Vaksin Covid-19 akan berefek positif bagi lini usaha kami.

Olivia Surodjo,
Direktur PT Metropolitan Land Tbk

MTLA Menambah Lahan

PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) menyiapkan dana belanja modal Rp 550 miliar pada 2021

Amalia Nur Fitri

JAKARTA. Emiten properti PT Metropolitan Land Tbk (Metland) menganggarkan dana belanja modal atau *capital expenditure* (capex) senilai Rp 550 miliar pada tahun depan. Kelak, anggaran tersebut akan digunakan untuk mengakuisisi lahan.

Direktur PT Metropolitan Land Tbk (MTLA), Olivia Surodjo menjelaskan, sebagian belanja modal atau Rp 205 miliar untuk akuisisi lahan pembulatan proyek yang akan digarap. Sementara Rp 190 miliar untuk keperluan infrastruktur. "Sedangkan sisanya untuk penyelesaian proyek investasi," terang dia kepada KONTAN, Kamis (17/12).

Proyek investasi yang sedang digarap MTLA antara lain Hotel Horison Kertajati dan Hotel Royal Venya Ubud.

Manajemen Metropolitan optimistis, pasar properti pada semester II-2021 mulai membaik. Hal ini seiring kehadiran vaksin Covid-19 di Indonesia. "Vaksin akan berefek positif bagi lini usaha kami, baik residensial, mal hingga hotel. Namun kami memperkirakan efeknya baru terasa normal di semester II 2021. Untuk semester I-2021, sepertinya masih belum pulih 100%," ungkap Olivia.

Oleh karena itu, MTLA masih akan getol menawarkan produk rumah, ruko siap huni dari yang masih berjenis *on progress* hingga *indent*. Adapun harga yang ditawarkan berkisar Rp 500 juta hingga Rp 3 miliar per unit.

Untuk mendorong penjualan, MTLA menawarkan *gimmick* seperti diskon, sesuai produk properti tertentu berupa potongan harga mulai dari Rp 50 juta hingga Rp 100 juta. Bahkan juga menyediakan voucher belanja senilai Rp 10 juta.

"Kami melihat kebiasaan masyarakat berbelanja *online*. Maka mulai saat ini, kami memacu *digital marketing* dan melemparkan promo di sana. Kami memiliki akun Metland di *e-commerce* seperti Tokopedia," jelas Olivia.

Gencar promosi

Bahkan, MTLA akan sering memasang iklan di beberapa portal berita *online*, selain menawarkan potongan di galeri *offline* Metland. Olivia berkata, setiap yang terpapar dengan iklan *online* MTLA, hanya cukup mengisi nama dan nomor telepon. "Kemudian, kami akan melakukan *follow up*," jelas dia.

Pada Oktober 2020, MTLA meraih pendapatan pra-penjualan atau *marketing sales* senilai Rp 994 miliar. Realisasi ini setara 82,83%-90,35% dari target *marketing sales* tahun ini berkisar Rp 1,1 triliun hingga Rp 1,2 triliun.

Berdasarkan laporan keuangan MTLA, pada kuartal ketiga tahun ini, Metland membukukan pendapatan Rp 679,92 atau turun 14% *year on year* (yoy).

Hampir semua segmen bisnis MTLA menurun kecuali penjualan kaveling tanah yang naik dari Rp 13,91 miliar menjadi Rp 65,86 miliar, serta penjualan apartemen dan perkantoran tumbuh dari Rp 52,44 miliar menjadi Rp 59,11 miliar.

Dengan beban pokok sebesar Rp 303,63 miliar, MTLA masih membukukan laba kotor Rp 373,29 miliar.

Metland terlihat menekan komponen beban seperti pemasaran dari Rp 57,81 miliar menjadi Rp 45,85 miliar, beban administrasi dari Rp 146,8 miliar menjadi Rp 132,81 miliar dan beban keuangan dari Rp 39,4 miliar menjadi Rp 14,27 miliar.

