

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Bursa Efek Indonesia (BEI)



Gambar 2. 1 Logo Bursa Efek Indonesia

Bursa Efek Indonesia (BEI) memiliki sejarah panjang yang melibatkan berbagai perubahan dan perkembangan sejak berdirinya. Berawal pada tanggal 1 Desember 1912, Bursa Efek Indonesia didirikan dengan nama *Bataviaasche Vereeniging voor de Handel in Effecten* (BVHE) di Jakarta, yang merupakan ibu kota Hindia Belanda saat itu. Selama masa kolonial, BVHE menjadi tempat perdagangan saham dan obligasi untuk perusahaan-perusahaan yang beroperasi di Hindia Belanda. Pasar modal ini berkembang dengan didukung oleh ekonomi kolonial yang terutama terkonsentrasi di sektor pertambangan.

Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945, bursa efek mengalami beberapa perubahan nama, termasuk nama "Bursa Efek Jakarta" pada tahun 1952 dan "Bursa Efek Indonesia" pada tahun 1977. Pada tahun 1995, Bursa Efek Indonesia mengalami reformasi besar-besaran untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, dan daya tarik bagi investor. Beberapa perubahan signifikan termasuk pengenalan sistem perdagangan otomatis (*Automatic Order Matching and Trading*) pada tahun 1995. Lalu, pada tahun 1999, Bursa Efek Indonesia mengalami proses demutualisasi yang mengubah statusnya dari badan hukum milik anggota (*mutual*)

menjadi perusahaan terbuka (*publicly listed company*). Demutualisasi bertujuan untuk meningkatkan tata kelola perusahaan dan transparansi.

Pada tahun 2007, Bursa Efek Indonesia menggabungkan diri dengan Bursa Komoditas dan Derivatif Indonesia (BKDI), membentuk satu entitas tunggal untuk memperluas layanan ke pasar derivatif. Sampai saat ini, Bursa Efek Indonesia menjadi tempat transaksi berbagai instrumen keuangan, termasuk indeks saham, reksa dana, dan instrumen keuangan lainnya, untuk memberikan lebih banyak pilihan kepada investor.

BEI memiliki misi menjadi bursa yang bersaing secara global dengan tingkat kredibilitas yang tinggi. Untuk mencapai tujuan ini, PT Bursa Efek Indonesia memiliki misi untuk membentuk infrastruktur pasar keuangan yang dapat dipercaya dan kredibel, menciptakan pasar yang terorganisir, adil, dan efisien, serta mudah diakses oleh semua pihak yang berkepentingan melalui produk dan layanan inovatif. BEI mengusung nilai-nilai perusahaan seperti Teamwork, Integrity, Professionalism, dan Service Excellence, bekerja secara sinergis untuk mencapai tujuan bersama. Konsistensi antara pemikiran, perkataan, dan tindakan dijunjung tinggi dengan menegakkan kejujuran, transparansi, dan independensi sesuai dengan nilai-nilai perusahaan dan norma yang berlaku. Sikap, penampilan, dan kompetensi ditunjukkan dengan penuh tanggung jawab untuk memberikan hasil terbaik, serta berkomitmen memberikan layanan terbaik bagi para pemangku kepentingan.

2.2 Perusahaan Sektor Properti

2.2.1 PT Ciputra Development Tbk. (CTRA)



Gambar 2. 2 Logo PT Ciputra Development Tbk

PT Ciputra Development Tbk. berdiri pada tanggal 22 Oktober 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia dengan dasar hukum Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. YA5/417/9 tanggal 4 Juni 1982. Lalu, pada tahun 1991, Perseroan berganti nama menjadi PT Ciputra Development Tbk Kantor pusat PT Ciputra Development Tbk. saat ini berada di Ciputra World 1 DBS Bank Tower 39th Floor, Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta.

Perseroan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (ketika itu masih Bursa Efek Jakarta) melalui Penawaran Umum Perdana (Initial Public Offering/IPO) pada tahun 1994 dengan kode saham CTRA. Saham dijual dengan nilai nominal Rp250 dan harga penawaran umum sebesar Rp5.200 per lembar. Pada tahun 1999, PT Ciputra Surya sebagai anak perusahaan menjadi perusahaan publik dengan kode saham CTRS. Ekspansi tersebut kemudian dilanjutkan dengan IPO PT Ciputra Property pada tahun 2007 dan tercatat dengan kode saham CTRP. Pada tahun 2016, Perseroan mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terkait rencana penggabungan usaha antara Perseroan, CTRS, CTRP yang disahkan oleh penandatanganan Akta Penggabungan pada tanggal 12 Januari 2017. Adapun komposisi kepemilikan saham mayoritas dimiliki oleh PT Sang Pelopor sebesar

53,24% dan sisanya dimiliki oleh masyarakat yaitu sebesar 46,63% dan 0,13% lainnya berbentuk saham treasury.

