



## DAFTAR ISI

LAPORAN DEWAN KOMISARIS	2
LAPORAN DIREKSI	3
VISI DAN MISI	4
TENTANG PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk	5
TENTANG ANAK PERUSAHAAN	12
KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA	14
RESIKO USAHA	21
IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING DAN ANALISA MANAJEMEN	21
GOOD CORPORATE GOVERNANCE	25
PROFIL PERUSAHAAN	28
SURAT PERNYATAAN DIREKSI DAN KOMISARIS	31

## LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Para Pemegang Saham yang terhormat,

Puji Syukur kepada Tuhan yang Maha Kuasa, bahwa Perseroan telah berhasil melewati tahun 2010 dengan menyelesaikan dan telah di resmikannya oleh Bapak Dr. H. Soekarwo, SH. M.Hum selaku Gubernur Jawa timur atas pembukaan dan beroperasinya Lenmarc Mall dan The Adhiwangsa Golf Residence pada tanggal 8 Desember 2010.

Dalam kesempatan ini pula, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada jajaran pimpinan PLN, khususnya PLN Surabaya, yang mana dalam tahun 2010 ini telah memenuhi kekurangan penambahan daya di tahun 2009, sehingga Lenmarc Mall dan The Adhiwangsa Golf Residence memiliki daya yang cukup untuk menjalankan operasionalnya.

Kami selaku Dewan Komisaris telah mendapatkan laporan dan penjelasan Direksi atas kinerja yang telah dicapai pada tahun 2010. Secara keseluruhan laporan tersebut dapat kami terima dan pahami, namun tetap menekankan dan meminta kepada Direksi, untuk segera menuntaskan rencana pembukaan hotel bintang 5 dengan fasilitas penunjangnya, dengan segera menunjuk operator hotel yang bertaraf internasional, pada awal tahun 2011, sehingga langkah langkah selanjutnya bisa dijalankan sesuai dengan jadwal. Kami juga meminta kepada Direksi untuk menyiapkan secara matang pengembangan usaha Perseroan ditahun 2011 dengan tetap memegang teguh komitmennya untuk memberikan layanan yang berkualitas dan baik disertai dengan menjalankan manajemen keuangan yang berhati hati untuk terus meningkatkan nilai perusahaan yang pada akhirnya memberikan hasil yang baik bagi para pemegang saham.

Dewan Komisaris bersama dengan Komite Audit senantiasa melakukan pengawasan secara regular dan konsisten guna memastikan sistem pengendalian internal telah diterapkan dengan benar sesuai dengan Standar Operasional Prosedur dan Peraturan Perusahaan yang telah ditetapkan.

Akhir kata, atas nama Dewan komisaris, kami menyampaikan penghargaan dan rasa terima kasih kepada seluruh pemegang saham, mitra bisnis, para pelanggan, serta seluruh karyawan atas dukungan, kepercayaan dan kerja kerasnya yang telah diberikan selama ini. Kami percaya, dengan komitmen dan dukungan yang berkesinambungan, perseroan akan terus tumbuh dan menjadi lebih baik ditahun tahun yang akan datang.

Kiranya Tuhan senantiasa memberikan bimbingan Nya dan berkenan atas rencana kita semua.

Atas nama Dewan Komisaris,



**Hendro Sumampow**  
Komisaris Utama

## LAPORAN DIREKSI

Atas nama Direksi Perseroan, perkenankanlah kami menyampaikan salam dan hormat kepada Para Pemegang Saham PT. Bukit Darmo Property Tbk. di seluruh Indonesia. Kami haturkan ungkapan syukur kepada Tuhan atas penyertaannya sehingga pada tahun 2010 Perseroan dapat melewatinya dengan baik.

Kami ucapkan terima kasih atas dukungan semua pihak yang terlibat sehingga pada tanggal 8 Desember 2010 kami dapat mempersembahkan Lenmarc Mall dan the Adhiwangsa Golf Residence kepada masyarakat, yang mana kami mendapatkan kehormatan khusus dan peresmian dilakukan oleh Gubernur Provinsi Jawa Timur, Bapak Dr H. Soekarwo SH, M. Hum.

Dengan persaingan usaha yang semakin ketat, terutama untuk pusat perbelanjaan atau mall, kami harapkan kehadiran Lenmarc Mall sebagai suatu *lifestyle icon* dapat memberikan ide dan kreasi baru. Hal ini sejalan dengan visi dan misi Lenmarc Mall yang bekerja sama erat dengan para tenant untuk menjadi pusat perbelanjaan yang memberikan suatu pengalaman unik dan berbeda kepada khalayak.

Melalui media ini kami hendak menyampaikan kepada para pemegang saham yang terhormat, bahwa Perseroan tetap menjaga komitmennya pada penerapan strategi-strategi usaha yang ada, sehingga dapat terus maju dalam mencapai visi dan misi Perseroan. Dalam upaya meningkatkan penjualan Apartemen the Adhiwangsa Golf Residence, selain tetap mempertahankan servis setara 5-star hotel, Perseroan juga telah bekerjasama dengan bank dalam hal penawaran skema-skema pembayaran menarik kepada pembeli. Selain itu, kami juga berencana untuk menawarkan unit apartemen yang bersifat *limited edition* kepada publik. Unit-unit ini memang didesain dengan konsep khusus dan menarik.

Sebagai perwujudan komitmen Perseroan dan sebagai upaya pemenuhan sinergi pengembangan Perseroan secara keseluruhan, kami akan memfinalisasikan kerjasama dengan salah satu operator hotel bintang lima pada awal tahun 2011.