Metropolitan Land juga masih membukukan laba bersih senilai Rp 192,4 miliar. Angka itu menurun 24% (yoy). ■

Kinerja Keuangan MTLA

	30 Sep 2020	31 Des 2019
Aset	5.879,92	6.107,36
Kewajiban	1.872,55	2.257,51
Ekuitas	4.007,37	3.849,85
	30 Sep 2020	**30 Sep 2019**
Pendapatan	676,92	789,72
Laba kotor	373,29	433,67
Laba bersih*	192,40	253,27

Keterangan: dalam miliar rupiah, *laba yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk
Sumber: Laporan keuangan MTLA

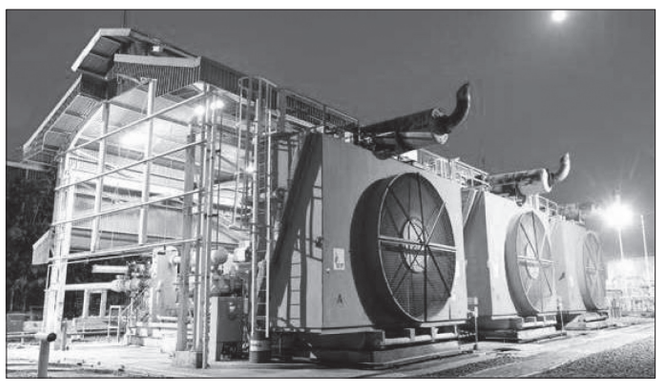
Waskita Karya Garap Urban Suites

Dok. Urban

(Kiri-kanan) Direktur Utama PT Waskita Karya Tbk Destiawan Soewardjono, Direktur Utama PT Urban Jakarta Propertindo Tbk Bambang Sumargono dan *Founder* PT Urban Jakarta Propertindo Tbk Robert Soeharsono melihat maket Urban Suites di Jakarta, Kamis (17/12). Urban Propertindo menggandeng Waskita Karya selaku kontraktor utama untuk pembangunan proyek Urban Suites yang mengusung konsep *Transit Oriented Development* (TOD).

RENCANA RUKUN RAHARJA

RAJA Gelar Ekspansi dan Akuisisi di 2021



Dok. RAJA

Pada tahun ini, RAJA sudah menjalankan sejumlah kegiatan ekspansi.

JAKARTA. PT Rukun Raharja Tbk (RAJA) melanjutkan ekspansi bisnis pada tahun depan. Dengan langkah ini, RAJA ingin menggenjot kinerja 2021 lebih baik ketimbang 2020 yang terkena dampak pandemi Covid-19.

Tahun ini, RAJA menjalankan sejumlah ekspansi. *Pertama*, akuisisi PT Bravo Delta Persada di bidang penyediaan air bersih. Rencana akuisisi ini telah memasuki tahap finalisasi. *Kedua*, akuisisi PT Heksa Energy Mitraniaga yang memiliki izin pembangunan LPG Discharge Terminal di Rembang, Jawa Tengah. Mereka mengharapkan pembangunan proyek itu rampung pada kuartal III 2021.

Direktur Utama PT Rukun Raharja Tbk Djauhar Maulidi mengatakan, ke depan pihaknya juga masih akan melanjutkan rencana akuisisi perusahaan air bersih lainnya. Di lini bisnis perdagangan gas, pada tahun ini RAJA sudah memperoleh beberapa pelanggan baru di sektor industri dan penyalurannya dimulai pada 2021 nanti.

RAJA juga sudah mendapat alokasi gas dari *Production Sharing Contract* (PSC) di Sumatra sebesar 10 mmscfd. Di sektor hulu migas, RAJA dengan mitra strategisnya telah melakukan *due diligence* beberapa lapangan migas di Sumatra dan Jawa Timur.

Sementara itu, Plt Direktur Pengembangan Bisnis PT Rukun Raharja Tbk Sumantri Suwarno menjelaskan, proyeksi peningkatan kinerja pada tahun depan turut didasari proyeksi ekonomi nasional dan dunia yang diprediksi membaik pada 2021. "Permintaan gas diperkirakan kembali pulih 2021, *driver* pertumbuhan adalah kawasan Asia Pasifik khususnya China," kata Sumantri.

RAJA akan menempuh empat strategi bisnis pada 2021. *Pertama*, di sektor infrastruktur akan ada penambahan Gas Compressor 1 x 15 mmscfd. Kemudian penyelesaian pembangunan dan pengoperasian LPG Discharge Terminal di Rembang dan rencana akuisisi perusahaan pemilik pipa di Jawa Barat, Jawa Timur dan Banten. Kedua, di perdagangan gas, RAJA menargetkan pengembangan CNG di beberapa wilayah terutama Jawa dan Sumatra dengan potensi volume 1 mmscfd sampai 3 mmscfd. Kemudian, akuisisi salah satu perusahaan gas di Jawa Barat, Jawa Timur dan Banten serta ikut serta dalam proyek perdagangan gas dan proyek pipa di Jawa Tengah.

