

Rujukan Konsumen dan Investor

EDISI 058/APR 2010/THN.V

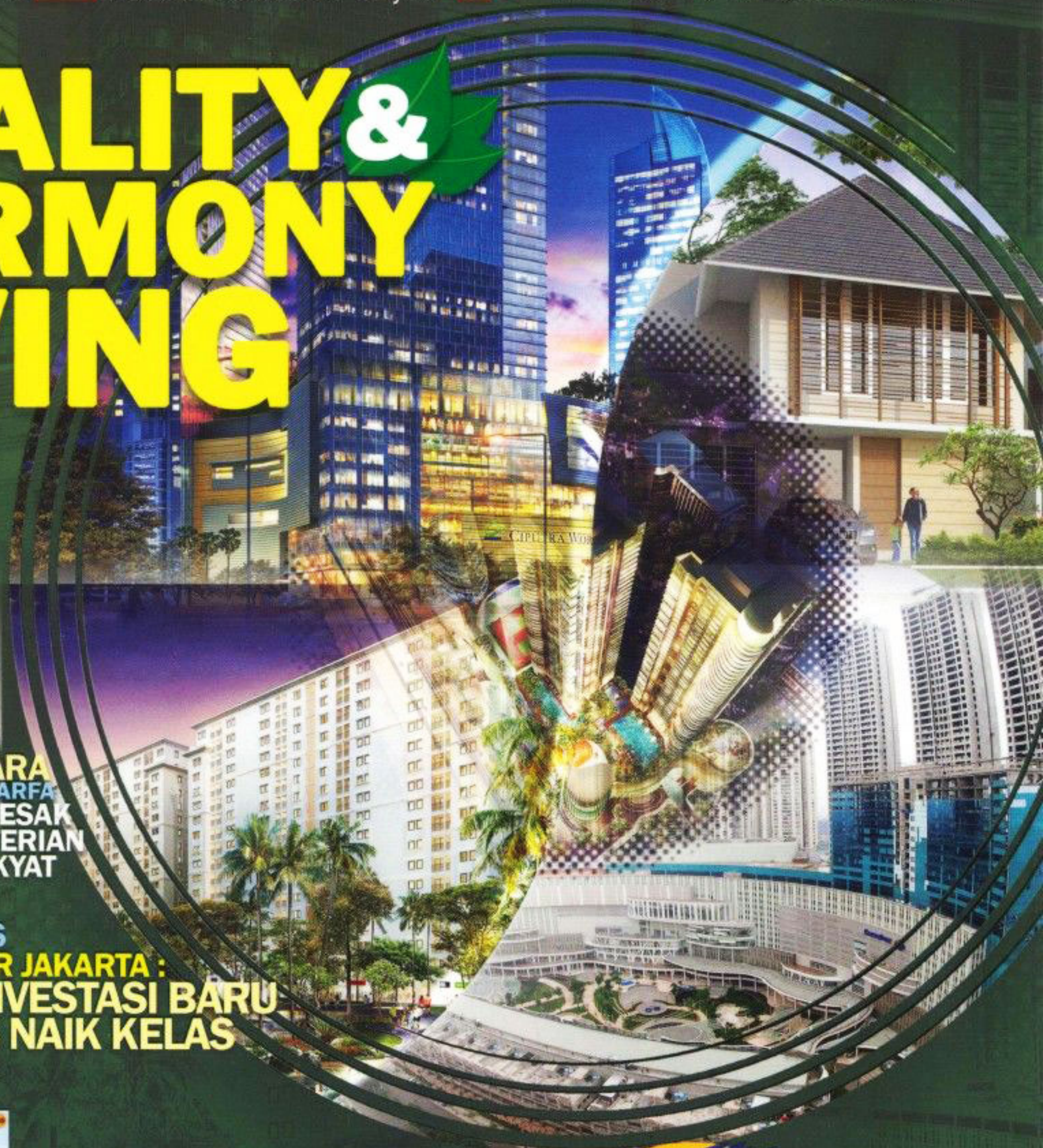
Property & Bank

Properti Perbankan Life Style

www.propertynbank.com



QUALITY & HARMONY LIVING



MENPERA BICARA
IR. H. SUHARSO MONOARFA
PROGRAM MENDESAK
KANTOR KEMENTERIAN
PERUMAHAN RAKYAT

LIPUTANKHUSUS
KAWASAN TIMUR JAKARTA :
KAWASAN INVESTASI BARU
YANG TERUS NAIK KELAS



EXECUTIVE OF THE MONTH
NOVI IMELLY
DIREKTUR PT COWELL DEVELOPMENT, TBK
TERBENTUK DARI PROSES
PEMBELAJARAN

BANKER OF THE MONTH
PURWADI
DIREKTUR KREDIT BANK BTN
KPR BERSUBSIDI ITU
TIDAK PERNAH RUGI



ISSN 2086-048X



HARGA RP 22.500,-
TIDAK TERMASUK CENGKODE (PPH)
RM 15.00 MALAYSIA \$5 18.00 SINGAPORE

Profil PT. Kaltim Ciptayasa

GEBRAKAN BISNIS PROPERTI DARI KALTIM

Siapa yang tidak kenal PT.Pupuk Kaltim, salah satu BUMN terbesar dari Kalimantan Timur. Mulai tahun 2009, perusahaan ini mulai membenahi bisnis propertinya dan menjadikan sektor ini sebagai mesin bisnisnya.

PT Kaltim Ciptayasa adalah pengembang properti pertama di Bontang Kalimantan Timur yang didirikan sejak tahun 1989. Awal cikal bakal perusahaan properti ini berada di bawah Yayasan Kesejahteraan Hari Tua PT. Pupuk Kaltim yang merupakan produsen pupuk urea terbesar di Indonesia yang kapasitasnya sudah mencapai 2,9 juta ton per tahun.

Sejak tahun 2009 lalu Ir.Wawan Agustiawan MSc profesional yang telah cukup lama berkarir dilingkungan usaha Pupuk Kaltim belakangan ditunjuk sebagai Direktur anak usaha yang membidangi pembangunan perumahan ini. Menurut Wawan, PT Kaltim Ciptayasa sudah mulai dibenahi kembali. Komposisi kepemilikan saham PT Kaltim Ciptayasa juga sudah berubah," jelasnya. Ketika RUPS terakhir tahun 2009 lalu pemegang

