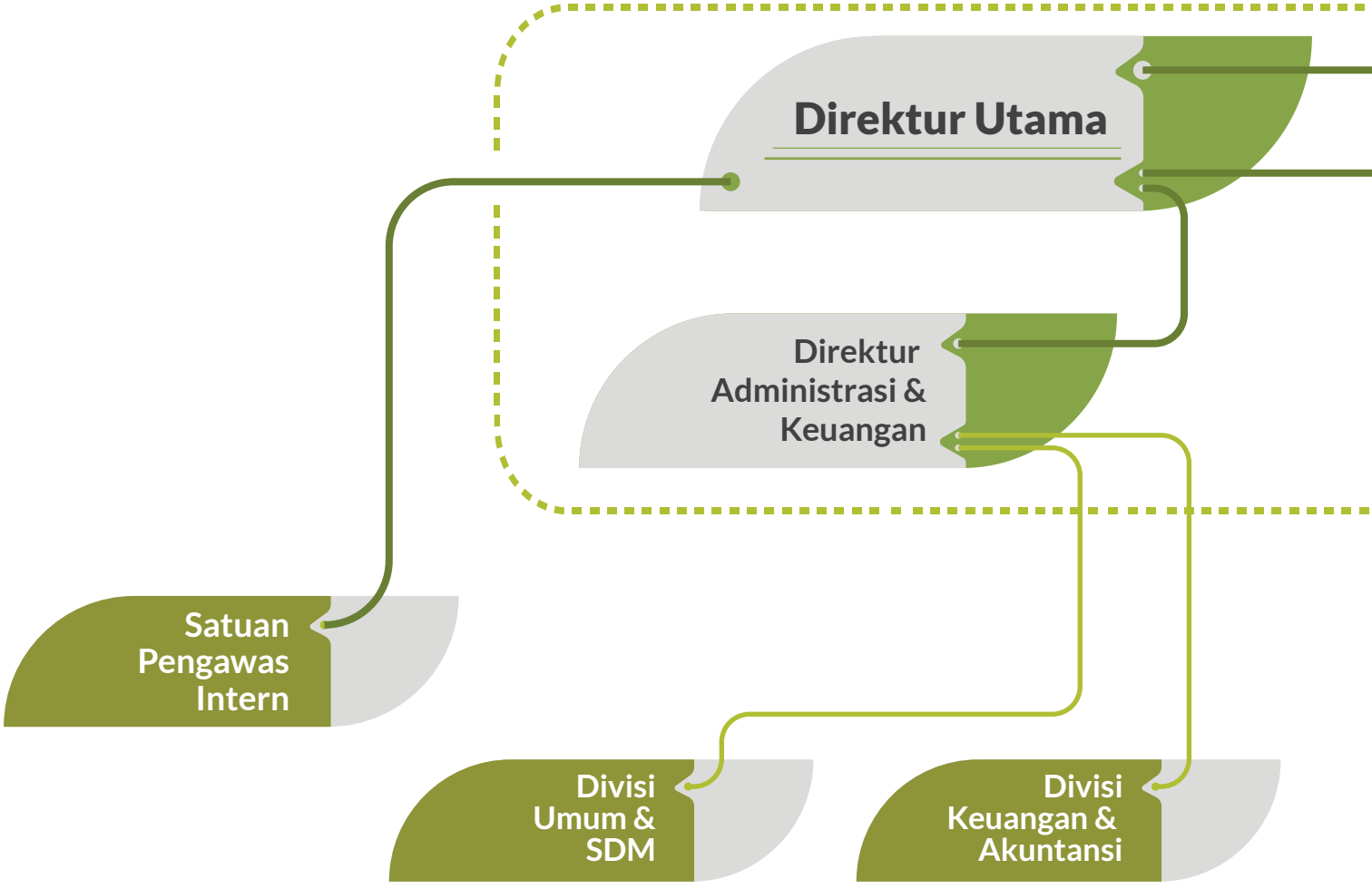
Sebelum terjadi perubahan status Badan Hukum pada bulan Desember 2018, Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pembangunan Sarana Jaya dikenal dengan nama Perusahaan Daerah (PD) Pembangunan Sarana Jaya. Sementara, pada awal sejarah pendiriannya di tahun 1969, perusahaan bernama Perusahaan Tanah dan Bangunan.

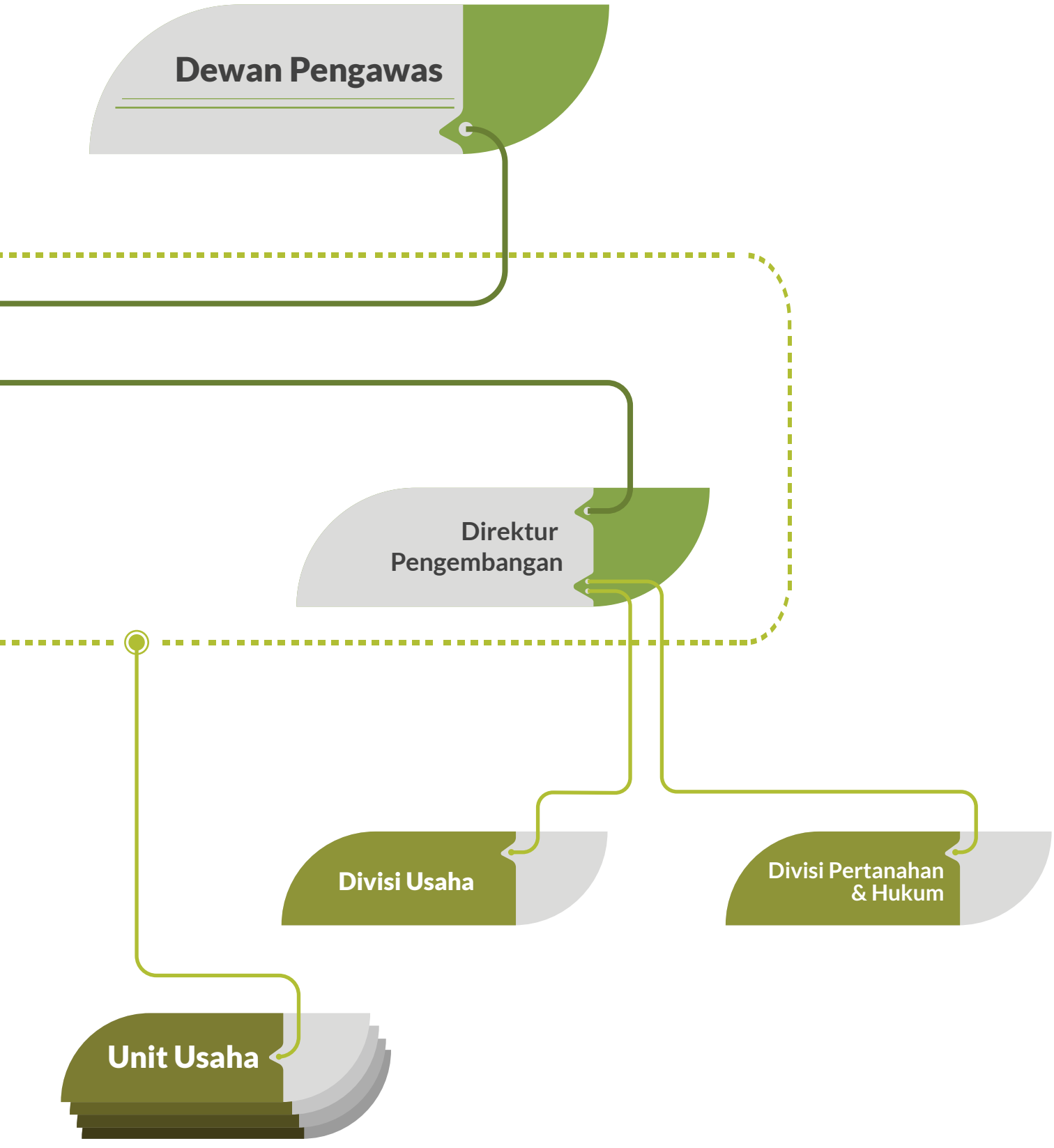
Sarana Jaya sempat dikenal sebagai bank tanah karena kegiatan inti perusahaan meliputi penyediaan tanah. Hal ini berlangsung hingga tahun 1998.

Tahun 2018, karena setia dengan komitmennya sebagai agen pembangunan di DKI Jakarta dan sebagai penunjang visi-misi Pemprov DKI Jakarta untuk memajukan kota dan membahagiakan warga, Sarana Jaya berhasil menjadi BUMD pertama yang menjalankan proyek hunian DP 0 Rupiah.

Agar terus menghasilkan kinerja maksimal dalam mengemban tugas menangani pembangunan proyek-proyek strategis di DKI Jakarta, dan dalam menunjang visi-misi Pemprov DKI Jakarta mengembangkan kawasan-kawasan perkotaan yang bersifat modern. Sejak 2018 Sarana Jaya melakukan transformasi bisnis yang cukup signifikan berikut berbagai peningkatan secara internal seperti penguatan kapasitas SDM dan pemanfaatan teknologi secara maksimal.

Struktur Organisasi




Dewan Pengawas
Direktur Pengembangan
Divisi Usaha
Divisi Pertanahan & Hukum
Unit Usaha

Visi dan Misi

Visi

Visi Sarana Jaya bertekad menjadi BUMD yang tangguh, terdepan dan terpercaya dalam bisnis properti di Indonesia.

Berdasarkan visi tersebut, Sarana Jaya bertekad memberikan produk yang berkualitas dalam desain dan kekuatan serta menjangkau semua segmen pasar dari strata terendah hingga tertinggi.

Misi

Sarana Jaya mengemban misi untuk berperan aktif dalam bisnis real estat dan properti di Indonesia.

Misi ini sejalan dengan tugas perusahaan untuk melaksanakan program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan tanah, pembangunan perumahaan, pemukiman, bangunan umum dan komersil berikut prasarana, sarana utilitas serta fasilitasnya dengan berpegang pada prinsip ekonomi perusahaan dan mampu menjadi entitas bisnis yang menguntungkan.

Nilai-Nilai Perusahaan

Nilai - Nilai Perusahaan

Untuk mencapai visi dan misi Perusahaan, Sarana Jaya menetapkan "nilai-nilai perusahaan" yang harus dijadikan pedoman seluruh jajaran dalam menjalankan tugas pekerjaan.

Profesional

Bertindak profesional dan berpikir positif dalam melaksanakan tugas dan menghadapi tantangan.

Setia

Setia terhadap perusahaan (*esprit de corps*) dan fokus pada tujuan.

Jujur

Taat azas/ aturan dan tidak korupsi, serta menjunjung tinggi etika dan tata kelola perusahaan yang baik dalam berbisnis.