Dalam pengembangan usaha ke depannya, Perseroan akan mencari lahan baru dan mengembangkan lahan milik afiliasi Perseroan yang ada saat ini. Dalam upaya mendapatkan lahan baru tersebut, Perseroan akan melakukan studi kelayakan dan riset pasar terlebih dahulu sehingga pengembangan usaha yang dilakukan akan menjadi optimal dan dapat disinergikan dengan strategi usaha Perseroan.

Sebagai suatu Perusahaan Terbuka, Perseroan telah menjalankan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan dengan baik. Perseroan telah dan akan selalu berusaha memperkuat sumber daya manusia dengan melakukan proses rekrutmen yang tepat, pengelolaan yang baik, dan pengadaan pelatihan sumber daya manusianya secara terus-menerus.

Demikian laporan kami mengenai Perseroan di tahun 2010. Kami sampaikan terima kasih kepada Dewan Komisaris, seluruh jajaran Direksi dan para karyawan atas semua dukungan dan kerjasama yang diberikan.

Atas nama Direksi,



**Philip Tonggoredjo**  
Direktur Utama



## VISI DAN MISI

**Visi :** Menjadi Pengembang Terkemuka di tingkat Nasional maupun Internasional yang mengutamakan kepuasan dan kualitas hidup.

**Misi :** Dengan kinerja manajemen yang solid, ikut serta secara nyata mengisi pembangunan yang bermutu dan bernilai, menyediakan lingkungan hidup yang nyaman dan berkelas, serta memberikan peluang keuntungan yang baik bagi para investor/pebisnis.



## TENTANG PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk.

### 1. Pendirian dan Bidang Usaha :

Perseroan didirikan dengan nama PT Adhibaladika dengan Akta No. 11 tanggal 12 Juli 1989 yang dibuat di hadapan Sugino Saputra, sebagai pengganti dari Budiarti Karnadi, S.H., Notaris di Jakarta, telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7737.HT.01.01-TH.89 tanggal 22 Agustus 1989, didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 1376/1989 dan No. 1377/1989, keduanya tertanggal 4 Oktober 1989 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 tanggal 22 Desember 1989, Tambahan No. 3767.

Anggaran Dasar Perseroan diubah dalam rangka Penawaran Umum kepada Masyarakat, termasuk perubahan nama Perseroan menjadi PT Bukit Darma Property Tbk. berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT Adhibaladika (Tentang Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Dalam Rangka Pemasyarakatan Saham) No.27 tanggal 10 April 2007, dibuat oleh Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH., notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. W7-04256 HT.01.04-TH.2007 tanggal 16 April 2007 dan telah diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia di bawah No. W7-HT.01.04-5178 tanggal 17 April 2007.

Anggaran Dasar Perseroan mengalami perubahan untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 dan peraturan pelaksanaannya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bukit Darma Property Tbk. No.3 tanggal 18 Agustus 2008 dibuat oleh Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Notaris di Pasuruan yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-81528.AH.01.02. tahun 2008; tanggal 4 November 2008, serta telah diumumkan dalam Berita Negara No 1, tanggal 2 Januari 2009, Tambahan No.264.

### 2. Komposisi Pemegang Saham

Berdasarkan Surat Biro Administrasi Efek, PT. Sharestar Indonesia No. : SSI/BAE-0022/11 tertanggal 10 Januari 2011, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan per, 31 Desember 2010, adalah sebagai berikut :

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	2010	
		Persentase Pemilikan (%)	Jumlah
PT Adhibalaraja	2.600.000.000	35,54	260.000.000.000
Hendro Sumampow	600.000.000	8,20	60.000.000.000
Ievan Daniar Sumampow	300.000.000	4,10	30.000.000.000
Iefenn Adrienne Sumampow	250.000.000	3,42	25.000.000.000
PT Bukit Darma Property, Tbk	484.030.000	6,62	48.403.000.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	3.080.992.252	42,12	308.099.225.200
Jumlah	7.315.022.252	100,00	731.502.225.200

### 3. Susunan Pengurus Perseroan

Sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Bukit Darma Property Tbk. No.21 tanggal 10 Oktober 2009, dibuat oleh TOSIN,SH, Notaris di Surabaya, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-AH.01.10-18489 tahun 2009 tanggal 22 Oktober 2009. Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut :

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Hendro Sumampow
Wakil Komisaris Utama	:	Ievan Daniar Sumampow
Komisaris Independen	:	Agus Widagdo
Komisaris Independen	:	Letjen (Purn.) Tarub



BUKIT DARMO PROPERTY

<b>Direksi</b>		
Direktur Utama	:	Philip Tonggoredjo
Wakil Direktur Utama	:	Iefenn Adrienne Sumampow
Direktur	:	Marcia Sumampow
Direktur	:	Brasada Chandra

Berikut adalah keterangan singkat dari masing-masing anggota Komisaris dan Direksi Perseroan:

## KOMISARIS



### **HENDRO SUMAMPOW, KOMISARIS UTAMA**

Warga Negara Indonesia, lahir pada tahun 1958. Menamatkan pendidikan Sekolah Menengah Atas di Solo. Pada saat ini menjabat sebagai Komisaris Utama Perseroan sejak tahun 1989 dan sebagai Presiden Komisaris PT IPAC Graha Sentosa sejak 2005, Anak Perusahaan Perseroan. Selain itu, menjabat sebagai Presiden Direktur di PT Guntur Madu Tama Sejahtera dan PT Guntur Madu Tama (sejak 1985); Komisaris Utama PT Sarana Ria Tata Cemerlang; PT Adhibaladika Agung (sejak 1989); Komisaris di PT Dewata Indah (sejak 1990); PT Branta Mulia Tbk. (sejak 1990); menjabat sebagai Komisaris Utama di PT Bukit Darmo Golf (sejak 1991) dan PT Batara Indra (sejak 1992). Selain itu, aktif sebagai Staff Khusus KONI sejak 1994.