saham terbesarnya perusahaan properti ini adalah Yayasan Kesejahteraan Hari Tua PT. Pupuk Kaltim sebesar 66%, saham PT Saeti Engineering sebesar 30 % dan PT. Makarya Binangun sebesar 4%. "Menariknya, dalam susunan board of director PT Kaltim Ciptayasa, yang duduk sebagai direksi hanya seorang diri saja," ungkap jebolan Graduate School of Civil Engineering The National University Singapore tahun 2000 dan alumnus 66th batch Professional Director Program yang diselenggarakan oleh IICD (Indonesian Institute for Corporate Directorship) tahun 2009.

Perjalanan panjang PT. Kaltim Ciptayasa selama 20 tahun lebih ini, menjadi motivasi yang kuat bagi Wawan dan tim kecilnya untuk bangkit kembali membangun bisnis perumahan yang dilakoni PT Kaltim Ciptayasa. Obsesinya, PT.Kaltim Ciptayasa mampu menjadi perusahaan pengembang properti yang disegani, baik di Kalimantan maupun beberapa kota lainnya seperti Yogyakarta, Malang maupun Banjarmasin. "Saat ini kami telah memasarkan

beberapa proyek skala kecil di beberapa kota tersebut dan juga Bontang," ujar pria yang telah 24 tahun membina karir di PT Pupuk Kaltim ini. Dari tahun 2003-2009 Wawan

menjabat sebagai Kepala Divisi Teknik PT Kaltim Industrial Estate, anak perusahaan PT Pupuk Kaltim yang bergerak dalam bidang kawasan industri di Bontang, Kalimantan Timur. Selain itu, Wawan pernah aktif sebagai Koordinator Wilayah Kalimantan Himpunan Kawasan Industri dan Ketua Persatuan Insinyur Indonesia Cabang Bontang.