Profil Ketua Dewan Pengawas

Klemi Subiyantoro
Ketua Dewan Pengawas

Untuk memastikan setiap kebijakan organisasi mendukung kepentingan terbaik seluruh stakeholder, merupakan tugas Dewan Pengawas selaku wakil KPM Sarana Jaya untuk menjalankan fungsi pengawasan.

Ketua Dewan Pengawas

Ketua Dewan Pengawas di Sarana Jaya memiliki sejarah pengalaman kerja yang cukup panjang. Beliau mengawali karier sebagai Junior Auditor BPKP Pemerintah Provinsi NTT tahun 1988 – 1991. Dalam kurun waktu 4 tahun, jabatan beliau meningkat menjadi Senior Auditor di BPKP Pemerintah Provinsi Jawa Timur, yang dijalaninya mulai bulan Mei 1995 – Februari 2001. Perjalanan karier beliau terus menunjukkan peningkatan. Pada tahun 2004, beliau menjabat sebagai Anggota Tim Monitoring Terpadu Darurat Militer NAD di Kantor Menteri Koordinator Politik dan Keamanan, sekaligus mengemban tugas sebagai Senior Auditor di BPKP Pusat, jabatan yang dipegangnya hingga tahun 2006. Setelahnya, dari tahun 2006-2008, beliau menjabat sebagai Komite Audit di PT Semen Gresik (Persero) Tbk dan Ketua Komite Audit dan Komisaris Independen di PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

Selama 2 tahun dari Maret 2015 - Maret 2017, beliau dipercaya menjalankan tugas sebagai Komisaris Independen Pelaksana Utama Independen di Bank BJB dan sebagai Komisaris utama Independen di Bank BJB mulai Maret 2017 hingga sekarang. Kini beliau menjabat sebagai Ketua Dewan Pengawas di Sarana Jaya.

Pria kelahiran Sukoharjo tanggal 23 Mei 1966 ini memiliki semangat yang tinggi untuk terus mengembangkan diri. Beliau mendapatkan gelar Diploma Akuntansi di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN) pada tahun 1986 dan meraih gelar Sarjana Akuntansi di universitas yang sama di tahun 1994. Tahun 2012, beliau mendapatkan gelar Sarjana Hukum serta gelar Magister Manajemen di Universitas Krisnadwipayana. Saat ini beliau sedang menempuh program Doktoral Ilmu Manajemen Bisnis di Universitas Padjajaran.

Profil Sekretaris Dewan Pengawas

Nurdin Sobari
Sekretaris Dewan Pengawas

Sekretaris Dewan Pengawas

Nurdin Sobari saat ini menjabat sebagai Sekretaris dewan Pengawas Sarana Jaya. Dalam perjalanan kariernya, beliau banyak malang melintang di dunia pendidikan. Sejak tahun 1996, beliau menjadi pengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Indonesia, serta Konsultan Senior pada Lembaga Management FEB Universitas Indonesia, dengan bidang keahlian Manajemen Pemasaran dan Manajemen Strategi Korporasi di Perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), BUMD, serta pada organisasi birokrasi Lembaga dan Kementerian Pemerintah Republik Indonesia.

Pengalaman sebagai pengajar dan konsultan mengantar dirinya menduduki jabatan Wakil Dekan FEB Universitas Indonesia dan Komisaris Utama pada sebuah perusahaan yang bergerak di industri migas. Tidak hanya itu, beliau juga pernah menjabat sebagai pengurus Ikatan Ahli Ekonomi Indonesia (IAEI) dan aktif sebagai penilai dan narasumber dalam proses *assessment* jajaran Kementerian, jajaran top level *leader* BUMN, Anak Perusahaan BUMN, dan Perusahaan Swasta Nasional.

Semua pencapaian itu senada dengan pencapaian akademisnya yang tak kalah istimewa. Pria kelahiran Jakarta tanggal 26 Juli 1971 ini, yang mendapatkan gelar Sarjana Ekonominya tahun 1995 di Universitas Indonesia. Tahun 1998, beliau menyelesaikan dual-degree master program dengan mendapat gelar Certificat d'Aptitude à L'Administration des Entreprises (CAAE) di Université de Montpellier French serta mendapat Gelar Magister Manajemen di Universitas Indonesia. Beliau menyelesaikan Pendidikan S3-nya juga di Universitas Indonesia dengan kekhususan Manajemen Pemasaran pada tahun 2009.

Profil Anggota Dewan Pengawas

Taridi Kasbi Ridho
Anggota Dewan Pengawas

Anggota Dewan Pengawas

Taridi Kasbi Ridho menduduki posisi Anggota Dewan Pengawas Sarana Jaya mulai Oktober 2018. Beliau merupakan *Co-Founder* (pendiri) sekaligus Direktur *MUC Consulting Group* di Jakarta. Beliau memiliki peran aktif dalam pengembangan komunitas bisnis di Jakarta dengan menjadi pengurus di *Junior Chamber International* (JCI) dan Himpunan Pengusaha Muda Indonesia (HIPMI). Beliau sukses membangun keahliannya dalam bidang tata kelola perusahaan, *CSR* dan bisnis yang berkelanjutan, manajemen strategis, serta pemasaran dan survei sosial. Beliau berpengalaman dalam memimpin berbagai proyek konsultasi untuk lembaga pemerintah, Organisasi Internasional, BUMN, perusahaan multinasional, dan perusahaan Nasional.

Pria kelahiran Bojonegoro, Jawa Timur, pada tanggal 4 Oktober 1970 ini merupakan seorang akademisi melalui kontribusinya yang panjang sebagai Dosen Senior di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah, Jakarta.

Pendidikan tingginya dimulai di Universitas Airlangga, tempatnya meraih gelar Sarjana Ekonomi di tahun 1996. Beliau melanjutkan pendidikannya ke The Australian National University, Canberra, Australia, dan memperoleh gelar Master of Business Administration (MBA) tahun 1999. Beliau meraih gelar Doctor Business Management di Universitas Padjadjaran, Bandung, di tahun 2017.

Profil Direktur Utama

Yoory C Pinontoan
Direktur Utama

" Jika Kita menyediakan KARPET MERAH untuk orang lain, maka kita akan disediakan KARPET EMAS dari TUHAN "

Direktur Utama

Yoory Corneles Pinontoan mengawali karier di Sarana Jaya sejak 1991 sebagai staf bidang administrasi. Karier beliau terus menanjak. Loyalitas pada perusahaan dan kinerja beliau sukses menghantarnya ke posisi Direktur Utama Sarana Jaya dalam kurun waktu 24 tahun. Penunjukkannya sebagai Direktur Utama Sarana Jaya dilakukan pada bulan Agustus 2016, jabatan yang masih dipegangnya hingga
saat ini.

Selama perjalanan kariernya yang cukup panjang di Sarana Jaya, berikut ini proyek-proyek yang mana beliau pernah terlibat di dalamnya, diantaranya RSB Penjaringan, Rusunami Pulo Jahe, Jembatan Penyeberangan Multiguna Senen, Mikro Mall Pondok Kelapa, dan proyek-proyek pembebasan tanah di area Jakarta.

Sebelum ditunjuk menjadi Direktur Utama, pria kelahiran Jakarta tanggal 21 Oktober 1970 ini, sempat menjabat sebagai Direktur Pengembangan Sarana Jaya selama 1 tahun, dari tahun 2015 hingga 2016. Beliau menyelesaikan pendidikan Administrasi Negara di STIAMI Jakarta di tahun 2008.

Profil Direktur Administrasi & Keuangan

Bima P. Santosa
Direktur Administrasi & Keuangan

Direktur Administrasi dan Keuangan

Bima Priya Santosa merupakan sosok profesional yang berdedikasi tinggi pada profesi dengan 20 tahun pengalaman di bidang akuntansi, audit, keuangan dan kebijakan publik baik di institusi pemerintahan maupun swasta.

Beliau lahir di Jakarta tanggal 6 November 1971. Pendidikan tingginya diawali di Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN), tempat beliau meraih gelar Diploma untuk program studi akuntansi pada tahun 1993. Beliau meraih gelar Sarjana Akuntansi di sekolah yang sama di tahun 1999. Keduanya merupakan beasiswa dari pemerintah Indonesia melalui Kementerian Keuangan RI. Di tahun 2001, beliau meraih gelar Diploma Pascasarjana di Keuangan dari *University of Melbourne*, Australia, dan di tahun berikutnya, beliau sukses mendapatkan gelar Master di *Financial of Management (MFM)*, juga dari University of Melbourne, Australia. Keduanya merupakan beasiswa dari pemerintah Australia melalui program AUSAid.

Beliau memiliki perjalanan karir yang cukup panjang di bidang keuangan. Beliau memulai karier tahun 1993 sebagai Auditor di Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP) di Jakarta. Pada tahun 2000-2001, beliau menjabat sebagai Senior Investigator di The Indonesia Bank Restructuring Agency (IBRA) bekerjasama dengan BPKP. Kariernya terus memperlihatkan kemajuan saat beliau menerima penugasan di tahun 2004-2006 sebagai Direktur di CSA-Strategic Advisory. Sementara tahun 2005-2017, beliau menjabat sebagai Wakil Rektor di bidang Administrasi, Operasional dan Keuangan di Universitas Paramadina. Sejak 2017 beliau menjabat sebagai Direktur Eksekutif di Paramadina Wakaf Foundation, dan saat ini bertugas sebagai Direktur Administrasi dan Keuangan Sarana Jaya sejak Agustus 2018.

Profil Direktur Pengembangan

Denan Matulandi Kaligis
Direktur Pengembangan

Direktur Pengembangan

Denan Matulandi Kaligis menamatkan pendidikan tinggi di Universitas Pelita Harapan, Indonesia. Dari lembaga pendidikan ini, Beliau mendapatkan gelar Sarjana Teknik Sipil di tahun 2001 dan Magister Teknik Sipil Manajemen Konstruksi di tahun 2009.

Beliau tidak langsung berkarier di industri properti setelah mendapat gelar sarjana. Pria kelahiran Bandung, 26 Oktober 1976 ini pernah menjajaki peluang di *Forex Trading* sebelum menjajal industri keuangan sebagai *Financial Consultant Associate* di Citibank N.A. pada tahun 2003. Beliau juga pernah bekerja sebagai IT Engineer di perusahaan penyedia alat mekanikal gedung. Barulah di tahun 2005 perjalanan beliau di industri properti dimulai, industri yang akan menghantarnya ke Sarana Jaya 11 tahun kemudian.

Berbagai jabatan yang pernah dipegangnya selama berkiprah di industri properti memperlihatkan kemajuan kompetensi beliau yang cukup cepat.