Ketiga, di hulu migas, RAJA menargetkan peluang bisnis pendukung hulu migas wilayah eksplorasi Blok Cepu, juga pembelian hak partisipasi di sejumlah blok migas di Sumatra dan Jawa Timur. Selain itu, RAJA berencana mengakuisisi perusahaan penyedia jasa pendukung di sektor hulu migas. *Keempat*, masuk bisnis energi terbarukan, dengan rencana investasi listrik geothermal, air, angin dan solar panel di Indonesia.

Dengan rencana ekspansi tahun depan, Djauhar optimistis kinerja RAJA akan membaik. "Kami memproyeksikan penjualan di atas US$ 130 juta dan profit lebih dari US$ 5 juta," kata dia.

Filemon Agung Hadiwardoyo

Siasat Bisnis

Pengalaman Bukan Segalanya

Hampir setiap iklan lowongan kerja menuliskan "berpengalaman x tahun" sebagai salah satu syaratnya, selain latar belakang pendidikan dan persyaratan lainnya. Padahal, pengalaman bukanlah segalanya.

Bisa saja, pengalaman kerja maupun pengalaman hidup yang dialami seseorang tidak memberikan nilai plus. Kok bisa?

Pertama, *setiap individu punya kemampuan memproses informasi dan pengalaman secara berbeda. Ini menyebabkan persepsi setiap orang juga berbeda. Sehingga pelajaran yang ditangkap juga tidak pernah ada yang identik.*

Ditambahkan dengan nilai-nilai hidup, pengalaman masa kecil, dan segala bentukan dari lingkungan, satu kejadian yang sama akan mempunyai makna berbeda di orang yang berbeda. Singkat kata, makna dari suatu pengalaman merupakan akumulasi dari interaksi berbagai faktor baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kedua, *suatu pengalaman adalah sesuatu yang sangat personal. Konstruksi timbunan pengalaman tersebut merupakan referensi penting bagi kehidupan.*

Tentu ini semua akan besar artinya apabila all other things remain constant *(ceteris paribus). Sayangnya, derap dunia semakin hari semakin cepat, sehingga sering kali pengalaman kemarin bukanlah guru yang tepat untuk mengajari kita bagaimana menghadapi masa depan.*

Ketiga, *subjektivitas tidak jarang mempengaruhi cara kita melakukan generalisasi informasi dan menginterpretasi sesuatu. Ini dimungkinkan hanya berdasarkan pengalaman masa lampau yang sesungguhnya sangat terbatas. Jadilah "makna baru" ini bukannya akurat, bisa jadi malah "ngawur." Dengan paradigma dan logika yang salah, suatu "makna" bisa saja sangat terdeviasi dari yang sebenarnya.*

Keempat, *memori alias ingatan manusia ternyata tidak setajam yang kita duga. Bahkan informasi yang tampaknya sangat mendetil dan diungkapkan dengan cara yang sangat meyakinkan baik secara verbal maupun tertulis, bisa saja memori yang mendasarinya tidak lagi sahih.*

Jennie M. Xue,
Kolumnis internasional serial *entrepreneur* dan pengajar bisnis, berbasis di California, aktif di blog JennieXue.com

Psikolog Kognitif lulusan UCLA dan Stanford University Elizabeth Loftus yang dikenal dengan risetnya dalam memori manusia menambahkan bahwa berbagai ketidaksahihan memori disebabkan oleh keterbatasan pandangan mata dan indra lainnya. Otak manusia dikenal "menciptakan" garis penghubung antara titik-titik yang tidak begitu jelas diterima oleh sistem saraf sehingga "gambaran mental" yang direkam di dalam otak cukup baik.

Kelima, *gambaran mental maupun persepsi akan suatu insiden yang terekam di dalam otak cukup mudah "tercemari" oleh berbagai persepsi baru akan hal-hal lainnya. Ini berarti detail-detail memori tersebut juga dapat berubah tanpa disadari sama sekali.*

Perubahan akan berbagai paradigma dan perspektif akan hal-hal lain juga dapat mempengaruhi memori. Misalnya, kondisi eksternal dan pendapat orang lain yang berpengaruh dapat mengubah memori yang sangat dipengaruhi oleh kondisi bawah sadar.

Keenam, *sebagaimana fisik kita mempunyai tingkatan kesehatan, demikian pula kondisi psikis yang mempengaruhi memori. Pada saat fisik kita sangat fit, memori cenderung lebih baik dan lebih objektif, atau bahkan dipersepsikan lebih positif.*

Dalam kondisi fisik yang tidak fit, misalnya kelelahan atau sedang mengalami sakit, persepsi kita akan sesuatu bisa saja menjadi lebih buruk atau negatif. Jadi, kondisi fisik, psikis, dan emosi sangat erat satu sama lain dalam mempengaruhi memori yang kita rekam di dalam otak.