PT Ciputra Development Tbk. memiliki visi mengembangkan sebuah grup bisnis properti dengan semangat yang unggul dan penuh inovasi, sehingga menciptakan nilai tambah dalam menyediakan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat dan memberikan kemakmuran dan kesejahteraan bagi para pemangku kepentingan. Selain visi, PT Ciputra Development Tbk. juga memiliki misi menjadi yang terdepan dalam bisnis properti dengan menjadi yang paling unggul, profesional dan menguntungkan, sehingga menjadi pilihan pertama bagi para konsumen, menjadi tempat kerja yang paling menarik dan menantang bagi para karyawan, menjadi investasi yang paling menguntungkan bagi para pemegang saham.

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha Perseroan dibagi dua; pengembangan proyek residensial, khususnya yang berskala kota (township residential) serta pengembangan dan pengelolaan properti komersial. Produk residensial Perseroan umumnya berupa kaveling tanah, rumah hunian, ruko, apartemen, dan perkantoran strata title. Pengembangan dan pengelolaan properti komersial umumnya meliputi penyewaan pusat niaga atau mal, hotel, apartemen, perkantoran, rumah sakit, lapangan golf dan water park.

Hingga akhir Desember 2022, Perseroan tercatat telah mengembangkan 84 proyek, yang terdiri dari proyek residensial, seperti perumahan berskala kota, apartemen, dan proyek komersial, seperti gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, rumah sakit, dan lapangan golf yang tersebar di 34 kota di seluruh Indonesia.

2.2.2 PT Pura Deltalestari Tbk. (DMAS)



Gambar 2. 3 Logo PT Pura Deltalestari Tbk

PT Puradelta Lestari Tbk didirikan pada tahun 1993 sebagai perusahaan investasi lokal. Perseroan menjadi perusahaan penanaman modal asing pada tahun 1996 menyusul bergabungnya Sojitz Corporation pada tahun 1996. Pada tahun 2001, PT Puradelta Lestari Tbk mulai melakukan pembangunan dan sejak saat itu perusahaan resmi berubah menjadi perusahaan properti. Saat ini, kantor pusat Perseroan terletak di Jl. Kali Besar Barat No. 8, Kel. Roa Malaka, Kec. Tambora, Jakarta Barat.

PT Puradelta Lestari Tbk menjadi perusahaan publik di bulan Mei 2015 dengan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan nilai nominal Rp100 dan harga penawaran umum Rp210 per lembar. Adapun komposisi pemegang saham per 31 Desember 2022 yaitu 57,28% dipegang oleh PT Sumber Arusmulia, 25% oleh Sojitz Corporation, dan 17,72% sisanya beredar di masyarakat.

Sebagai perusahaan properti, PT Puradelta Lestari Tbk memiliki visi menjadi pengembang properti unggulan untuk kawasan terpadu ramah lingkungan, yang ditunjang fasilitas dan infrastruktur berkelas dunia. Selain visi tersebut, PT Puradelta Lestari Tbk juga memiliki misi membangun dan mengembangkan Kota Deltamas, sebuah kawasan industri, hunian, dan komersial terpadu dengan konsep modern dan ramah lingkungan, sebagai pusat regional di timur Jakarta; memberikan layanan

terbaik untuk semua klien secara berkesinambungan dan menjamin kepuasan klien di Kota Deltamas; dan meningkatkan nilai tambah bagi semua pemangku kepentingan.

Puradelta Lestari merupakan pengembang Kota Deltamas, yaitu daerah hunian yang terintegrasi dengan lokasi yang terletak di pusat koridor industri antara ibu kota Jakarta dengan kota Cikampek, dengan akses langsung ke jalan tol yang menghubungkan kota Jakarta dengan Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa Timur, serta akses ke proyek jalur kereta api cepat Indonesia.

Lahan Kota Deltamas dikembangkan untuk menjadi lokasi yang mandiri, terdiri dari kawasan industri, komersial, dan kawasan hunian. Kawasan komersial menempati lahan dengan luas bruto lebih dari 650 hektar. Kawasan komersial Kota Deltamas terdiri dari tiga kategori area komersial:

- Pusat Komersial yang tersedia untuk kompleks ruko, pusat perbelanjaan, hotel & apartemen, dan pengembangan zona komersial lainnya.
- Pusat Pendidikan, dialokasikan untuk lembaga pendidikan dan pembelajaran.
- Kawasan Komersial yang terletak di dekat Pusat Pemerintahan Kabupaten Bekasi.