Berawal dari Staf GA yang bertugas mengurus segala bentuk perijinan yang terkait dengan pembangunan dan operasional gedung di tahun 2005, naik menjadi Asisten Manager GA untuk Grup Pacific Place Jakarta. Tahun 2011 beliau menjabat sebagai *Manager Legal* di PT Cowell Development Tbk, lalu menjadi Programme Manager di tahun 2013 di perusahaan konsultan properti. Masih di perusahaan yang sama di tahun 2014, beliau diberi tantangan baru menjadi Kepala Divisi Riset dan Konsultansi. Di tahun yang sama hingga tahun 2016, beliau menjadi Wakil Kepala Divisi Konsultansi di Knight Frank Indonesia. Pengetahuan dan kemampuannya yang cukup mumpuni di industri properti menghantarnya menjadi Direktur Pengembangan di Sarana Jaya sejak Agustus 2016 hingga sekarang.

Tinjauan SDM dan Pengembangan Organisasi

Sumber Daya Manusia (SDM) dan Pengembangan Organisasi merupakan aset utama yang memiliki fungsi penting bagi Sarana Jaya sehingga layak dikembangkan. Hal ini selaras dengan Visi dan Misi Sarana Jaya untuk menjadi BUMD yang tangguh, terdepan dan terpercaya dalam bisnis properti di Indonesia. SDM yang unggul dari segi karakter dan kualitas kerja, serta adaptif, menjadi salah satu faktor penentu keberhasilan perusahaan memenangkan kompetisi di dunia bisnis properti dan untuk menjadi yang terdepan di industri properti. Karena hal tersebut, maka perusahaan mengintegrasikan pengembangan SDM sebagai bagian yang tak terpisahkan dari strategi bisnis perusahaan.

Dalam upaya memiliki SDM yang berpotensi, berdedikasi dan memiliki loyalitas terhadap perusahaan, maka Manajemen Sarana Jaya secara berkala menyelenggarakan Pelatihan, Seminar dan loka karya bagi karyawan yang membutuhkan pengembangan di bidangnya masing-masing.

Sarana Jaya sangat memahami pengembangan SDM sangat krusial dalam menentukan arah perkembangan perusahaan. Sehingga, perusahaan menerapkan Program Pengembangan Karyawan HiPo *(High Potential)* melalui kesempatan melanjutkan pendidikan ke jenjang Magister ke Universitas terkemuka di Indonesia.

Perusahaan juga menjalankan program-program *employee engagement* untuk mendorong potensi karyawan pada pencapaian kinerja yang tinggi, diantaranya melalui *family gathering* dan *coffee morning*.

Pengembangan Organisasi

Desain Perusahaan yang kokoh dan stabil dibutuhkan sebagai pondasi agar perusahaan mampu menghadapi perubahan di sektor industri properti dan cepat menanggapi tantangan dan peluang bisnis. Sarana Jaya secara aktif melakukan evaluasi untuk perbaikan dan pengembangan desain perusahaan yang lebih efektif, baik di induk perusahaan maupun unit usaha.

Tinjauan Industri Properti 32
Tinjauan Operasional 34
Tinjauan Keuangan 38

Klapa Village
Jl. H. Naman, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur 13450

31 Analisa dan Pembahasan Manajemen

Tinjauan Industri Properti

Kondisi makro ekonomi global maupun nasional di tahun 2018 masih dalam kondisi stagnan. Semula tahun 2017 dan 2018 merupakan titik awal pemulihan ekonomi, namun realisasinya justru masih melambat. Dampaknya dialami hampir semua sektor, terutama sektor properti. *Real Estate* Indonesia (REI) DKI Jakarta menerima keluhan lesunya industri properti dari sejumlah pengembang properti yang sudah berlangsung selama 4 tahun terakhir atau sejak tahun 2015. Pertumbuhan di sektor tersebut bergerak lambat atau *slow down*, bahkan hampir tidak bergerak untuk *growing*. Pelemahan tersebut akibat banyak faktor.

Salah satu indikatornya adalah *over supply* pada sektor *office*. Banyak bangunan perkantoran, namun yang beli berkurang. Contohnya gedung perkantoran sektor *oil* and gas di Kawasan Jalan Simatupang, Jakarta Selatan.

Semula bermunculan gedung perkantoran baru penunjang industri ini, namun saat harga minyak turun, sektor properti di kawasan ini ikut *drop*. Beberapa perusahaan mengurangi divisi-divisi, sehingga *occupancy* jadi berkurang.

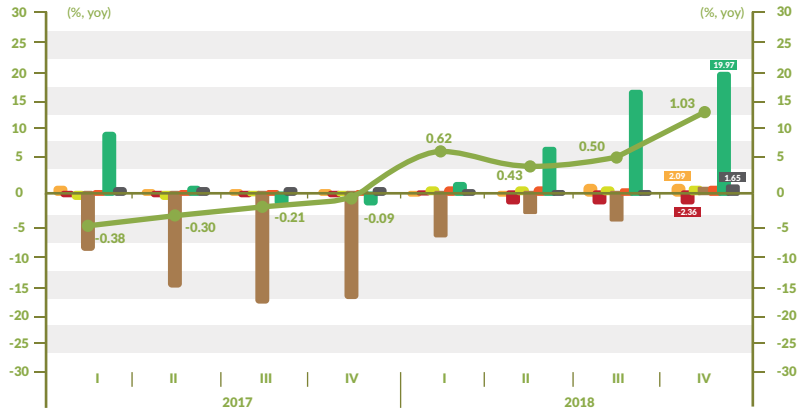
Dari sisi penjualan unit properti, terbentur sifat kehati-hatian dari para konsumen dan investor untuk membelanjakan investasinya di bidang properti. Mereka memilih menunggu kondisi perekonomian yang lebih baik.

Akan tetapi kondisi stagnan penjualan properti yang terjadi pada tahun 2018 tersebut diperkirakan tidak akan berlanjut pada tahun 2019. Pertumbuhan properti diprediksi tetap ada pada tahun 2019 meski ada Pesta Demokrasi (Pemilihan Legislatif dan Pemilihan Presiden).

(sumber:www.industri.kontan.co.id)

Indeks Harga Properti Komersial

Pertumbuhan Tahunan Indeks Harga Properti Komersial



Sumber : Survei Data Perkembangan Properti Komersial oleh Bank Indonesia

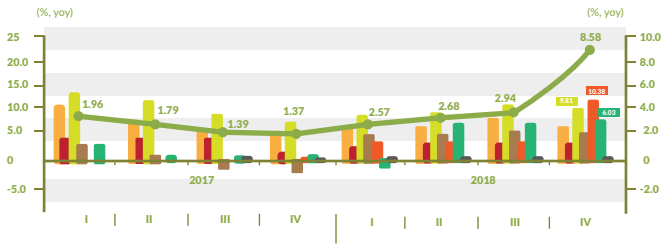
Perkantoran | Lahan Industri | Ritel | *Convention Hall* | Apartemen | *Warehouse Complex* | Hotel | Index Harga

Pada tahun 2018, Indeks Harga Properti Komersial pada triwulan IV-2018 tercatat meningkat sebesar 1,03% (qtq), lebih tinggi dibandingkan 0,03% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Kenaikan harga properti komersial tertinggi terjadi pada convention hall (3,71%, qtq), diikuti hotel (3,09%, qtq) dan *warehouse complex* atau pergudangan (1,64%, qtq). Peningkatan harga pada convention hall dan hotel terutama didorong oleh meningkatnya permintaan untuk kegiatan *Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE)* di wilayah Jabodebek.

Secara tahunan, kenaikan Indeks Harga Properti Komersial meningkat dari 0,50% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 1,03% (yoy) pada triwulan IV-2018. Kenaikan harga properti komersial tertinggi terjadi pada segmen *convention hall* (19,97%, yoy), diikuti oleh perkantoran (2,09%, yoy) dan *warehouse complex* atau pergudangan (1,65%, yoy). Di sisi lain, tarif sewa/harga jual ritel mengalami penurunan sebesar -2,36% (yoy).

Indeks *Supply* Properti Komersial

Pertumbuhan Tahunan Indeks *Supply* Properti Komersial



Sumber : Survei Data Perkembangan Properti Komersial oleh Bank Indonesia

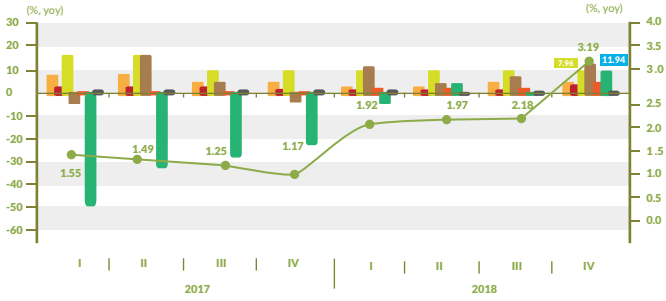
Perkantoran | Lahan Industri | Ritel | *Convention Hall* | Apartemen | *Warehouse Complex* | Hotel | Index Harga

Pada tahun 2018, secara triwulan Indeks Pasokan Properti Komersial pada triwulan IV-2018 meningkat sebesar 6,09% (qtq), lebih tinggi dibandingkan 0,35% (qtq) pada triwulan sebelumnya. Pertumbuhan pasokan terutama berasal dari segmen lahan industri (9,00%, qtq). Selain itu, pasokan segmen apartemen juga tumbuh sebesar 1,50% (qtqt).

Secara tahunan, Indeks Pasokan Properti Komersial juga tumbuh menguat dari 2,94% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 8,58% (yoy) pada triwulan IV-2018. Kenaikan pasokan diantaranya terjadi pada segmen apartemen (9,81%, yoy).

Indeks *Demand* Properti Komersial

Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand/ Hunian Properti Komersial



Sumber : Survei Data Perkembangan Properti Komersial oleh Bank Indonesia

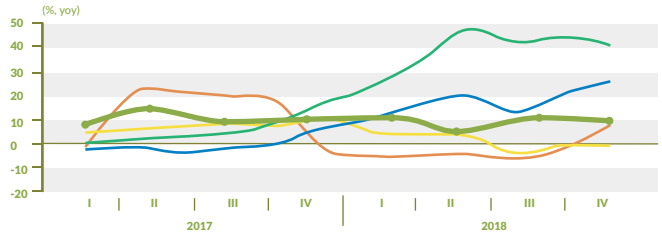
Perkantoran | Lahan Industri | Ritel | *Convention Hall* | Apartemen | *Warehouse Complex* | Hotel | Index Harga

Pada tahun 2018, secara triwulan Indeks Permintaan Properti Komersial pada triwulan IV-2018 tercatat tumbuh sebesar 1,32% (qtq), lebih tinggi dibandingkan 0,42% pada triwulan sebelumnya. Peningkatan permintaan terhadap properti komersial terutama berasal dari segmen convention hall (10,21%, qtq) khususnya di wilayah Jabodetabek yang didominasi oleh kegiatan rapat pada sektor pemerintahan dan swasta. Selain itu, kenaikan permintaan yang cukup tinggi juga berasal dari segmen apartemen (1,73%, qtq), dan segmen lahan industri (1,62%, qtq). Permintaan terhadap properti komersial secara tahunan meningkat sebesar 3,19% (yoy), lebih tinggi dibandingkan 2,18% (yoy) pada triwulan sebelumnya.