Sejak tampuk pimpinan PT Kaltim Ciptayasa diserahkan pada Wawan di tahun 2009 lalu, dengan cepat pria ini menerapkan survival strategy. Hal ini dilakukan agar roda perusahaan ini bisa bertahan di tengah kesulitan cash flow. "Problem kita yang kita harus selesaikan banyak sekali," tutur Wawan. Selain masalah legal, pemasaran dan keuangan yang harus dihadapi, Wawan juga telah memperbarui dan mempertajam visi, misi dan nilai-nilai perusahaan. Fulfill Your Dream atau mewujudkan impian menjadi thema peringatan 20 tahun berdirinya PT Kaltim Ciptayasa. Ketika ditanya mengapa thema itu yang dipilih, Wawan menjawab, bahwa memiliki rumah yang layak dan terjangkau masih menjadi impian terbesar bagi sebagian besar rakyat Indonesia, dan PT Kaltim Ciptayasa mempunyai misi mewujudkan impian tersebut.

Setelah problem tersebut diselesaikan, di tahun 2010 ini PT.Kaltim Ciptayasa mengembangkan beberapa proyek sekaligus. "Pengembangan beberapa proyek kecil-kecilan ini kita lakukan sesuai info perkembangan bisnis properti ditahun 2010 ini, yang banyak orang optimis akan bangkit kembali," tutur ayah dua anak ini. Selama ini PT. Kaltim Ciptayasa banyak membangun perumahan



Ir.Wawan Agustiawan,
Direktur Utama PT. Kaltim Ciptayasa



Kantor Pemasaran : Megah dan Elegan

Perjalanan panjang PT. Kaltim Ciptayasa selama 20 tahun lebih ini, menjadi motivasi yang kuat bagi Wawan dan tim kecilnya untuk bangkit kembali membangun bisnis perumahan yang dilakoni PT Kaltim Ciptayasa.

dari harga Rp 100 jutaan –Rp 500 jutaan. Rencananya langkah awal di tahun 2010 ini PT.Kaltim Ciptayasa akan membangun di Kaltim dan beberapa proyek yang sedang berjalan. Di Bontang mereka masih mengembangkan Cluster Anyelir Kompleks BTN-KCY yang saat ini tinggal beberapa unit. Begitu juga Perumahan Citra Khatulistiwa dan Puri Citra Dewi. PT.Kaltim Ciptayasa juga akan mengembangkan Perumahan Mulawarman Residence dengan luas lahan hanya 3000 m² sebanyak 16 unit-18 unit rumah. Lokasi perumahan ini sangat strategis karena dekat dengan kantor Walikota Bontang.

Selanjutnya di kota Sangatta ibukota kabupaten Kutai Timur, PT.Kaltim Ciptayasa juga mengembangkan perumahan Pinang Dalam Regency dengan luas lahan 1 hektare. Di proyek perumahan ini mereka menawarkan harga rumah sekitar Rp 60 juta- Rp 120 juta. Sedangkan di Malang, Jawa Timur, PT.Kaltim Ciptayasa telah membangun ratusan unit rumah yang telah terjual habis. "Sekarang ini kami tengah mengembangkan lagi perumahan Bumi Sulfat Regency di Jl. Sulfat Malang dengan luas lahan hampir 1 ha," jelas Wawan.