Puradelta Lestari didukung oleh sinergi dari pemegang saham utamanya Sinarmas Land dan Sojitz Corporation. Sinarmas Land adalah salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia, dengan pengalaman di berbagai proyek properti di Indonesia, sedangkan Sojitz Corporation adalah konglomerat Jepang yang memiliki reputasi dengan jaringan global lebih dari 500 grup perusahaan yang beroperasi di lebih dari 50 negara.

2.2.3 PT Jaya Real Property Tbk. (JRPT)



Gambar 2. 4 Logo PT Jaya Real Property Tbk

PT Jaya Real Property, Tbk. didirikan pada tahun 1979 dengan nama PT Bintaro Raya berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 25 Mei 1979 dengan akta No. 36. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. Y.A. 5/498/24 tanggal 22 Desember 1979. Perusahaan kemudian mengubah namanya menjadi PT Jaya Real Property berdasarkan Akta No. 133 pada tanggal 14 Mei 1992.

Perusahaan menawarkan sahamnya kepada masyarakat dan resmi go public pada tahun 1994 dan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 29 Juni 1994 dengan kode JRPT. Nilai nominal saham saat itu sebesar Rp1.000 dengan harga penawaran umum sebesar Rp5.200 per lembar. Adapun komposisi kepemilikan saham per 31 Desember 2022 yaitu, mayoritas dimiliki oleh PT Pembangunan Jaya sebesar 63,59%, 14,03% dimiliki BNP Paribas Singapore Branch Wealth Management, 16,27% beredar di masyarakat, dan 6,1% sisanya merupakan saham treasury.

PT Jaya Real Property memiliki visi menjadi salah satu pengembang dan pengelola properti terbaik di Indonesia. Selain memiliki visi tersebut, PT Jaya Real Property juga memiliki misi untuk mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata pertumbuhan industri real estate dan properti di Indonesia dan memberikan produk dan pelayanan yang bermutu yang memuaskan konsumen.

Kegiatan utama Perusahaan adalah pembangunan perumahan di daerah Jakarta Selatan dan Tangerang dan pengelolaan usaha properti. Kegiatan usaha tersebut meliputi pembebasan tanah, pengembang real estate, persewaan pusat perbelanjaan hotel, dan pengelola kawasan Bintaro, serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan yang meliputi konstruksi dan real estat, bidang jasa yang meliputi pengelolaan air dan pengelolaan air limbah, pengangkutan dan pergudangan, penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum, aktivitas profesional ilmiah dan teknis, hiburan dan rekreasi, perdagangan, dan pertanian, kehutanan, perikanan, serta menjalankan usaha di bidang konservasi.

2.2.4 PT Metropolitan Land Tbk. (MTPL)

The logo for Metland, featuring the word "Metland" in a bold, teal-colored sans-serif font.

Gambar 2. 5 Logo Metropolitan Land Tbk

PT Metropolitan Land Tbk., selanjutnya disebut “Metland” atau “Perseroan” atau “Perusahaan” didirikan berdasarkan Akta No. 37 tanggal 16 Februari 1994 yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-7514.HT.01.01.TAHUN 1994 tanggal 11 Mei 1994. Metland merupakan bagian dari PT Metropolitan Development (MD), salah satu pengembang properti terkemuka di tanah air yang telah berdiri sejak tahun 1977. Sejak

awal pendiriannya, Perseroan fokus pada bisnis pengembangan perumahan dan bangunan komersial untuk segmen pasar menengah bawah, menengah dan menengah ke atas.

Pada tahun 2003, Reco Newtown Pte. Ltd, perusahaan investasi di Singapura mengakuisisi saham Perseroan dan menjadi Pemegang saham strategis. Dengan akuisisi tersebut, Perseroan berubah status menjadi Penanaman Modal Asing setelah memperoleh surat Persetujuan Kepala badan Koordinasi Penanaman modal No. 123/V/PMA/2003 tanggal 12 Desember 2003 tentang Perubahan status Perusahaan menjadi Penanaman modal Asing.