Kenaikan permintaan tertinggi terjadi pada segmen hotel (11,94%, yoy). Selanjutnya, kenaikan permintaan yang cukup tinggi juga berasal dari segmen apartemen (7,96%, yoy).

Kredit Konsumsi Properti Komersial

Perkembangan Kredit Konsumsi, Flat/Apartmen, dan Ruko/Rukan secara Tahunan



Sumber : Survei Data Perkembangan Properti Komersial oleh Bank Indonesia

Konsumsi
Apartemen Tipe ≤ 21
Ruko/ Rukan
Apartemen Tipe ≤ 70
Apartemen Tipe 22 s.d 70

Pada tahun 2018, Indeks Penyaluran Kredit Konsumsi Properti Komersial pada triwulan IV-2018 mengalami pertumbuhan sebesar 10,39% (yoy), lebih rendah dibandingkan 11,76% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Berdasarkan tipe apartemen, perlambatan pertumbuhan kredit terjadi pada kredit kepemilikan apartemen tipe menengah (luas 22 sd. 70 m2) dari 39,19% (yoy) pada triwulan III-2018 menjadi 35,85% (yoy) pada triwulan IV-2018 (posisi Desember 2018). Sementara itu, kredit kepemilikan apartemen tipe besar (luas > 70 m2) justru meningkat dari 18,40% (yoy) pada triwulan III-2018 menjadi 23,99% (yoy) pada triwulan IV-2018.

Sementara kredit kepemilikan apartemen tipe kecil (luas ≤ 21 m2) meningkat dari kontraksi sebesar -7,39% (yoy) pada triwulan III-2018 menjadi 2,82% (yoy) pada triwulan IV-2018.

Tahun 2018 merupakan tahun yang penuh tantangan bagi industri properti di Indonesia, di mana pemulihan pertumbuhan ekonomi masih berjalan lambat. Bisnis properti pun masih mengalami kelesuan dan diprediksi baru akan mulai merangkak naik di Semester II 2019.

Bagaimanapun, Sarana Jaya berhasil melewati tantangan kondisi industri properti di Indonesia, khususnya di Jakarta di tahun tersebut dan terus optimis untuk mampu hadir sebagai BUMD terdepan di tahun-tahun berikutnya, terutama karena kendati daya beli masyarakat tetap lemah, namun prospek perekonomian tahun 2019 menunjukkan tanda-tanda positif. Perekonomian Indonesia diperkirakan tumbuh pada tingkat 5,5% pada tahun 2019.

Di tahun 2018, Sarana Jaya giat memperkuat sinergitas antar sesama perusahaan daerah dan SKPD Pemprov DKI Jakarta. Tujuannya adalah untuk menyamakan visi dan misi untuk mencapai sinergi antara sesama perusahaan daerah dan SKPD terkait demi terealisasinya proyek-proyek pemprov yang telah dipercayakan kepada Sarana Jaya khususnya yang telah ditetapkan oleh KSD.

Beberapa proyek kategori KSD yang dipercayakan oleh Pemprov DKI Jakarta kepada Sarana Jaya dan menjadi fokus kegiatan perusahaan di tahun 2018 diantaranya Proyek Pembangunan Hunian DP 0 Rupiah dan Proyek Pembangunan JPM Tanah Abang.

Proyek Pembangunan Hunian DP 0 Rupiah, yang merupakan salah satu program unggulan Pemprov DKI Jakarta, dilaksanakan di Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur. Sarana Jaya menjadi BUMD pertama yang berhasil menjalankan dan proyek pembangunan ini merupakan yang pertama kalinya terjadi di Indonesia.

Sejak pelaksanaan *groundbreaking* yang dilaksanakan tanggal 18 Januari 2018 telah tercatat sebanyak 6.000 orang telah mendaftar. Padahal, dimana Tahap I hanya tersedia sebanyak 780 unit hunian DP 0 Rupiah diatas area tanah seluas 2,9 hektar. Dari target pembangunan hunian DP 0 Rupiah sebanyak 13.500 unit dalam 5 tahun, Sarana Jaya optimis seluruhnya akan dapat terserap dengan baik.

Sepanjang tahun 2018, Sarana Jaya semakin konsisten memperkuat alat-alat produksi yang dimiliki agar memberikan kontribusi yang baik bagi perusahaan. Selain itu, Sarana Jaya giat meningkatkan kemitraan untuk mendorong perkembangan perusahaan, seperti bekerjasama dengan kementerian untuk meningkatkan okupansi gedung perkantoran milik Sarana Jaya dan menggandeng mitra swasta dalam pengembangan lahan yang menjadi aset perusahaan

Alat - Alat Produksi Sarana Jaya

Daftar Proyek Kerjasama

Bangunan Guna Serah (BGS)

1. *Gedung Sarana Jaya*
2. *Hotel Mercure Cikini*
3. *Mall Ikan Higienis*
4. *Apartemen Palma Citra*
5. *Cibubur Junction*

Bangunan Serah Guna (BSG)

1. *Hotel Veranda*

Daftar Proyek Kerjasama

Kerjasama Operasi (KSO)

1. *Wang Residence*
2. *Bintaro*
3. *TOD Lebak Bulus*
4. *Pejaten Park Residence*
5. *CBD Pulo Jahe* (Pengakhiran)
6. *Klapa Village*
7. *Cilangkap*
8. *Grand Zam-Zam @Margonda* (Pengakhiran)

Alat Produksi

1. *Sarana Jaya 3*
2. *Atrium Segitiga Senen*
3. *Cik's Office*
4. *Sarana Jaya Tebet*
5. *Mall Pokets*

Proyek Berjalan

Cik's Mansion

Pembangunan 8 lantai 1 *basement* berdiri diatas area tanah seluas +/- 1.200 m2 dengan konsep hunian sewa eksklusif, yang berlokasi dekat dengan Stasiun Cikini Jakarta Pusat. Diperkirakan akan selesai di akhir tahun 2019, dengan fasilitas parkir vertikal, *lift* dan lobi.

Sarana Square

Pembangunan 6 lantai 1 *basement* berdiri diatas area tanah seluas +/- 3.000 m2 dengan konsep *Office* dan *Retail*, yang berlokasi di Tebet Barat Jakarta Selatan. Diperkirakan akan selesai di akhir tahun 2019, dengan fasilitas parkir, *co-working space*, *office* dan *F&B*.

Penataan Kawasan SPTA

Proyek penataan kawasan SPTA Jakarta Pusat seluas +/- 27,26 hektar yang merupakan penugasan dari Pemprov DKI Jakarta sesuai Pergub no 41 tahun 2014. Tahap awal atau solusi jangka pendek dalam penataan kawasan SPTA dengan pembangunan JPM Tanah Abang yang mulai digunakan sejak tanggal 7 desember 2018.

Hunian DP 0 Rupiah di Klapa Village

Proyek ini merupakan penugasan dari Pemprov DKI Jakarta berupa pembangunan hunian vertikal 21 lantai dengan jumlah hunian 780 unit. Berdiri diatas area tanah seluas +/- 2,9 hektar, yang berlokasi di Pondok Kelapa Jakarta Timur. Diperkirakan akan selesai di Juli 2019, dengan fasilitas parkir dan Halte Transjakarta.

Pengembangan Tanah di Lebak Bulus, Jakarta Selatan

Proyek pembangunan dengan konsep *mixed-use Transit Oriented Development (TOD)* di area lahan seluas +/- 1,9 hektar yang berlokasi di Lebak Bulus Jakarta Selatan yang bersebelahan dengan Stasiun MRT Lebak Bulus.

Proyek yang Akan Dibangun

Unit Perencanaan & Pembangunan

1. Slamet Riyanto
   Manager Unit Perencanaan dan Pembangunan
2. Kartika A. Agustina
   Asisten Manager Sub Unit Perencanaan
3. Kristianto Prabowo
   Asisten Manajer Sub Unit Pembangunan

Pengembangan Tanah Cilangkap Jakarta Timur, sebagai hunian DP 0 Rupiah

Merupakan penugasan dari Pemprov DKI Jakarta. Saat ini sedang dalam proses perizinan.

Pengembangan Tanah Ciputat, Selatan Jakarta

Proyek yang akan dijalankan di area ini adalah pembangunan hunian komersil.

Pengembangan Tanah Meruya, Jakarta Barat

Hunian yang akan dikembangkan di area ini diperuntukkan bagi kalangan kelas menengah ke atas.

Pengembangan Tanah Pulo Gebang, Jakarta Timur

Merupakan penugasan dari Pemprov DKI Jakarta. Selain pembangunan komersial, kemungkinan di area ini juga akan dibangun Hunian DP 0 Rupiah.

Pengembangan Tanah di Bintaro, Jakarta Selatan

Proyek yang akan dijalankan di area ini adalah pembangunan Hunian komersil.

Proyek Pengembangan Tanah untuk Hunian DP 0 Rupiah di Lokasi Lainnya

Pembahasan dan analisis berikut mengacu kepada Laporan Keuangan Sarana Jaya dan entitas anaknya untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 dan 2017 yang disajikan dalam buku laporan tahunan ini. Laporan keuangan tahun 2018 tersebut telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Wisnu Karsono Soewito & Rekan dengan opini wajar tanpa pengecualian.

Kinerja Keuangan

Kinerja Keuangan	*2018*	*2017*	*^(%)*
Pendapatan Usaha	312,1	306,0	2%
Beban Pokok Pendapatan	121,0	142,8	(15%)
Laba Kotor	191,1	163,2	17%
Laba Usaha	144,1	123,2	16%
Laba	136,3	119,4	14%
Margin Laba	44%	39%	

*(Rp miliar)

Pendapatan Usaha

Selama Tahun 2018, Perusahaan berhasil membukukan pendapatan sebesar Rp312,1 miliar, meningkat sebesar 2% dari tahun 2017. Pendapatan ini berasal dari pendapatan pengembangan lingkungan dan pengelolaan aset. Kontribusi masing-masing pendapatan tersebut terhadap pendapatan tahun 2018 berturut-turut adalah sebesar 87% dan sebesar 13%, peningkatan pendapatan ini disebabkan oleh meningkatnya pendapatan dari hasil pola kerjasama operasi dalam *project* pembangunan hunian di wilayah DKI Jakarta, dimana pada tahun 2018 terdapat 1 proyek baru dan pembaruan perjanjian kerjasama atas 3 proyek sebelumnya.