### **IEVAN DANIAR SUMAMPOW, WAKIL KOMISARIS UTAMA**

Warga Negara Indonesia, lahir pada tahun 1974. Menamatkan pendidikan Bisnis dan Keuangan di Universitas Edith Cowan, Western Australia (1999). Bergabung dengan Perseroan sejak tahun 2007 sebagai Wakil Komisaris Utama. Menjabat sebagai Komisaris di PT Citra Marga Nusaphala Persada (sejak 2004) dan sebagai President Director PT Vietmindo Energitama (sejak 2006).

Sebelumnya berkarir di Yufam Pty Ltd. Singapore sebagai Property & Trading Manager (1999-2002), sebagai Managing Director PT Vietmindo Energitama (2000-2005) dan sebagai Sekretaris Dewan Komisaris PT Citra Marga Nusaphala Persada (2003-2004).



BUKIT DARMO PROPERTY

Bakorstanas (1996).  
Sebelumnya menjabat sebagai Wakil Ketua DPA RI merangkap Ketua Komisi Hankam (1998-2003) dan Komisaris PT Cipta TPI (2003 ~ sekarang).

## **DIREKSI**

### **PHILIP TONGGOREDJO , DIREKTUR UTAMA**

Warga Negara Indonesia, lahir pada tahun 1981. Pendidikan terakhir adalah Bisnis dan Keuangan di University of British Coloumbia, Vancouver - Canada. Menjabat sebagai Direktur di PT Verona Chemindo Industry sejak tahun 2002. Menjabat sebagai Direktur PT Adhibaladika Agung sejak tahun 2008 dan Menjabat sebagai Direktur di Perseroan (2008-2009) dan sebagai Direktur Utama sejak Mei 2009.

### **IEFENN ADRIANNE SUMAMPOW, WAKIL DIREKTUR UTAMA**

Warga Negara Indonesia, lahir pada tahun 1979. Menamatkan pendidikan Bisnis dan Keuangan di Universitas Franklin, Columbus Ohio USA pada tahun 2002. Diangkat sebagai Wakil Direktur Utama Perseroan sejak tahun 2007 dan pada saat ini menjabat pula sebagai Financial Controller di Guntur Madu Tama Group (sejak 2003).

## 5. Pengembangan Sumber Daya Manusia

Perseroan menyadari sepenuhnya bahwa sumber daya manusia merupakan salah satu faktor penentu bagi keberhasilan setiap usaha dan kegiatannya. Oleh karena itu, Perseroan secara sungguh-sungguh, terencana, dan berkesinambungan memusatkan perhatian untuk selalu meningkatkan kualitas sumber daya manusia, melalui pemeliharaan dan pelayanan kesejahteraan bagi seluruh karyawan baik secara teknis fungsional maupun manajerial, untuk menjadikan organisasi perseroan yang diperkaya oleh sumber daya manusia yang terlatih, bermotivasi tinggi serta memiliki loyalitas.

### Komposisi Karyawan

Perseroan dan Anak Perusahaannya mempekerjakan karyawan tetap. Komposisi karyawan menurut jenjang pendidikan, jenjang manajemen, dan jenjang usia adalah:

Menurut Jenjang Pendidikan :

Jenjang Pendidikan	Jumlah Orang	%
Pasca Sarjana/Sarjana	62	27,00
Sarjana Muda dan setingkat	52	23,00
SLTA dan sederajat	108	48,00
SLTP dan sederajat	5	2,00
Jumlah	227	100,00

Menurut Jenjang Manajemen :

Jenjang Manajemen	Jumlah Orang	%
Senior Management	14	6,00
Middle Management	58	26,00
Staf	155	68,00
Jumlah	227	100,00

Menurut Jenjang Usia :

Jenjang Usia	Jumlah Orang	%
18 ~ 29 tahun	128	56,00
30 ~ 34 tahun	39	17,00
35 ~ 39 tahun	30	14,00
40 ~ 44 tahun	21	9,00
> 45 tahun	9	4,00
Jumlah	227	100,00

Menurut Masa Kerja :

Masa Kerja	Jumlah Orang	%
< 4 tahun	214	94,00
5-9 tahun	9	4,00
10-14 tahun	2	1,00
15-19 tahun	2	1,00
>20 tahun	0	0,00
Jumlah	227	100,00



### Kesejahteraan Sosial Karyawan

Mengingat pentingnya peran karyawan bagi keberhasilan dan kemajuan usaha Perseroan, maka Perseroan terus berupaya dalam meningkatkan kualitas dan kompetensi karyawan serta memacu produktivitas dan motivasi tiap karyawan, antara lain dengan :

a. Sistem Penghargaan

Perseroan memberikan kepada karyawan yang telah menunjukkan prestasi kerja yang sangat menonjol, atau mampu menyelamatkan Perseroan dari ancaman kerusakan atau kerugian yang berasal dari pihak intern atau ekstern Perseroan. Berdasarkan keputusan rapat, manajemen akan memberikan penghargaan berupa piagam dan/atau hadiah kepada karyawan yang dinilai berjasa tersebut.