Pada tahun 2011, Metland melakukan Penawaran Saham Perdana (Initial Public Offering) di Bursa Efek Indonesia dan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) (sekarang otoritas Jasa Keuangan/OJK) melalui surat No. S-6325/bL/2011 tanggal 9 Juni 2011 dengan kode MTPL. Pada tahun 2021, terjadi perubahan kepemilikan saham kembali, di mana Reco Newton kepemilikan sahamnya atas Perusahaan yang diakuisisi oleh PT Metropolitan Persada Internasional (MPI), PT Ciputra Development Tbk (CTRA) melalui anak perusahaannya PT Ciputra Nusantara dan publik. Aksi akuisisi yang dilakukan CTRA tersebut berdampak pada meningkatkan nilai tambah baik bagi Perusahaan maupun CTRA grup dalam jangka panjang. Komposisi kepemilikan Saham Perusahaan per 31 Desember 2022 yaitu, PT Metropolitan Persada Internasional menguasai 37,52% kepemilikan, PT Ciputra Nusantara menguasai 15,00% kepemilikan, dan sebesar 47,48% beredar di masyarakat.

Metland memiliki visi menjadi pengembang terkemuka dan terpercaya melalui penetapan sasaran kerja dan perilaku yaitu: terkemuka & terpercaya. Selain visi tersebut, Metland juga memiliki misi sebagai berikut:

- Berkomitmen untuk menciptakan produk residensial dan komersial berkualitas demi kepuasan pelanggan.
- Berinvestasi di bidang properti yang memiliki hasil menarik.
- Berpegang pada tujuan finansial yang mempertahankan pengembalian tingkat modal tinggi yang dapat meningkatkan nilai investasi pemegang saham.

Metland menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan, baik secara langsung dan melalui Entitas Anak. Proses kegiatan usaha tersebut antara lain meliputi izin pembebasan lahan dari instansi terkait, perencanaan pengembangan sesuai dengan peraturan tata ruang yang berlaku, serta pembangunan konstruksi proyek. Berdasarkan segmen operasi, jenis produk dan jasa Metland terdiri dari:

- Real Estate
- Pusat Perbelanjaan
- Hotel
- Lainnya mencakup pusat rekreasi dan pusat olahraga
- Proyek Kerja Sama Operasi (KSO)

Dalam pengerjaan proyek, juga turut dibangun sarana dan prasarana pendukung yang disesuaikan dengan kebutuhan dan ketentuan pada setiap proyek, antara lain meliputi saluran air bersih dan air kotor, jalan, listrik dan telepon. Selain itu, juga dibangun fasilitas sarana olahraga, rumah ibadah, sekolah, rumah sakit, serta gedung perkantoran dan komersial.

Hingga kini, Metland telah memiliki 7 proyek perumahan, yang tersebar di berbagai lokasi strategis di Jabodetabek, dan 12 proyek komersial, yang mencakup pusat perbelanjaan, hotel berbintang, gedung perkantoran dan apartemen.

2.2.5 PT Plaza Indonesia Realty Tbk. (PLIN)



Gambar 2. 6 Logo PT Plaza Indonesia Tbk

PT PT Plaza Indonesia Realty Tbk, disebut juga sebagai “Perseroan” atau “PLIN”, didirikan pertama kali dengan nama PT Bimantara Eka Santosa berdasarkan Akta No. 40 tanggal 5 November 1983. PT Bimantara Eka Santosa kemudian berubah nama menjadi PT Plaza Indonesia Realty berdasarkan Akta No. 129 tanggal 20 Desember 1990.

Pada 2 Mei 1992, Perseroan memperoleh Pernyataan Pendaftaran Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan untuk melakukan penawaran umum saham perdana, yang selanjutnya secara resmi dicatat di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham PLIN pada 15 Juni 1992. Saham perdana yang ditawarkan sebanyak 35.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000 per saham dan harga penawaran Rp4.950 per saham. Pada RUPS tanggal 14 November 2006, Perseroan meningkatkan modal dasar menjadi Rp1 triliun dan modal disetor menjadi Rp710 miliar dengan nilai nominal saham menjadi Rp200 per saham dan jumlah saham beredar sebanyak 3.550.000.000 lembar saham. Adapun proporsi kepemilikannya yang mayoritas sebesar 96,61%

dimiliki PT Plaza Indonesia Investama dan sisanya sebesar 2,99% beredar di masyarakat.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta ruang lingkup usaha Perseroan meliputi bidang konstruksi dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Hingga akhir 2022, Perseroan mengelola 3 (tiga) jenis portofolio bisnis di bidang properti, yaitu:

- Properti Retail: Plaza Indonesia Shopping Center
- Properti Hotel: Grand Hyatt Jakarta
- Properti Perkantoran: The Plaza Office Tower