Uraian	*PENGEMBANGAN LINGKUNGAN*			*PENGELOLAAN ASET*		
	2018	*2017*	*^(%)*	*2018*	*2017*	*^(%)*
Pendapatan	272,3	273,1	(0.2%)	39,7	32,4	20%
Beban Pokok Pendapatan	94,7	119,4	(0.7%)	(26,3)	(23,4)	12%
Laba Kotor	177,6	153,8	15%	13,5	9,5	41%
Margin Laba	65%	42%		33%	28%	
Kontribusi Pendapatan	87%	89%		13%	11%	

*(Rp miliar)

Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan menurun sebesar 15% atau sebesar Rp21,8 miliar dari Rp142,8 millar ditahun 2017 menjadi Rp121,0 miliar di tahun 2018. Beban pokok pendapatan di tahun 2018 adalah nilai tanah aset perusahaan yang akan dikerjasamakan dengan pihak ketiga dan biaya operasional pengelolaan aset. Penurunan beban pokok pendapatan terutama berasal dari menurunnya beban pokok pengembangan lingkungan yang hanya satu proyek kerjasama yang baru, yang lainnya merupakan pembaruan perjanjian kerjasama, yang memberikan kontribusi Beban pokok lebih kecil dari tahun sebelumnya.

Laba Kotor

Meningkatnya Pendapatan Usaha dan penurunan Beban Pokok Pendapatan menyebabkan laba kotor Sarana Jaya mengalami peningkatan sebesar 17% atau Rp23,8 miliar,dari Rp163,2 miliar pada tahun 2017 menjadi Rp191,1 miliar pada tahun 2018.

Laba Kotor	*2018*	*2017*	*^(%)*
Pengembangan Lingkungan	177,6	153,8	15%
Pengelolaan Aset	13,5	9,5	42%
Laba Kotor	191,1	163,2	17%

*(Rp miliar)

Beban Usaha

Beban usaha di tahun 2018 naik sebesar 17% dibanding tahun 2017 menjadi Rp47,0 miliar. Beban usaha terdiri dari beban pemasaran, beban administrasi dan umum. Beban Pemasaran menunjukan kenaikan sebesar 11% dibandingkan tahun 2017 menjadi Rp0,8 miliar, beban administrasi dan umum mengalami kenaikan 17% dibandingkan tahun 2017 menjadi Rp46,2 miliar. Beban pemasaran tahun 2018 diantaranya adanya aktivitas penciptaan alat produksi baru, pengenalan secara umum perusahaan dengan pemutakhiran *website*, sosial media maupun mengundang media cetak secara langsung. Kenaikan Beban administrasi dan umum sebesar 17% diantaranya disebabkan adanya kenaikan biaya utilitas dan beban pegawai.

Beban Usaha	*2018*	*2017*	*^(%)*
Beban Usaha:			
Beban Pemasaran	0,8	0,7	11%
Beban Administrasi dan Umum	46,2	39,3	17%
Jumlah Beban Usaha	47,0	40,0	17%

*(Rp miliar)

Laba Usaha

Sarana Jaya mencatat kenaikan laba usaha sebesar 16%, dari Rp123,2 miliar di tahun 2017 menjadi Rp144,1 miliar di tahun 2018. Margin laba usaha secara keseluruhan juga meningkat dari 40% di tahun 2017 menjadi 46% di tahun 2018, kenaikan laba usaha didorong oleh kenaikan laba kotor.

Laba Sebelum Pajak Penghasilan

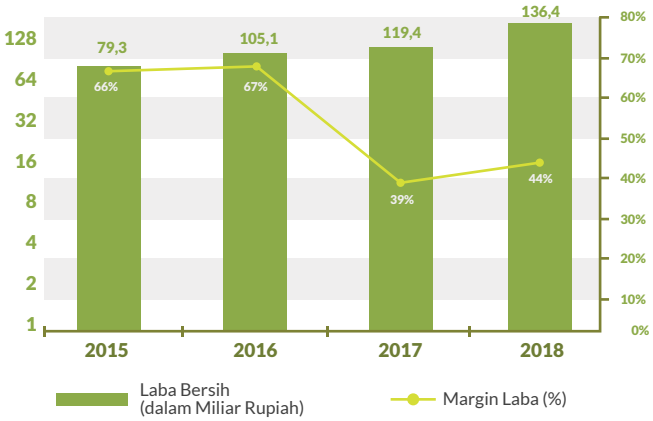
Meningkatnya laba usaha selama tahun 2018 menyebabkan laba sebelum pajak penghasilan naik sebesar Rp18,8 miliar atau 14% lebih tinggi dibanding pencapaian tahun 2017 menjadi Rp150,8 miliar pada tahun 2018, hal tersebut terutama disebabkan oleh optimalisasi biaya.

Beban Pajak Penghasilan

Di tahun 2018, Perusahaan membukukan beban pajak penghasilan sebesar Rp14,5 miliar atau Rp2,0 miliar lebih besar dibanding periode yang sama tahun 2017.

Laba Tahun Berjalan

Di tahun 2018, Perusahaan membukukan laba bersih sebesar Rp136,3 miliar atau lebih besar Rp16,9 miliar dibandingkan tahun 2017. Hal tersebut terutama disebabkan oleh kenaikan pendapatan dan berkolerasi positif dengan optimalisasi dan penentuan beban pokok pendapatan.



Rasio	*2018*	*2017*
Margin Laba	44%	39%
Imbal hasil atas aset	12%	20%
Imbal hasil atas ekuitas	9%	12%

*(%)

Posisi Keuangan	*2018*	*2017*	*(%)*
Aset Lancar	889,1	478,2	186%
Aset Tidak Lancar	1,524,8	977,0	156%
Jumlah Aset	2,413,9	1,455,2	165%
Liabilitas Jangka Pendek	49,7	149,1	(33%)
Liabilitas Jangka Panjang	178,4	194,4	(92%)
Jumlah Liabilitas	228,1	343,5	(66%)
Ekuitas	2,185,8	1,111,6	197%
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	2,413,9	1,455,2	166%

*(Rp miliar)

Aset

Jumlah Aset mengalami peningkatan sebesar 66% dari Rp1.455,2 triliun di tahun 2017 menjadi Rp2.413,9 triliun ditahun 2018, peningkatan berasal dari terealisasi nya investasi pengadaan tanah dan pembangunan alat produksi.

Aset Lancar

Jumlah Aset Lancar mengalami peningkatan sebesar 86% dari Rp478,2 miliar di tahun 2017 menjadi Rp889,1 miliar ditahun 2018. Peningkatan berasal dari terealisasi nya investasi pengadaan tanah dan pembangunan alat produksi, kenaikan investasi ventura bersama, serta masih terdapat saldo dana yang cukup di kas dan setara kas.

Aset Lancar	2018	2017	(%)
Kas dan setara kas	608,9	228,7	266%
Piutang	52,1	222,1	23%
Pajak dibayar dimuka	0,1	0,2	50%
Biaya dibayar dimuka	1,4	0,7	200%
Uang muka pembelian		0,1	
Aset real estate	226,6	26,4	858%
Jumlah Aset Lancar	889,1	478,2	186%

*(Rp miliar)

Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas perusahaan terdiri dari kas dan Bank dan deposito berjangka dengan total keseluruhan sebesar Rp608,9 miliar dengan komposisi 0.01% kas , 15% kas di bank dan 84% deposito berjangka mengalami peningkatan dari saldo tahun 2017 sebesar Rp380,2 miliar.

Aset Lancar	2018	2017	(%)
Kas	0,081	0,09	89%
Bank	96,8	100,6	96%
Deposito	512,0	128,0	400%
Jumlah Kas dan Setara Kas	608,9	228,7	266%

*(Rp miliar)

Piutang

Jumlah piutang merupakan piutang penjualan tanah, kerjasama persewaan dan piutang pihak ketiga menurun menjadi Rp52,1 miliar pada tahun 2018, yang sebagian besar merupakan piutang usaha dari proyek investasi ventura bersama.

Biaya Dibayar Dimuka

Pos ini mengalami kenaikan sebesar Rp0,8 miliar menjadi Rp1,4 miliar yang sebagian besar disebabkan oleh kenaikan biaya operasional alat produksi yang dibayar dimuka.

Aset Real Estat Lancar

Aset Real Estat mengalami kenaikan sebesar 858% ditahun 2018 menjadi Rp226,6 miliar yang disebabkan oleh investasi tanah persediaan.

Aset Tidak Lancar

Aset tidak lancar meningkat sebesar 56% dari Rp977,0 miliar di tahun 2017 menjadi Rp1.524,8 triliun ditahun 2018, peningkatan berasal dari terealisasi nya investasi pengadaan tanah dan pembangunan alat produksi, kenaikan investasi ventura bersama.

Aset Tidak Lancar	2018	2017	(%)
Investasi pada entitas ventura bersama	997,7	473,5	211%
Investasi pada entitas asosiasi	75,2	4,4	1704%
Aset Ventura bersama dan kerjasama operasi	30,6	30,7	100%
Aset real estat	85,2	174,6	49%
Properti Investasi	254,2	268,2	45%
Aset Tetap – neto	6,4	6,6	97%
Aset tak berwujud	0,1	-	-
Aset lain-lain	75,4	19,0	397%
Jumlah Aset tidak lancar	1.524,8	977,0	156%

*(Rp miliar)

Investasi pada Entitas ventura bersama

Investasi pada entitas ventura bersama pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp997,7 miliar atau mengalami kenaikan sebesar 111% dibanding tahun 2017 sebesar Rp524,2 miliar, kenaikan ini terutama berasal dari penambahan investasi di Proyek Cilangkap dan Proyek Bintaro.

Investasi pada Entitas Asosiasi

Investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp75,2 miliar atau mengalami kenaikan sebesar 1.604% dibanding tahun 2017 sebesar Rp70,8 miliar, kenaikan ini terutama berasal dari pembelian saham perusahaan.

Aset Ventura Bersama dan kerjasama operasi

Aset ventura bersama dan kerjasama operasi pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp30,6 miliar atau mengalami penurunan sebesar 0,08% dibanding tahun 2017 sebesar Rp30,7 miliar. Penurunan ini terutama berasal dari pengurangan nilai tanah akibat proyek LRT.

Aset Real Estat

Aset real estat pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp85,2 miliar atau mengalami penurunan sebesar 51,0% dibanding tahun 2017 sebesar Rp89 miliar. Penurunan ini terutama berasal dari reklasifikasi tanah lebak bulus.

Properti Investasi

Properti Investasi pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp254,2 miliar atau mengalami penurunan sebesar 5% dibanding tahun 2017 sebesar Rp14,0 miliar. Penurunan ini terutama berasal dari penyusutan.

Aset Tetap

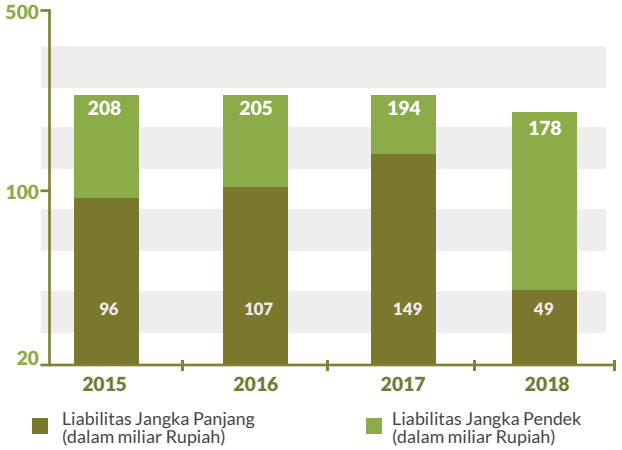
Aset tetap pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp6,4 miliar atau mengalami penurunan sebesar 3% dibanding tahun 2017 sebesar Rp0,2 miliar, penurunan ini terutama berasal dari penyusutan.