b. Sistem Kenaikan Gaji

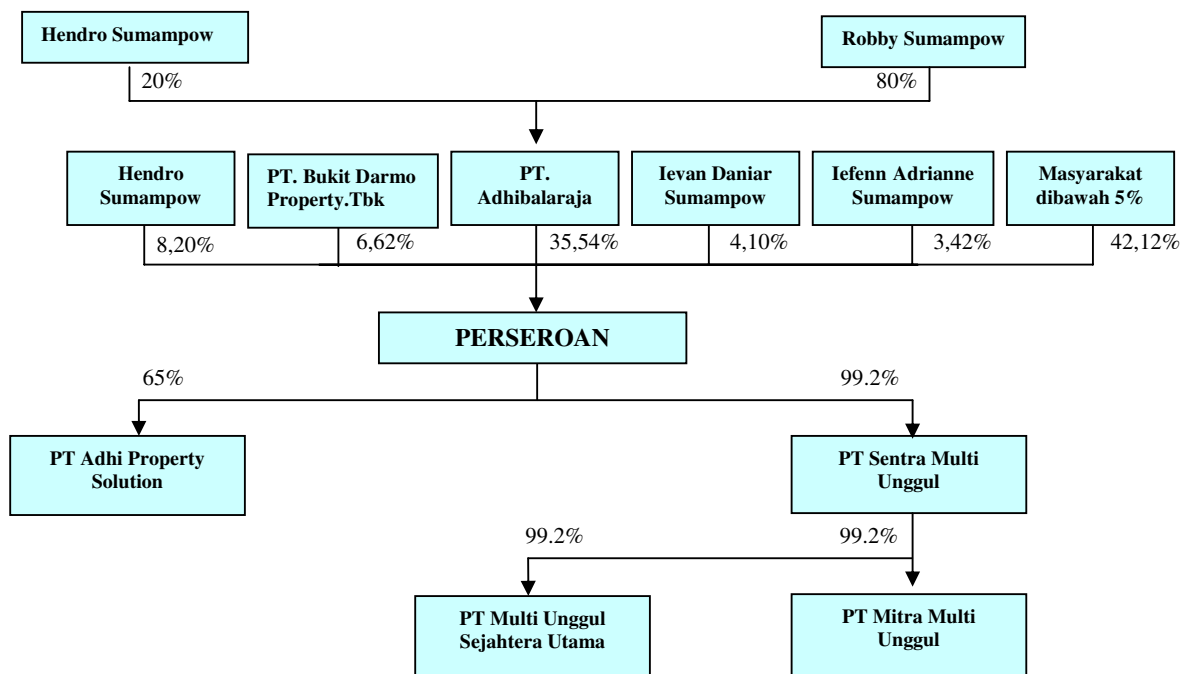
Perseroan mereview kenaikan gaji minimal satu kali dalam setahun berdasarkan Keputusan Direksi dan dilakukan atas dasar penilaian prestasi karyawan sesuai dengan usulan atasan karyawan yang bersangkutan dan dengan mempertimbangkan dasar tingkat inflasi.

c. Berbagai Macam Bentuk Tunjangan dan Fasilitas

Perseroan mengikutsertakan seluruh karyawannya dalam program Jamsostek dan atau asuransi, yang meliputi jaminan pemeliharaan kesehatan, jaminan kecelakaan kerja, jaminan hari tua, jaminan kematian dan memberikan Tunjangan Hari Raya secara teratur pada setiap tahunnya, yang merupakan kewajiban. Perseroan juga memberikan sejumlah tunjangan dan fasilitas yang diharapkan mampu mendorong peningkatan kinerja dan produktivitas karyawan Perseroan. Adapun tunjangan maupun fasilitas yang disediakan oleh Perseroan mencakup :

- Penggantian Biaya pengobatan
- Pemberian bantuan kedukaan bagi karyawan yang meninggal dunia atau jika ada keluarganya yang meninggal dunia
- Karyawan dapat diberikan fasilitas rekreasi, olah raga, kesenian atau penyelenggaraan kegiatan kerohanian.

### 6. Skema Kepemilikan Perseroan



## TENTANG ANAK PERUSAHAAN

### 1. PT. Adhi Property Solution (dahulu PT IPAC Graha Sentosa)

#### Riwayat Singkat

PT IPAC Graha Sentosa ( IPAC) berkedudukan di Jakarta didirikan berdasarkan akta Pendirian Perseroan Terbatas PT IPAC Graha Sentosa No. 5 tanggal 8 Maret 2005, dibuat di hadapan Budiarti Karnadi, SH., notaris di Jakarta. Anggaran dasar IPAC tersebut di atas telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. dengan Keputusannya No. C-12255.HT.01.01.TH.2005 tanggal 6 Mei 2005 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat di bawah No. 873/BH.09.05/VI/2005 tanggal 27 Juni 2005 serta telah diumumkan dalam Tambahan No. 7983 Berita Negara R.I. No. 60 tanggal 29 Juli 2005.

Anggaran Dasar Perseroan diubah guna disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 18 Januari 2008 dibuat di hadapan Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Notaris di Pasuruan, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-11731.AH.01.02. tahun 2008 tanggal 10 Maret 2008 serta telah diumumkan dalam tambahan No. 23979 Berita Negara No. 93 tanggal 18 November 2008.

Pada tanggal 3 Maret 2010 PT. IPAC Graha Sentosa telah berganti nama menjadi PT. Adhi Property Solution berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 3 Maret 2010, dibuat dihadapan Anita Lucia Kendarto, SH. M.Kn, Notaris di Pasuruan, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor : AHU-39759-AH.01.02 tahun 2010 tanggal 11 Agustus 2010.