Perusahaan memiliki visi menjadi salah satu perusahaan terbaik di Indonesia yang memberikan keuntungan maksimum kepada para pemegang saham dan stakeholders, yaitu para penyewa, para pengunjung, para karyawan, para rekanan serta pemerintah dan masyarakat. Selain itu, perusahaan juga memiliki misi sebagai berikut:

- Menjadi unggulan di bidang pengembang dan pengelola properti khususnya hotel, pusat perbelanjaan, apartemen dan gedung perkantoran dengan membangun properti berikut fasilitas-fasilitasnya dan selalu memberikan pelayanan yang terbaik.
- Menciptakan sinergi yang maksimum di antara sektor bisnis Perseroan.
- Membantu peningkatan kualitas hidup masyarakat dan kemajuan sosial ekonomi negara.
- Mempromosikan Jakarta sebagai kota metropolitan dan ibukota negara.

2.2.6 PT Roda Vivatex Tbk (RDTX)



Gambar 2. 7 Logo PT Roda Vivatex Tbk

PT Roda Vivatex Tbk adalah awalnya pabrik tekstil di Citeureup Cibinong – Bogor yang memproduksi kain Tenun Polyester. Perseroan berdiri pada tahun 1980 dan mulai memproduksi tahun 1983. Perseroan memasarkan hasil produksinya ke pasar domestik dan pasar luar negeri. Saat ini, kantor pusat PT Roda Vivatex Tbk terletak di Menara Standard Chartered Company Address Standard Chartered Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio No.164 Jakarta Selatan 12950.

Pada tahun 1990, Perseroan mencatatkan diri di Bursa saham sebagai Perusahaan Terbuka dengan kode saham RDTX. Pada saat go public, perusahaan menawarkan sahamnya dengan harga Rp7.500 per lembar dan nilai nominal Rp500. Adapun komposisi kepemilikan saham Perseroan per 31 Desember 2022, dikuasai oleh Keluarga Widjaja dengan rincian; 35,58% oleh Sutiadi Widjaja yang sekaligus merupakan pemegang saham pengendali, 15,32% oleh Turniady Widjaja, 6,96% oleh Wiriady Widjaja, dan 5,38% oleh Karta Widjaja. Selain itu, sebesar 14,51% dimiliki oleh PT Geno Intiperkasa dan 22,25% sisanya beredar di masyarakat.

Perseroan memiliki visi menjadi perusahaan properti terkemuka di Indonesia dan menjadi pilihan bagi pelanggan di Indonesia yang mencari ruang kantor berkualitas tinggi. Selain itu, perseroan juga memiliki misi yaitu pencapaian, dukungan, dan pengembangan. Kegiatan Usaha Perseroan adalah Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Pemintalan Benang, Industri Pertenunan, Industri

Penyempurnaan Kain, Industri Pencetakan Kain. Kegiatan Usaha tersebut tidak beroperasi lagi sejak tahun 2014. Saat ini aktivitas Perseroan meliputi investasi dalam saham Entitas Anak yang bergerak dalam bidang penyewaan ruang perkantoran.

Dengan didukung oleh permintaan pasar yang besar, pada tahun 1994 Perseroan melakukan perluasan dengan mendirikan pabrik baru di Karawang yang bernama PT Chitalex Peni. Namun sejak adanya perdagangan bebas dan maraknya impor tekstil Cina dan Korea, industri tekstil milik Perseroan mengalami penurunan akibat kalah bersaing. Pada tahun 2010 Perseroan memutuskan menjual pabrik tekstil milik Anak Perseroan di Karawang. Keadaan ekonomi nasional terus melambat dan pasar tekstil lokal yang lesu, maka pada tahun 2014 dalam keadaan terpaksa pabrik milik Perseroan yang berada di Citeureup Cibinong – Bogor harus ditutup.

Mulai dari tahun 2002 Perseroan melebarkan bisnisnya di bidang properti melalui Anak Perseroan PT Chitalex Peni dengan membangun gedung perkantoran yang dikenal bernama Menara RDTX (dahulu Menara Bank Danamon) di kawasan Mega Kuningan – Jakarta Selatan. Gedung ini sepenuhnya disewakan kepada para penyewa. Pada tahun 2007, Perseroan membangun gedung Menara Standard Chartered yang berlokasi di Karet Semanggi – Jakarta Selatan dan pada tahun 2012 Perseroan membangun gedung PHE di Jalan Letjen TB Simatupang – Jakarta Selatan. Kedua gedung ini pun seluruhnya disewakan.