Aset Lain-lain

Aset lain-lain pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp75,4 miliar atau mengalami kenaikan sebesar 297% dibanding tahun 2017 sebesar Rp56,4 miliar

Liabilitas

Sarana Jaya membukukan total liabilitas di akhir tahun 2018 sebesar Rp228 miliar yang terdiri dari 22% liabilitas jangka pendek dan 78% liabilitas jangka panjang. Nilai total liabilitas mengalami penurunan sebesar Rp115 miliar atau 33% dibandingkan dengan tahun 2017, penurunan nilai liabilitas tersebut terutama disebabkan oleh tidak dibukukannya kewajiban sesuai PP 54 Tahun 2017.



Liabilitas Jangka Pendek

Pada akhir tahun 2018, liabilitas jangka pendek menurun sebesar 67% dibandingkan dengan pada akhir tahun 2017, menjadi sebesar Rp49,7 miliar, komposisi terbesar dari liabilitas jangka pendek ini adalah pendapatan yang sudah diterima atas proyek kerjasama dan penjualan dan peningkatan utang pajak.

Liabilitas Jangka Pendek	*2018*	*2017*	*(%)*
Utang Usaha	3,6	0,1	3600%
Utang lain-lain	3,2	86,4	4%
Utang Pajak	13,2	36,2	36%
Beban Akrual	1,9	0,9	211%
Pendapatan diterima dimuka – sewa	7,1	7,5	95%
Pendapatan diterima dimuka – Penjualan & Kerjasama	7,1	7,1	100%
Pendapatan diterima dimuka – Ventura Bersama & KSO	10,1	7,4	136%
Pendapatan diterima dimuka – Kewajiban Pengelolaan	3,5	3,5	100%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	49.7	149,1	33%

Liabilitas Jangka Panjang

Pada akhir tahun 2018, liabilitas jangka panjang menurun sebesar 8% dibandingkan dengan pada akhir tahun 2017, menjadi sebesar Rp178,4 miliar, komposisi terbesar dari liabilitas jangka panjang ini adalah pendapatan yang sudah diterima dimuka atas proyek kerjasama dan penjualan.

Liabilitas Jangka Panjang	*2018*	*2017*	*(%)*
Pendapatan diterima dimuka – Penjualan & Kerjasama	16,4	22,5	73%
Pendapatan diterima dimuka – Ventura Bersama dan KSO	97,9	105,5	93%
Pendapatan diterima dimuka – Kewajiban Pengelolaan	54,8	58,3	94%
Liabilitas Manfaat Karyawan	9,3	8,1	115%
Utang lembaga keuangan Jangka Panjang	39,0	5,0	780%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	178,4	194,4	92%

*(Rp miliar)

Ekuitas

Ekuitas Perumda Pembangunan Sarana Jaya naik sebesar Rp1.074,2 miliar dari sebesar Rp1.111,6 miliar pada tahun 2017 menjadi sebesar Rp2.185,8 miliar pada tahun 2017, kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya penambahan modal pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Arus Kas

Sarana Jaya memiliki saldo arus kas di akhir tahun 2018 sebesar Rp608,9 miliar dimana arus kas tersebut selanjutnya akan digunakan untuk investasi Bank tanah dalam rangka pemenuhan program kerja daerah dalam memenuhi target hunian di Provinsi DKI Jakarta.

Posisi Kas dan setara kas Perumda Pembangunan Sarana pada akhir tahun 2018 meningkat sebesar Rp380,2 miliar dengan detail sebagai berikut :

Liabilitas Jangka Panjang	*2018*	*2017*	*(%)*
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	148,5	95,1	156%
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(657,8)	(146,6)	449%
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas Pendanaan	889,5	82,8	1.074%
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	380,2	31,3	1.215%
Kas dan setara kas pada awal tahun	228,7	197,4	116%
Kas dan setara kas pada akhir tahun	608,9	228,7	226%

*(Rp miliar)

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Arus kas Sarana Jaya dari aktivitas operasi naik sebesar 56% atau Rp53,4 miliar, kenaikan arus kas dari aktivitas operasi berasal dari kenaikan penerimaan pengembangan lingkungan sebesar 62% atau Rp96,3 miliar.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Arus kas Sarana Jaya dari aktivitas investasi naik 349% atau Rp511,2 miliar, kenaikan arus kas dari aktivitas investasi berasal dari kenaikan penambahan aktiva aset real estat.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Arus kas Sarana Jaya dari aktivitas pendanaan naik 974% atau Rp806,7 miliar, kenaikan arus kas dari aktivitas investasi berasal dari kenaikan penambahan modal.

Likuiditas

Sarana Jaya memiliki likuiditas yang cukup kuat dengan nilai aset lancar Rp889,5 miliar.

Tata Kelola Perusahaan

Perbaikan dan peningkatan tata kelola merupakan salah satu fokus perusahaan di tahun 2018, terutama setelah di akhir tahun terjadi perubahan status badan hukum Sarana Jaya menjadi Perumda.

Pada dasarnya, Sarana Jaya merupakan lembaga yang tidak terlepas dari UU KIP No.14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik sehingga secara berkala Perusahaan diaudit oleh Pemprov DKI Jakarta.

Laporan keuangan wajib diaudit oleh akuntan publik. Salah satu perbaikan tata kelola yang dijalankan Sarana Jaya saat ini adalah pembentukan komite audit dan pelaksanaan kerjasama dengan penegak hukum seperti Kejaksaan dalam proses pembebasan tanah.

Sarana Jaya percaya bahwa penerapan lima prinsip tata kelola perusahaan, yaitu keterbukaan, akuntabilitas, pertanggungjawaban, independensi, serta kewajaran dan kesetaraan, akan berdampak positif pada kinerja perusahaan.

Komposisi Dewan Pengawas dan Tanggung Jawabnya

Berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 92 Tahun 2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 14 Oktober 2008, berikut pengertian Dewan Pengawas dan Tanggung Jawabnya:

Dewan Pengawas merupakan organ Perusahaan yang bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi dalam menjalakan kegiatan Perusahaan.

Tugas Dewan Pengawas

1

Menyetujui dan Memutuskan

- Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) dan perubahannya,
- Laporan akhir,
- Laporan keuangan setelah diaudit oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) dan atau Kantor Akuntan Publik (KAP),
- Rencana Jangka Panjang (RJP),
- Hal-hal lain yang berkaitan dengan kegiatan BUMD dengan mengingat asas aktivitas perusahaan.

2

Mengawasi kegiatan operasional

3

Memberikan pendapat dan saran kepada Gubernur terhadap:

- Pengangkatan dan Pemberhentian Direksi,
- Program kerja yang diajukan oleh Direksi,
- Laporan Keuangan
- Laporan Kinerja

Wewenang Dewan Pengawas

1. Memberikan peringatan kepada Direksi yang tidak melaksanakan tugas sesuai dengan program kerja yang telah disetujui,
2. Memeriksa Direksi yang diduga merugikan Perusahaan,
3. Mengesahkan Rencana Kerja dan Anggaran Sarana Jaya untuk ditetapkan oleh Gubernur
4. Menerima atau menolak pertanggungjawaban keuangan dan program kerja Direksi tahun berjalan,
5. Mengusulkan pengangkatan susunan Direksi Sarana Jaya untuk ditetapkan oleh Gubernur,
6. Memeriksa surat-surat, dokumen-dokumen, keadaan kas (untuk keperluan verifikasi) dan kekayaan Perusahaan,
7. Memasuki pekarangan-pekarangan, gedung-gedung dan kantor-kantor yang dipergunakan oleh Perusahaan,
8. Meminta penjelasan-penjelasan dari Direksi mengenai segala persoalan yang menyangkut pengelolaan Perusahaan,
9. Meminta Direksi dan/atau pejabat lainnya untuk menghadiri rapat yang diadakan oleh dewan Pengawas,
10. Menghadiri Rapat Direksi dan memberikan pandangan mengenai hal-hal yang dibicarakan.

Dewan Pengawas dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Daerah yang mewakili Pemerintah Daerah dalam kepemilikian kekayaan daerah yang dipisahkan pada Perusahaan Umum Daerah (KPM)

Komposisi Dewan Direksi dan Tanggung Jawabnya

Tugas Direktur Utama

Direktur Utama

- Memimpin dan mengawasi pelaksanaan tugas dan fungsi Perusahaan,
- Melaksanakan dan mengendalikan kegiatan operasional Perusahaan bersama dengan Anggota Direksi lainnya,
- Memimpin pelaksanaan, pengendalian dan mengkoordinasikan seluruh kegiatan staf serta unsur pelaksana,
- Mengajukan Rencana Kerja dan Anggaran Sarana Jaya kepada Dewan Pengawas,
- Menyampaikan Laporan Tahunan mengenai kegiatan Perusahaan kepada Gubernur.

Tugas Direktur Administrasi dan Keuangan

Direktur Administrasi dan Keuangan

- Menetapkan kebijakan dan strategi Sarana Jaya, yang berkaitan dengan kegiatan Bidang Administrasi, Keuangan, Perpajakan, Umum dan Manajemen Informasi Sistem,
- Menyiapkan informasi keuangan dan informasi manajemen,
- Memelihara dokumen kepemilikan aktiva tetap dan aktiva *real estate* serta aktiva lainnya,
- Menyusun dan merencanakan Rencana Jangka Pendek, Menengah dan Panjang (RJP), Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) dan berkoordinasi dengan Direktur Pengembangan,
- Membawahi Divisi Umum dan SDM serta Divisi Keuangan dan Akuntansi,
- Membuat dan menyampaikan laporan pelaksanaan tugas kepada Direktur Utama.

Direktur Administrasi dan Keuangan dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab kepada Direktur Utama.

Tugas Direktur **Pengembangan**

Direktur Pengembangan

- Menetapkan kebijakan operasional yang berkaitan dengan kegiatan perencanaan dan pengendalian usaha serta pengembangan usaha,
- Memimpin tata laksana operasional Divisi Pertanahan dan Hukum serta Divisi Usaha,
- Mengendalikan tata laksana operasional pengelolaan Unit Usaha dan Perusahaan Kerja Sama,
- Menyusun perencanaan usaha baik jangka pendek maupun jangka panjang untuk sektor properti manajemen dan properti *development* dan berkoordinasi dengan Direktur Administrasi dan Keuangan,
- Melaksanakan pengendalian dan supervisi terhadap sektor usaha bidang properti manajemen dan properti *development* agar usaha tersebut dapat survive, efektif, efisien, dan menguntungkan,
- Melakukan penilaian dan pengujian terhadap sektor usaha atau ekspansi usaha yang dilaksanakan oleh Sarana Jaya apakah layak atau tidak untuk dilaksanakan,
- Melakukan penelusuran atas aset-aset dan potensi Sarana Jaya yang karena satu dan lain hal belum dikuasai oleh Sarana Jaya,
- Membawahi Divisi Pertanahan dan Hukum serta Divisi Usaha,
- Membuat dan menyampaikan laporan pelaksanaan tugas kepada Direktur Utama.