Di Yogyakarta, PT.Kaltim Ciptayasa mengembangkan

perumahan sederhana Sedayu Graha Yasa yang dijual dengan sekitar Rp 70 juta –Rp 80 juta. Masih di Yogja, mereka akan membuka lahan baru yang letaknya di tengah kota Yogyakarta dengan luas lahan sekitar 3000 m². Wawan mengakui sulit mencari lahan dalam skala luas di Yogja saat ini. Di kota Banjarmasin, mereka merencanakan pengembangan perumahan dengan luas lahan 2,2 ha. Terakhir, mereka sudah berani masuk mengembangkan proyek perumahan di Jakarta, tepatnya di Pondok Cabe. Disini mereka akan membangun Town House dengan luas lahan 3000 m² Dari 16 unit yang dipasarkan, sudah terjual 7 unit dengan harga sekitar Rp 600 jutaan –Rp 800 jutaan. "Terus terang untuk saat ini kami fokus di perumahan, tetapi dalam perkembangannya bisa saja kami masuk mengembangkan properti komersil," jelas jebolan Fakultas Teknik Jurusan Teknik Sipil Universitas Gajah Mada angkatan 1978.;pb)

Proyek PT.Kaltim Ciptayasa

TIDAK HANYA JAGO KANDANG TERSEBAR DI BANYAK LOKASI

Meski didukung modal besar dari Yayasan Kesejahteraan Haria Tua PT.Pupuk Kaltim, tidak membuat PT.Kaltim Ciptayasa menjadi manja dan bergantung pada induknya. Tidak hanya membangun di Kaltim, proyek perumahan mereka terserak di banyak lokasi.

PT.Kaltim Ciptayasa memang kecil-kecil cabe rawit. Berawal dari proyek rumah sederhana di Bontang, Kalimantan, proyek perusahaan ini menyebar di sejumlah kawasan strategis Kalimantan, Jawa Timur, Jogjakarta dan Jabodetabek. Tangan dingin Ir.



Mulawarman Residence Tipe 45

Wawan Agustiawan Msc membuat sejumlah rencana proyek yang sempat tertunda pengembangannya, kembali digulirkannya. Bahkan pengembang yang pernah tumbuh sangat pesat di kawasan Kalimantan Timur ini terus menambah dan masih memiliki beberapa lahan strategis yang siap dikembangkan.

Wawan bercerita bagaimana PT.Kaltim Ciptayasa mengawali

dan menjadi pengembang properti pertama di Bontang Kalimantan Timur. Awalnya, anak usaha PT Pupuk Kaltim yang sahamnya dimiliki oleh dikelola Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Karyawan milik BUMN ini ingin ikut serta berpartisipasi mensukseskan program pemerintah, khususnya dalam pembangunan rumah rakyat. "Pertama kali kami membangun rumah sederhana tipe 21 Rawa Indah tahap 1 dan 2 untuk masyarakat Bontang pada tahun 1996. Proyek perdana ini langsung diresmikan oleh Menteri Perumahan Rakyat yang saat itu dijabat Akbar Tanjung. Karena didukung oleh perusahaan Pupuk Kaltim yang merupakan salah satu BUMN terbesar, perusahaan ini sebenarnya mempunyai potensi

PERUMAHAN YANG SEDANG DIPASARKAN

NO	NAMA PERUMAHAN	LOKASI	TOTAL LAHAN m2	TOTAL unit	TYPE RUMAH m2	LUAS TANAH m2	HARGA JUAL RATA-RATA unit	STATUS Rp
1	Cluster Anyelir	Bontang, Kaltim	3,700	21	28	150	170,000,000	Terjual 13 unit
2	Citra Katulistiwa	Bontang, Kaltim	2,000	12	28	115	145,000,000	Terjual 4 unit
3	Puri Citra Dewi	Bontang, Kaltim	1,400	8	45	150	230,000,000	Terjual 6 unit
4	Mulawarman Residence	Bontang, Kaltim	3,200	18	36, 45	115	220,000,000	Terjual 15 unit
			10,300	54				
5	Bumi Sulfat Regency	Jl. Sulfat, Malang, Jatim	2,220	18	45	125	275,000,000	Terjual 8 unit
6	Sedayu Graha Yasa	Jl. Wates Km.9, Yogyakarta	5,500	49	21, 28, 36	60 - 80	80,000,000	Terjual 30 unit
			28,320	271				