#### Kegiatan Usaha

Sesuai akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Adhi Property Solution (d/h PT IPAC) No. 5 tanggal 8 Maret 2005, dibuat di hadapan Budiarti Karnadi, SH., notaris di Jakarta, yang telah diumumkan dalam Tambahan No. 7983 Berita Negara R.I. No. 60 tanggal 29 Juli 2005, maksud dan tujuan PT. Adhi Property Solution ialah:

- Jasa;
- Perdagangan;
- Pengembang (Developer) dan pembangunan.

#### Pengurusan dan Pengawasan

Pada tanggal 28 Desember 2009 telah diadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dan dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 11 Januari 2010 dibuat di hadapan Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Notaris di Pasuruan, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: AHU-AH.01.10-02012 tahun 2010 tanggal 25 Januari 2010, sehingga susunan Anggota Direksi dan susunan Anggota Komisaris PT. Adhi Property Solution adalah sebagai berikut:

Direktur Utama	:	Philip Tonggoredjo
Direktur	:	Ferianto Ferry Junarso
Komisaris Utama	:	Hendro Sumampow
Komisaris	:	J. Wahyoedi Hidayat

#### Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Sesuai akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Adhi Property Solution (d/h PT. IPAC) No. 5 tanggal 8 Maret 2005, dibuat di hadapan Budiarti Karnadi, SH., notaris di Jakarta, yang telah diumumkan dalam Tambahan No. 7983 Berita Negara R.I. No. 60 tanggal 29 Juli 2005 jo. Perjanjian Jual Beli Saham tanggal 27 Mei 2005, dibuat di bawah tangan, dimana jual beli saham tersebut telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana termaktub dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Adhi Property Solution (d/h PT IPAC) No. 10 tanggal 30 Mei 2006, dibuat di hadapan Anita Lucia Kendarto, SH., M.Kn. notaris di Kabupaten Pasuruan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham PT. Adhi Property Solution (d/h PT. IPAC) adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	1.000	1.000.000.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	500	500.000.000	100
Pemegang Saham			
PT Bukit Darma Property Tbk	325	325.000.000	65
Indriana Gessa	175	175.000.000	35
Jumlah Saham Dalam Portepel	500	500.000.000	

### Ikhtisar Data Keuangan Penting

Tabel berikut menggambarkan ikhtisar data keuangan penting PT Adhi Property Solution untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2010, 2009, 2008 dan 2007

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Desember			
	2010	2009	2008	2007
Jumlah Aktiva	887	997	1.515	805
Jumlah Kewajiban	257	235	769	133
Ekuitas	620	762	746	671
Pendapatan Bersih	-	611	491	432
Laba (Rugi) Usaha	(189)	(27)	75	130
Laba (Rugi) Bersih	(142)	15	74	122

## 2. PT Sentra Multi Unggul

### Riwayat Singkat

PT Sentra Multi Unggul (SMU) berkedudukan di Surabaya didirikan berdasarkan akta Pendirian PT Sentra Multi Unggul No. 1 tanggal 19 April 2007, dibuat di hadapan Sri Hastuti, SH., notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor: W7-04727 HT.01.01-TH 2007 tanggal 27 April 2007; serta telah diumumkan dalam Tambahan No.10257. Berita Negara No. 81 tanggal 9 Oktober 2007.

Angaran Perseroan terakhir diubah guna disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 12 Mei 2008 dibuat dihadapan Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Notaris di Pasuruan yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.61562.AH.01.02 tahun 2008

### Kegiatan Usaha

Sesuai akta Pendirian PT Sentra Multi Unggul No. 1 tanggal 19 April 2007, dibuat di hadapan Sri Hastuti, SH., notaris di Jakarta, maksud dan tujuan SMU ialah berusaha dalam bidang pengusahaan tanah dan bangunan (Real Estate), pembangunan dan jasa.

### Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 12 Mei 2008. Dibuat dihadapan Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Notaris di Pasuruan, yang telah mendapat persetujuan dari menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.61562.AH.01.02 tahun 2008, susunan anggota Direksi dan susunan anggota Komisaris SMU adalah sebagai berikut :

Direktur : Brasada Chandra  
 Komisaris : Ielenna Sumampow

## Strategi Pemasaran dan Penjualan

Untuk mencapai hasil yang optimal, Perseroan membuat strategi pemasaran dan Penjualan sebagai berikut :