Direktur Pengembangan dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab kepada Direktur Utama.

Remunerasi Dewan Pengawas dan Direksi

Paket Remunerasi dan Fasilitas yang Diterima oleh Direksi dan Dewan Pengawas Mencakup Struktur Remunerasi dan Rincian Jumlah Nominal

Jenis Remunerasi dan Fasilitas	Jumlah Diterima dalam 1 (satu) Tahun			
	Direksi		Dewan Pengawas	
	Jumlah Orang	Rp Juta	Jumlah Orang	Rp Juta
Gaji, bonus, tunjangan rutin, tantiem, dan fasilitas lainnya dalam bentuk non natura	3	3.450	3	1.579
Fasilitas lain dalam bentuk natura (fasilitas kendaraan, *member club*)	3	1.649	3	31
Total		**5.099**		**1.610**

Keterangan :

Terjadi beberapa perubahan susunan Direksi dan Dewan Pengawas di tahun 2018. Data termasuk Direksi dan Dewan Pengawas yang Berakhir Masa Kerja di pertengahan Tahun 2018.

Paket Remunerasi Yang Dikelompokkan Dalam Tingkat Penghasilan Yang Diterima Oleh Direksi Dan Anggota Dewan Pengawas Dalam 1 (Satu) Tahun

Jumlah Remunerasi per Orang dalam 1 (Satu) Tahun *)	Jumlah Direktur	Jumlah Pengawas
Di atas Rp 1 miliar s.d. Rp 2 miliar	3	0
Di atas Rp 500 juta s.d. Rp 1 miliar	0	2
Rp 500 juta ke bawah	0	1

Keterangan :

Terjadi beberapa perubahan susunan Direksi dan Dewan Pengawas di tahun 2018. Data termasuk Direksi dan Dewan Pengawas yang Berakhir Masa Kerja di pertengahan Tahun 2018.

Perkara Hukum

Divisi Pertanahan & Hukum

Yadi Robby
Senior Manager Divisi Pertanahan & Hukum
1

I Gede Aldi Pradana
Junior Manager Sub Divisi Pertanahan
2

Windar R. Akbar
Junior Manager Sub Divisi Hukum
3

Perkara Perdata Sarana Jaya

No	No. Rol Perkara	Perihal	Penggugat	Tergugat	Wilayah	PN	PT	Kasasi	PK	Keterangan	Proses	Selesai
						Kpts	Kpts	Kpts	Kpts			
1	No. 514/ Pdt. G/2011/ PN.Jak.Utr	Gugatan atas tanah di Kelapa Gading	Afani, SH, dkk	Direksi PD.PSJ (Tergugat VI)	Jakarta Utara	Menang	Menang	Kalah	Proses	Ditangani Oleh JPN Kejati DKI (Proses PK)	✓	
2	No. 613/ Pdt. G/2014/ PN.Jak.Brt	Gugatan atas tanah Girik C.636 Ps.80 S.IV (Tanah RSUD Cengkareng)	Jaya (Ahli waris Marin Bin Radi)	Perumnas, dkk (Para Tergugat)	Jakarta Barat	Menang	Proses			Ditangani Oleh Perumda.PSJ (Proses Banding)	✓	
3	No. 375/ Pdt. G/2015/ PN.Jak.Brt	Gugatan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan Tanah Kavling Petak No.9 Luas 91 M2 jenis GKP, Blok L.7 Tegal Alur Jakarta Barat	Sukamto Kaliman (Penggugat) Kuasa Hukumnya : Bambang Tjatur Iswanto & Rekan	1. Sri Rohanah 2. Walikota Jakarta Barat 3. BPN Jakarta Barat 4. Ny. Kimijaningsih 5. PD.PSJ (Tergugat V)	Jakarta Barat	Menang	Menang	Proses		Ditangani Oleh Perumda.PSJ (Proses Kasasi)	✓	
4	No. 324/ Pdt. G/2016/ PN.Jak.Tim	Gugatan Wanprestasi atas tanah yang terletak di Perumahan Jatinegara Indah Cluster I Blok AG No.4 luas 287 M2 Kel. Jatinegara, Kec. Cakung, Jakarta Timur	Triyani Rum	PT Cakra Sarana Larasasri (Tergugat)	Jakarta Timur	Kalah	Proses			Ditangani Oleh Perumda.PSJ (Proses Banding)	✓	
5	No. 296/Pdt. G/2017/ PN.JKT.PST	Gugatan atas sebidang tanah yang terletakdi Jalan Pondok Kelapa Raya, Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur	Mansyur Umar Saleh	PD.PSJ	Jakarta Pusat	Menang	Menang			Putusan Banding No.434/PDT/ 2018/PT.DKI (Selesai Tahun 2018)		✓
6	No. 422/Pdt. G/2017/ PN.JKT.Tim	Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas tanah Girik C No.422 Persil 150 Blok S III Luas 1.000 M2	Lasmian Nainggolan	PD.PSJ (Tergugat I)	Jakarta Timur	Kalah	Proses			Ditangani oleh Perumda.PSJ (Proses Banding)	✓	

*data dari hasil audit 2018

Profil Anak Perusahaan

Nama Perusahaan	PT Saranawisesa Properindo
Akta Pendirian	Akta No. 77 Notaris Misahardi Wilamarta, SH
Tanggal Pendirian	3 Februari 1993
Domisili	Jl. Tebet Barat IV No. 20, Tebet, Jakarta Selatan
Jenis Usaha	Manajemen Properti dan Perparkiran, Jasa Keamanan, dan Kebersihan
Persentase Kepemilikan	95,47%

Komposisi Aset dan Laba Bersih

Uraian	2018	2017
Jumlah Aset	39.772.126.367	43.055.229.496
Jumlah Laba Bersih	476.387.415	4.916.750.742

*(dalam Rp)

Komposisi modal PT Saranawisesa Properindo adalah :

Pembangunan Sarana Jaya	95,47%	Rp34.580.000.000
YKK Pembangunan Sarana Jaya	4,53%	Rp1.640.000.000

Sampai dengan 31 Desember 2018, modal yang telah ditempatkan dan disetor sebesar Rp36.220.000.000 dari modal dasar sebesar Rp 100.000.000.000. Modal dasar tersebut digunakan untuk bisnis inti perusahaan yaitu Manajemen Properti dan Perpakiran, Jasa Keamanan, dan Kebersihan.

Profil Direksi Anak Perusahaan

Direktur Utama

PT Saranawisesa Properindo merupakan anak perusahaan Sarana Jaya dan Ir. Prabowo menjabat sebagai Direktur Utama sejak tahun 2015. Beliau memulai karir di Sarana Jaya di tahun 1997 sebagai Staf Bidang Perencanaan Umum. Peningkatan karirnya cukup cepat. Di tahun 2005, beliau menjabat sebagai Kepala Sub Divisi Perencanaan Property Development & Management. Tiga tahun kemudian, beliau menjabat posisi Asisten Manajer Perencanaan. Beliau menjadi Manajer Pertanahan & Hukum di tahun 2009.

Ir. Prabowo memiliki gelar Diploma III dari Politeknik Universitas Diponegoro Semarang di tahun 1991 dan gelar Sarjana dari Universitas Jayabaya Jakarta di tahun 1997. Beliau kerap mengikuti berbagai pendidikan dan pelatihan di dalam negeri untuk meningkatkan kinerjanya.

Direktur Umum dan Keuangan

Sejak 2016, Ronald Batubara, S.E. menjabat sebagai Direktur Umum dan Keuangan PT Saranawisesa Properindo. Beliau memulai karier di tahun 1994 sebagai Staf Bidang Keuangan di Sarana Jaya. Sepanjang kariernya, beliau konsisten menunjukkan kinerja yang mengesankan, yang berdampak pada peningkatan karier yang berkesinambungan. Beliau menjadi Asisten Manajer Umum Unit Usaha Properti dan *real estate* di tahun 2010, sebelum menjadi Direktur Keuangan PT KCK dan Direktur Operasional PT KCK.

Ronald Batubara, S.E. meraih gelar Sarjana di Universitas HKBP Nommensen Medan di tahun 1991. Beliau giat mengikuti berbagai pendidikan serta pelatihan di dalam negeri untuk meningkatkan kinerjanya.

Direktur Operasional

Arben Bastari Harahap lahir di Jakarta tanggal 8 September 1969. Sebagai Direktur Operasional PT Saranawisesa Properindo, beliau bertanggung jawab atas semua aktivitas operasional perusahaan, memastikan semua aktivitas ini berjalan lancar sesuai dengan tujuan perusahaan.