PERUMAHAN YANG AKAN DIPASARKAN

NO	NAMA PERUMAHAN	LOKASI	TOTAL LAHAN	TOTAL	TYPE RUMAH	LUAS TANAH	HARGA JUAL RATA-RATA	STATUS
			m2	unit	m2	m2	unit	Rp
1	Pinang Dalam Regency	Sanggata, Kaltim	10,000	55	28, 36	125	170,000,000	Pra Launching
2	Pondok Cabe Regency	Pondok Cabe, Tangerang	3,000	16	100, 120	130 - 150	600,000,000	Pra Launching
3	Banjarmasin	Banjarmasin, Kalsel	22,000	88	28, 36	150	150,000,000	Survey
			35,000	159				



Tipe Bahama 116/120

yang besar dalam mengembangkan bisnis properti. Potensi sumber dana yang cukup besar dan juga lahan-lahan strategis yang juga potensial, pasti mampu memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap hunian di Bontang. Bukan hanya untuk perusahaan, tapi juga masyarakat umum.

Potensi besar inilah yang dibaca oleh Direktur PT Kaltim Ciptayasa pada waktu itu, Ir Pitoyo Waluyo. Inilah proyek perumahan pertama yang dikembangkan di Kota Bontang,” tutur Ir. Wawan Agustiawan, Msc Direktur Utama PT Kaltim Ciptayasa mengenang sejarah PT Kaltim Ciptayasa.

Setelah dipercaya memegang perusahaan ini tahun 2009 lalu, saya

mencoba membenahi manajemen dan meningkatkan efisiensi dalam operasional perusahaan,” ungkap Wawan.

Gebrakan awal yang dilakukannya adalah mengevaluasi dan memilih proyek-proyek yang masih layak dilanjutkan. Dari sini Wawan pun melakukan pembenahan serta melanjutkan kembali pengembangan proyek-proyek yang sempat tertunda. Tidak hanya sampai disitu, Wawan bahkan juga membeli lahan strategis sebagai langkah awal membangun bisnis properti dalam Group PT Pupuk Kaltim ini. “Meski didukung sumber pendanaan yang cukup kuat untuk mengembangkan proyek-proyek properti, namun kami tetap akan memulai membangun dari



Tipe Roseville 118/200

proyek-proyek skala kecil dulu,” kata Wawan. Ia mencoba untuk menerapkan filosofi bisnis yang disampaikan SD. Darmono, Direktur Utama PT Jababeka, “Think Big, Start Small dan Move Fast” yang maksudnya berpikir besar, memulai dari yang kecil dan bergerak cepat.

Lewat filosofi inilah Wawan mendrive semua proyek perumahan mereka yang terserak di Kalimantan, Jawa Timur, DIY dan Jabodetabek. Wawan juga terinspirasi dengan langkah pengembang-pengembang besar yang kini berjaya, dulu juga memulai dari yang kecil. “Jadi sekarang walau saya punya back up dana cukup besar, saya tetap akan mulai membangun dari yang kecil-kecil dulu. Rumah yang akan kami kembangkan tetap berada di segmen bawah, menengah bawah dan menengah atas,” tegasnya.

Wawan optimis perusahaannya bisa mensejajarkan diri dengan pengembang besar yang sudah ada. “Saat ini kami telah mengembangkan 13 proyek perumahan di Bontang dan beberapa kota dengan total unit 1300 rumah lebih, kedepan kami pasarkan lagi 9 proyek perumahan,” ungkap Wawan optimis. :pb)