- Mendatangkan tenant-tenant terkemuka baik lokal, nasional maupun internasional dan mempunyai merk yang sudah terkenal dan reputasi yang baik, sehingga dianggap memiliki daya tarik kuat untuk segmen pasar kalangan menengah atas dan profesional muda.
- Menetapkan zoning yang baik agar *tenancy mix* dapat ditata dengan rapi dan menarik. Setiap level mempunyai tema yang berbeda dengan mini anchor yang berkelas untuk membuat masing-masing tema ini menjadi kuat.
- Menunjuk dan bekerjasama dengan beberapa agen pemasaran *Lenmarc Mall* agar mendapatkan tenant-tenant yang sesuai.
- Membuat program *marketing communication* yang berkesinambungan sejak masa sebelum pembukaan sampai saat setelah pembukaan.
- Penciptaan suasana lingkungan yang aman dengan memperhatikan kebersihan lingkungan serta tata ruang yang nyaman.
- Perseroan akan secara berkesinambungan melakukan pemasaran sebelum dan selama proyek dikerjakan. Kegiatan pameran, promosi di media massa, penerbitan brosur produk merupakan langkah baku dalam kegiatan pemasaran. Untuk mendukung hal ini maka pemilihan produk promosi yang efektif dan efisien di berbagai media sangatlah penting. Beberapa media komunikasi yang dianggap efektif adalah pemasangan iklan *outdoor (billboard)* di tempat strategis, iklan di media televisi dan di beberapa majalah terkemuka secara periodik.
- Melakukan *road show* ke berbagai daerah di Indonesia.
- Mengadakan *gathering* dengan para tenant untuk memperkenalkan dan memperluas jaringan market dengan customer.
- Menjalani komunikasi secara langsung dengan customer dan berelasi secara kekeluargaan untuk meraih keuntungan bersama.
- Bekerja sama dengan berbagai Bank untuk mendapatkan sistem pembayaran yang terpadu sehingga pada saat pembukaan mal customer sudah dapat melakukan transaksi dengan mudah.
- Figur-figur dalam jajaran manajemen turut aktif memasarkan proyek Perseroan. Relasi yang luas dan hubungan usaha yang erat sangat membantu dalam pemasaran *The Adhiwangsa Golf Residence, Suite Hotel & Serviced Residence*.
- Untuk dapat merasakan secara langsung apabila tinggal di *The Adhiwangsa Golf Residence*, Perseroan telah membangun 2 *show unit* yang sudah dilengkapi dengan interior dan furniture kelas atas. Dengan di pandu oleh tim marketing kami yang profesional, customer setiap saat dapat merasakan langsung suasana *The Adhiwangsa Golf Residence*.

## Strategi Usaha

Perseroan mempunyai target untuk menjadi pengembang yang terkemuka dan inovatif. Untuk mewujudkan hal tersebut, Perseroan menetapkan strategi jangka pendek dan jangka panjang. Strategi jangka pendek terutama ditujukan untuk menembus *The Adhiwangsa Golf Residence* ke segmen apartemen kalangan atas serta untuk menarik pebisnis ritel dunia dan terkemuka untuk masuk sebagai tenant *Lenmarc Mall*.

Perseroan melihat peluang usaha untuk masuk ke pasar yang lebih luas dengan mengubah peruntukan pada Tower B menjadi Hotel kelas atas serta dilengkapi *Convention Hall* dan *Serviced Residence*. Konsep Hotel dengan segmen MICE (Meeting, Incentive, Convention dan Exhibition) akan menjadi peluang usaha yang menjanjikan bagi Perseroan. Bagi pelaku bisnis dan pendatang, dengan menggunakan Hotel tersebut ada nuansa baru untuk melakukan aktifitas bisnis dengan suasana yang terintegrasi dalam satu lokasi yaitu: Hotel, Mal, Apartemen dan Lapangan Golf (milik afiliasi) bertaraf International. Dengan demikian, aktifitas bisnis dan keharmonisan keluarga tetap berada dalam waktu dan di lokasi yang sama.

Strategi jangka panjang dari Perseroan adalah :

- Perseroan berkomitmen untuk senantiasa fokus pada pengembangan kawasan dan pembangunan proyek perkantoran, komersial dan hunian yang berkualitas.
- Penambahan jumlah tanah (*land-banking*) yang berlokasi strategis di kota-kota besar di Indonesia merupakan strategi utama yang akan dilakukan oleh Perseroan. Pemilihan lokasi tanah yang prima dan strategis ini merupakan faktor utama dalam meningkatkan kinerja Perseroan dan memberi nilai tambah bagi para pemegang saham. Oleh karena itu, Perseroan berencana untuk mengakuisisi tanah dan atau melakukan kerjasama atas tanah seluas kurang lebih 11 ha milik pihak afiliasi yang terletak di depan proyek Perseroan yang rencananya akan dikembangkan sebagai Kawasan Bisnis Terpadu (Superblok Bukit Darma City) oleh Perseroan.

- Merancang proyek dengan perencanaan yang matang dan inovatif serta memperhatikan lokasi yang prima dan segmen pasar sasaran.
- Perseroan akan menyeleksi operator Hotel yang ternama dan profesional untuk menunjang dan mensinergikan konsep pengembangan pembangunan di lokasi Perseroan.

### **Persaingan Usaha**

Era perkembangan ekonomi Indonesia yang semakin pesat dewasa ini, yang ditunjukkan dalam pembangunan sektor riil, menyebabkan bidang usaha ini dilirik oleh banyak pelaku industri sebagai pasar yang memiliki potensi tinggi di masa depan, baik itu persepsi dari pembangun dan pengembang dalam negeri maupun yang berasal dari luar negeri. Persaingan kedepannya saat ini banyak berasal dari kompetitor-kompetitor lokal, oleh sebab itu Perseroan dituntut untuk lebih produktif, inovatif, kreatif tanpa mengesampingkan kualitas yang disampaikan kepada target dan segmen pasarnya.

Seiring dengan perkembangan kota Surabaya yang pesat, beberapa mal dengan segmen kelas menengah yang saat ini sudah ada dan atau dalam proses tahap akhir penyelesaian dapat di temukan di lokasi sebagai berikut: Tunjungan Plaza, Surabaya Town Square dan Grand City untuk Area Surabaya Pusat, Galaxy Mal untuk Area Surabaya Timur, serta di Area Surabaya Barat terdapat Supermal Pakuwon dan Ciputra World. Dengan menentukan target market dan diferensiasi yang jelas, Perseroan optimis dapat menjemput pelanggan yang ada di sekitar Surabaya, khususnya Surabaya bagian Barat untuk memenuhi kebutuhan kalangan menengah atas.