Kegiatan *CSR* Perusahaan

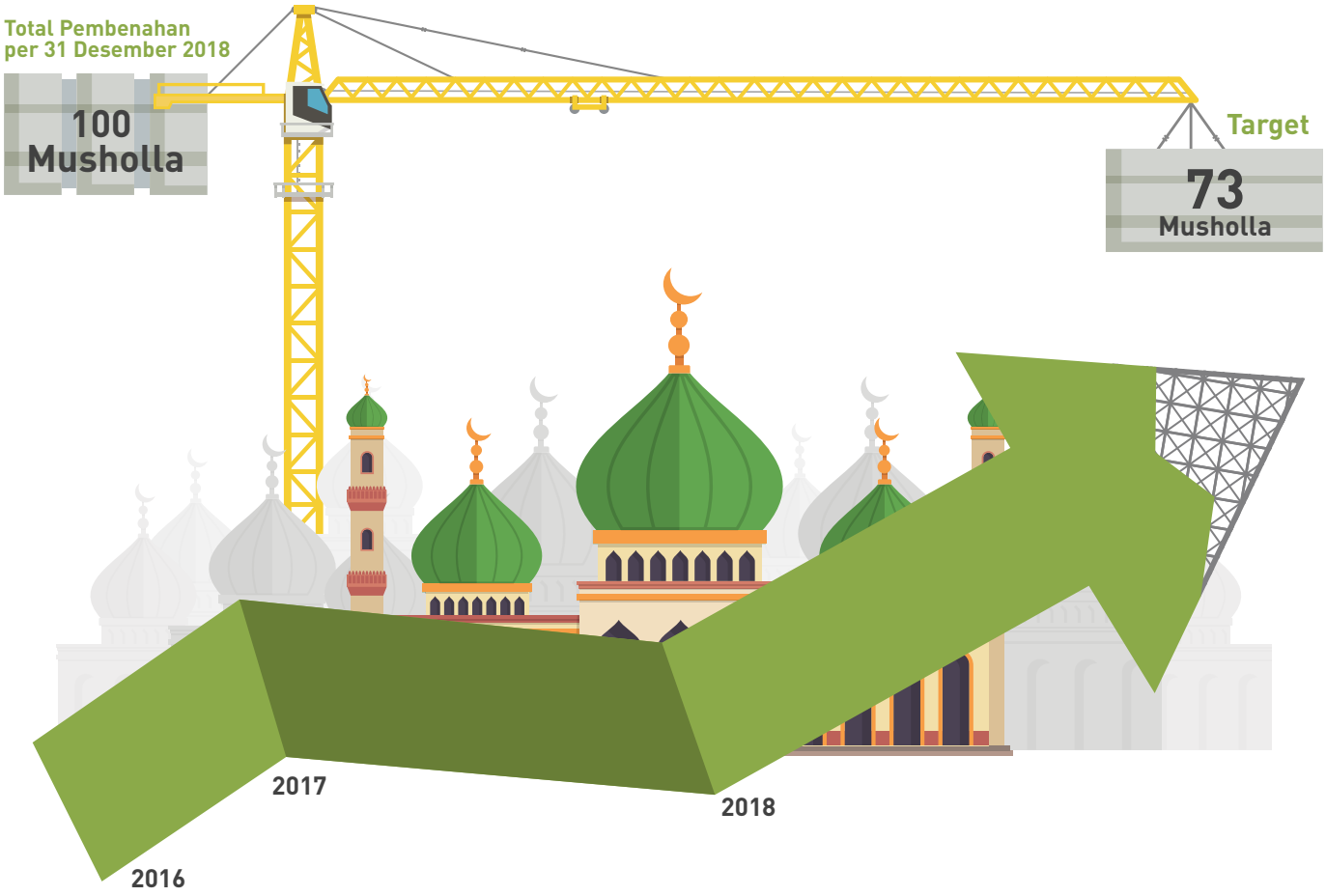
Sarana Jaya menyadari pentingnya *Corporate Social Responsibility (CSR)* atau Kegiatan Sosial Perusahaan sebagai bentuk kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan maupun bagian dari komitmen perusahaan ikut serta meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat di wilayah DKI Jakarta.

Program Pembenahan 100 Musholla

Sarana Jaya membantu pembenahan 73 Musholla yang tersebar di wilayah DKI Jakarta yang dimulai sejak pertengahan tahun 2016 hingga 31 Desember 2018. Targetnya adalah pembenahan 100 Musholla.

Rincian pembenahan sebagai berikut, pada pertengahan tahun 2016 sampai 2017 sudah dibenahi sebanyak 42 Musholla. Pada tahun 2018 sebanyak 31 Musholla selesai dibenahi.

Bentuk bantuan yang diberikan Sarana Jaya adalah penyediaan sarana dan prasarana ibadah untuk proses pembenahan Musholla tersebut. Program Pembenahan 100 Musholla merupakan bentuk komitmen perusahaan untuk hadir dan menjadi lebih dekat dengan masyarakat, khususnya masyarakat DKI Jakarta dan tempat ibadah yang ada di sekitar proyek Sarana Jaya.



2016-2017

Pada pertengahan tahun 2016 sampai 2017 sudah dibenahi sebanyak
42 Musholla

2018

Pada tahun 2018 sudah dibenahi sebanyak
31 Musholla

- Lokasi pembenahan DKI Jakarta

Musholla yang Sudah dibenahi

Musholla Babussalam

Pembenahan bangunan luar Musholla Babussalam

Pembenahan mimbar Musholla Babussalam

Tempat ambil wudhu Musholla Babussalam

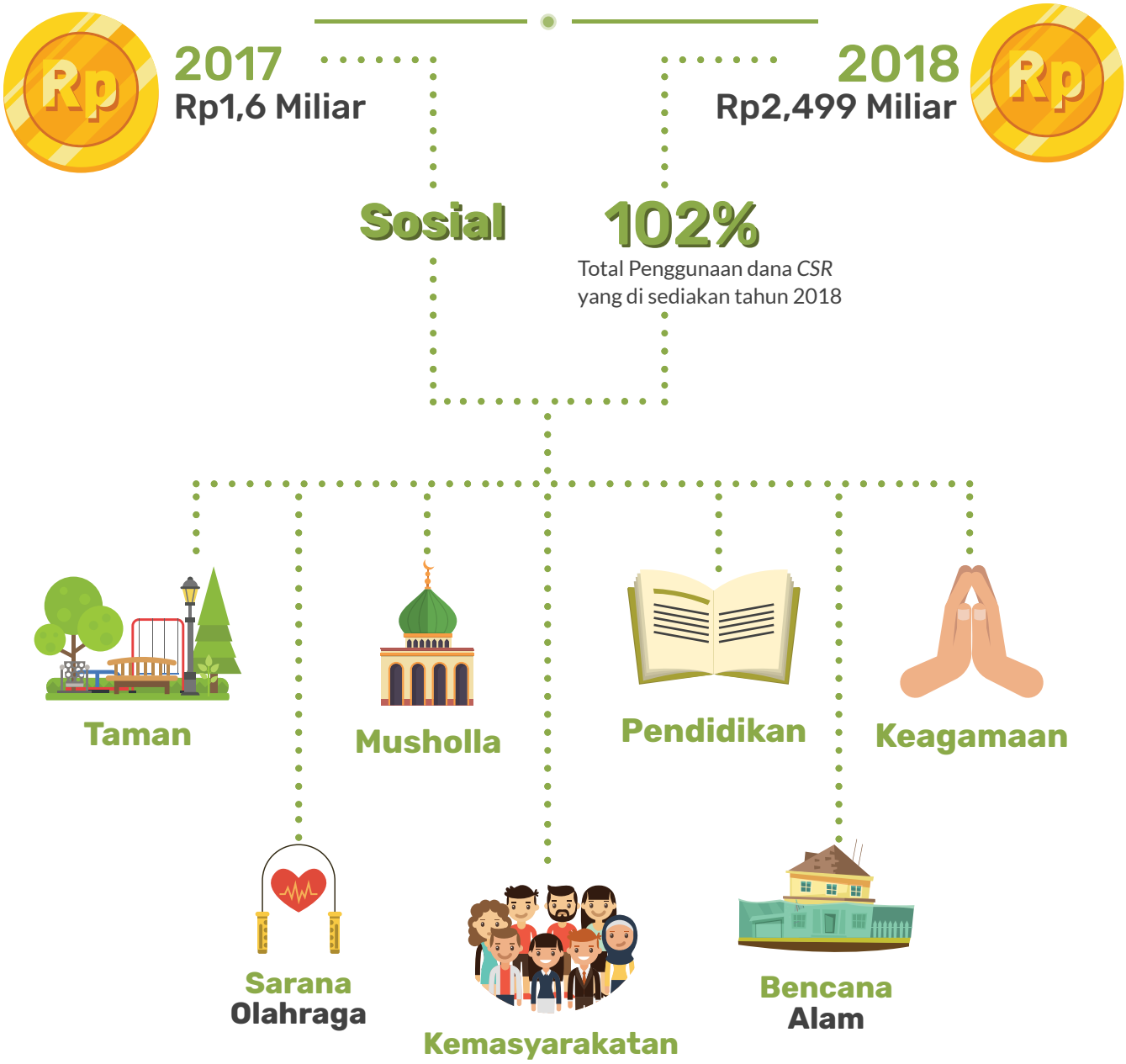
Tampak depan pintu masuk Musholla Babussalam

Pembenahan pintu masuk Musholla Babussalam

Penyerapan Dana *CSR*

Pada periode 1 Januari hingga 31 Desember 2018, penyerapan dana *Corporate Social Responsibility (CSR)* Sarana Jaya kepada masyarakat penerima manfaat sudah mencapai +/- Rp2,499 miliar atau 102 % dari dana *CSR* yang disediakan +/- Rp2,451 miliar. Selain pembenahan Musholla, program lain *CSR* adalah perbaikan sarana lingkungan seperti Taman, Sarana Olahraga dan Peremajaan Kampung.

untuk berikutnya program *CSR* yaitu berupa yakni partisipasi kegiatan Sosial Keagamaan, Pendidikan, Kemasyarakatan dan Bantuan Bencana Alam akan tetap berlanjut setiap tahunnya.



*Periode 1 Januari - 31 Desember

Program Pembenahan Sekolah

SD Binasiswa

Sebagai prasarana pendidikan, gedung sekolah membantu kelancaran kegiatan belajar mengajar yang berakibat pada pengembangan kualitas pendidikan. Pembenahan gedung Sekolah Dasar (SD) di area Jakarta menjadi bukti komitmen Sarana Jaya dalam mendukung pemprov DKI Jakarta memajukan kotanya dan menjadi bentuk investasi sosial dari Sarana Jaya, yang ingin Jakarta mencetak generasi penerus yang berkualitas.

Program Pembenahan Taman

Taman Pulo Gadung

Pembenahan taman merupakan bentuk kontribusi Sarana Jaya kepada masyarakat dan lingkungan. Keberadaan taman sebagai ruang terbuka hijau tidak hanya meningkatkan nilai estetika kota. Taman juga memiliki fungsi menjaga keseimbangan ekosistem kota dan meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat.

Strategi 2019

Dengan strategi yang tepat, Sarana Jaya optimis mampu mengatasi berbagai tantangan yang akan datang di tahun 2019, sehingga dapat berkembang menjadi salah satu BUMD terdepan di DKI Jakarta.

Strategi #1 Mengembangkan SDM

Kompetensi SDM akan terus ditingkatkan secara berkelanjutan pendidikan dan pelatihan, baik formal maupun informal, yang menunjang kebutuhan pengembangan perusahaan.

Strategi #2 Melanjutkan Transformasi Bisnis

Perusahaan sudah memulai transformasi bisnis, di mana dalam proyek-proyek KSO, Sarana Jaya mengambil porsi kerja yang lebih besar sebagai mayoritas dengan memanfaatkan pengetahuan dan pengalaman yang didapat semasa masih menjadi minoritas di proyek-proyek terdahulu.

Strategi #3 Mengoptimalkan Pemanfaatan Teknologi Informasi dan Komunikasi

Demi mendukung Sarana Jaya dalam mencapai tujuan- tujuannya di tahun 2019, pemanfaatan teknologi informasi akan ditingkatkan dalam pelaksanaan operasional sehari-hari.

SARANA JAYA

SARANA JAYA

Kantor Pusat

Gedung Sarana Jaya
Lantai 3-4
Jl. Budi Kemuliaan I No. 1
Gambir, Jakarta Pusat 10110
T : +62 - 21- 352 2667
F : +62 - 21 - 385 3960
info@sarana-jaya.co.id
www.sarana-jaya.co.id