Lantas, apakah kita dapat mengabaikan "pengalaman"? Tentu tidak. Kita hanya perlu menyadari dan mengakui bahwa suatu insiden dan aktivitas dapat menciptakan memori yang berbeda. Jadi, memori bukanlah bersifat hitam atau putih, namun merupakan spektrum pelangi.

Dalam hidup, karier, dan bisnis, pengalaman perlu dianalisis secara objektif. Makna-makna yang dihasilkan oleh memori juga perlu dipilah-pilah mengingat berbagai hal yang dapat mendistorsikannya.

Tahun 2020 jelas merupakan tahun yang unik, mengingat begitu banyak pengalaman baru berkat pandemi Covid-19. Semoga ke depannya, kita dapat menggunakan apa yang berguna dari pengalaman-pengalaman tersebut.

Selamat menikmati liburan akhir tahun dan awal tahun baru 2021. Selamat Natal bagi yang merayakannya. Sampai jumpa di tahun yang lebih cemerlang. ■

MIGAS

Kendala Proyek Strategis Hulu Migas

JAKARTA. Satuan Kerja Khusus Pelaksana Kegiatan Hulu Minyak dan Gas Bumi (SKK Migas) mencatat keberlangsungan proyek strategis nasional (PSN) di sektor migas masih menghadapi sejumlah hambatan.

Pandemi korona (Covid-19) dan realisasi harga minyak yang rendah turut mempengaruhi proyek-proyek prioritas di sektor migas nasional. Saat ini, setidaknya terdapat empat PSN hulu migas yang sedang berlangsung. Keempat proyek tersebut adalah proyek Jambaran Tiung Biru (JTB), Tangguh Train III, Indonesia Deepwater Development (IDD) dan Blok Masela.

Plt Kepala Divisi Program dan Komunikasi SKK Migas Susana Kurniasih mengemukakan, dari empat PSN tersebut, terdapat dua proyek yang masih bisa terkendali, yakni proyek JTB yang digarap oleh PT Pertamina EP Cepu dan Tangguh Train III yang dikelola BP Berau Ltd. "Perlambatan kegiatan di lapangan diharapkan tidak signifikan, sehingga kedua proyek tersebut ditargetkan akan *on stream* pada tahun 2021," ungkap dia kepada KONTAN, Kamis (17/12).

Sementara itu, terkait proyek IDD, Susana menyebutkan bahwa SKK Migas akan melakukan revisi analisis dampak lingkungan (amdal) dan revisi rencana pengembangan atau *plan of development* (PoD) pada tahun 2021 nanti. Hal tersebut patut dilakukan mengingat banyak perubahan rencana kegiatan yang akan bergulir.

Susana meyakinkan, perubahan-perubahan yang terjadi pada pengembangan proyek IDD tidak berdampak pada target *on stream* yang masih ditetapkan pada tahun 2025 mendatang.

"Hanya saja saat ini tantangannya adalah keputusan operator untuk menahan pelaksanaan proyek," terang Susana.

Dalam pemberitaan sebelumnya, proyek IDD tersendat lantaran investor besarnya yaitu Chevron Pacific Indonesia dikabarkan hengkang.

Sedangkan untuk proyek Blok Masela, perlambatan yang terjadi lebih banyak disebabkan adanya masalah di internal operator. Maklumlah, salah satu investor yaitu Royal Dutch Shell Plc memutuskan mundur dari proyek tersebut.

Kendati demikian, kegiatan di lapangan yang dilakukan oleh Inpex masih tetap berlangsung.

Pada tahun depan, Susana menyebutkan proyek Blok Masela ditargetkan akan memasuki tahap survei *motocean - onshore*, survei G&G dan pengurusan amdal. "Ditargetkan proyek Masela akan *on stream* pada tahun 2027," jelas dia.

Pemerintah terus mengawal agar target-target penyelesaian proyek strategis yang telah ditetapkan dapat terwujud. Upaya pengawalan dilakukan melalui proses diskusi intensif dengan operator terkait dan pemantauan perkembangan proyek secara langsung di lapangan. Maklum, PSN ini menjadi proyek yang diandalkan untuk mencapai target produksi migas 1 juta barel minyak per hari dan 12 miliar standar kaki kubik per hari pada tahun 2030.

Dimas Andi Shadewo

DILBERT