Bagi pelanggan sendiri, jarak tempuh bukanlah menjadi kendala untuk tetap dapat memenuhi kebutuhan mereka dengan baik. Dengan *service* yang berkualitas, pemilihan tenant yang berkelas serta kelengkapan sarana yang di sediakan oleh Perseroan, maka pelanggan pasti akan memilih lokasi milik Perseroan

Dari segi persaingan usaha, Mal ritel Perseroan memiliki kemampuan daya saing yang sangat kompetitif karena peluang pasar Mal ritel di Surabaya khususnya untuk segmen kelas menengah atas masih cukup besar. Meskipun sudah ada beberapa Mal di Surabaya yang sudah dipasarkan dengan sistem sewa tapi Mal-Mal ini memiliki segmen pasar yang berbeda dengan *Lenmarc Mall*, yang menekankan pada segmen pasar menengah atas.

Suplai Apartemen *strata title* yang telah beroperasi di Surabaya hingga saat ini adalah sebanyak 5 Apartemen, dengan pasokan mencapai 913 unit, tetapi rata-rata bangunannya sudah berumur karena dibangun antara tahun 1996 sampai dengan 1999. Setelah krisis ekonomi yang melanda Indonesia tahun 1997-1998 silam, praktis tidak ada tambahan Apartemen baru di Surabaya. Namun jumlah pasokan apartemen yang sedang dibangun dan ditawarkan sejak tahun 2008 jauh lebih besar, yaitu 4 Apartemen dengan total 3.361 unit atau hampir 4 kali dari pasokan apartemen yang sudah beroperasi saat ini, sehingga akan ada total 9 unit Apartemen dengan 4.274 unit. Rata-rata tingkat penjualan dari apartemen umumnya dibawah target yang ditetapkan, hal ini disebabkan oleh jumlah pasokan yang jauh melebihi permintaan dan juga kondisi ekonomi yang kurang mendukung.

Konsep yang dipergunakan *The Adhiwangsa Golf Residence* adalah sebuah Kondominium eksklusif untuk kalangan kelas atas yang memberikan kemewahan dalam segala aspek disertai pelayanan yang terbaik dengan kualitas prima. Sedangkan, segmen pasar Apartemen (*strata title*) yang sudah ada di Surabaya sekarang ini umumnya ditujukan untuk kelas menengah bawah. Pasokan Apartemen di Surabaya untuk segmen kelas menengah atas diperkirakan masih relatif kecil dan umumnya unit Apartemen mewah yang sudah ada masih menyatu dengan unit Apartemen kecil yang diperuntukkan bagi segmen kelas menengah bawah. Dengan demikian, pangsa pasar yang menjadi sasaran Perseroan untuk hunian tipe Apartemen mewah kelas atas ini masih terbuka lebar.

### **Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)**

Upaya pengelolaan lingkungan dengan tujuan untuk menjaga kesehatan dan kebersihan lingkungan adalah salah satu hal yang mendapat perhatian utama Perseroan dalam menjalankan usaha. Khusus untuk pembangunan dan pengembangan apartemen dan pusat perbelanjaan Perseroan senantiasa menjaga konsistensi dengan memberikan perhatian lebih terhadap aspek pengelolaan dan pemantauan pembangunan sumur resapan sebagai upaya mengisi kembali air tanah, memantau limbah cair domestik, dampak terhadap banjir dan/atau air larian, optimalisasi penghijauan, dampak kegiatan terhadap lalu lintas sekitar, serta memantau gangguan antara lain dari: oli bekas, kebisingan, gas dan lain-lain sebagainya.

Mengacu pada Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor 17/KPTS/M/2003 tentang Penetapan Jenis Usaha dan/ atau Kegiatan Bidang Perumahan dan Prasarana Wilayah yang Wajib Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), kegiatan pembangunan dan pengembangan yang dilakukan oleh Perseroan perlu dilengkapi dengan AMDAL sebagai berikut :

## RESIKO USAHA

Dalam menjalankan kegiatan usaha, setiap industri tidak terlepas dari berbagai resiko, demikian pula bidang usaha yang dijalankan oleh Perseroan juga tidak terlepas dari berbagai tantangan dan resiko. Adapun resiko-resiko yang diperkirakan dapat mempengaruhi usaha Perseroan secara umum dapat dibedakan sebagai resiko yang berhubungan dengan kinerja perusahaan, keadaan masyarakat, kebijakan pemerintah dan bencana alam.

Guna menghindari atau memperkecil resiko-resiko tersebut, upaya-upaya yang dilakukan Perseroan antara lain :

- Sistem perekrutan sumber daya manusia dilakukan secara profesional dan dengan kriteria yang dapat dipertanggungjawabkan. Dengan SDM yang kompeten dan profesional diharapkan akan diperoleh hasil kerja yang baik dengan kualitas di atas rata-rata dan biaya yang efisien.
- Perseroan selalu menjaga hubungan baik dengan masyarakat di sekitar lokasi usaha atau proyek perusahaan, di antaranya dengan membina hubungan yang erat dengan masyarakat sekitar dan aktif melakukan kegiatan sosial masyarakat.
- Mematuhi kebijakan Pemerintah baik itu Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, disamping selalu mengikuti perkembangan peraturan yang berlaku (*up-date*), Perseroan selalu menjaga hubungan baik dengan Pemerintah setempat ataupun Pemerintah Pusat. Sehingga diharapkan Perseroan dapat mengantisipasi secara lebih awal setiap perubahan kebijakan yang terjadi
- Guna menjaga dari resiko kehilangan aset ataupun memperkecil kerugian yang mungkin terjadi, Perseroan memakai jasa asuransi dari perusahaan asuransi yang mempunyai reputasi baik.
- Perseroan menyeleksi operator Hotel yang ternama dan profesional untuk menunjang dan mensinergikan konsep pengembangan pembangunan di lokasi Perseroan.
- Perseroan telah bekerja sama dengan beberapa agen pemasaran *Lenmarc Mall* agar mendapatkan tenan-tenan yang sesuai .

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING DAN ANALISA MANAJEMEN

### Neraca, Laba (Rugi) dan Rasio Keuangan

Neraca & Laba (Rugi)	<i>(dalam jutaan rupiah)</i>				
	2010	2009	2008	2007	2006
Jumlah Aktiva	1.017.544	861.241	925.683	730.905	302.745
Jumlah Kewajiban	288.575	228.396	285.674	94.829	292.402
Ekuitas	728.585	632.845	640.009	636.076	10.151
Pendapatan Bersih	44.771	31.173	195.482	18.681	2.942
Laba (Rugi) Kotor	16.902	9.883	27.190	7.030	n/a
Laba (Rugi) Usaha	(12.461)	(5.998)	10.261	(761)	100
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Jumlah saham yang beredar	6.830.992.252	6.024.494.970	6.024.494.950	6.001.500.000	1.000
Laba (Rugi) bersih per saham	(2,30)	(1,19)	0,14	0,47	53.028

## Rasio Pertumbuhan (%)

	2010	2009	2008	2007	2006
Pendapatan	43,62	(84,05)	946,42	534,98	24,66
Laba Kotor	71,03	(63,65)	286,77	37,63	n/a
Laba Usaha	(107,75)	(158,45)	(1448,36)	(861,00)	21,95
Laba Bersih	(105,38)	(965,10)	(70,81)	5.252,83	(3,64)
Total Aktiva	18,15	(6,96)	26,65	141,43	0,07
Total Kewajiban	26,53	(20,05)	201,25	(67,57)	0,05
Total Ekuitas	15,13	(1,12)	0,62	6166,14	0,52

## Rasio Usaha (%)

	2010	2009	2008	2007	2006
Laba Usaha / Pendapatan	(27,83)	(19,24)	5,25	(4,07)	3,40
Laba Bersih / Pendapatan	(32,86)	(22,98)	0,42	15,19	1,80
Laba Usaha / Aktiva	(1,22)	(0,70)	1,11	(0,10)	0,03
Laba Bersih / Aktiva	(1,45)	(0,83)	0,09	0,39	0,02
Laba Usaha / Ekuitas	(1,71)	(0,95)	1,60	(0,12)	0,99
Laba Bersih / Ekuitas	(2,02)	(1,13)	0,13	0,45	0,52

## Rasio Keuangan

	2010	2009	2008	2007	2006
Jumlah Kewajiban / Jumlah Ekuitas (x)	0,40	0,36	0,45	0,15	28,81
Jumlah Kewajiban / Jumlah Aktiva (x)	0,28	0,27	0,31	0,13	0,97

## Analisa Keuangan

### A. Pertumbuhan Pendapatan

Penjualan bersih Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2010 adalah sebesar Rp. 44.771 juta atau mengalami kenaikan sebesar 43,62% dibandingkan penjualan bersih tahun 2009. Kenaikan ini terutama disebabkan karena adanya penjualan unit Apartemen dan penerimaan sewa kios mall.

### B. Pertumbuhan Laba

#### a. Laba Kotor

Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2010, Perseroan mencatat keuntungan sebesar Rp. 16.903 juta (37,75% dari Pendapatan Bersih) dan Rp. 9.833 juta (31,7% dari Pendapatan Bersih) pada tahun buku 2009. Peningkatan prosentase laba kotor ini dikarenakan adanya kenaikan harga jual Apartemen.

#### b. Laba (Rugi) Usaha

Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2010, Perseroan mengalami kerugian sebesar Rp. 12.460 Juta sedangkan pada tahun buku 2009, Perseroan mencatat kerugian sebesar Rp. 5.988 Juta. Peningkatan kerugian sebesar 107,75% ini dikarenakan meningkatnya biaya operasional perusahaan yang disebabkan oleh beban yang terkait dengan pengoperasian Lenmarc mall dan The Adhiwangsa Golf Residence.

**c. Laba (Rugi) Bersih**

Untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2010, Perseroan mengalami kerugian sebesar Rp. 14.712 juta ada kenaikan sebesar 105.38% dibandingkan dengan tahun buku 2009 sebesar Rp. 7.163 juta. Kenaikan rugi usaha ini disebabkan menurunnya laba kotor dan meningkatnya biaya operasional perusahaan yang disebabkan oleh beban yang terkait dengan pengoperasian Lenmarc mall dan The Adhiwangsa Golf Residence.

**C. Pertumbuhan Jumlah Aktiva, Kewajiban dan Ekuitas**

**a. Aktiva**

Jumlah Aktiva Perseroan pada tanggal 31 Desember 2010 adalah sebesar Rp. 1.017.544 juta. Dibandingkan dengan jumlah Aktiva pada tahun 2009, mengalami kenaikan sebesar Rp. 156.303 juta atau 18.15%. Hal ini disebabkan karena kenaikan Aktiva Tetap dan Persediaan.

**b. Kewajiban**

Jumlah Kewajiban Perseroan pada tanggal 31 Desember 2010 adalah sebesar Rp. 288.574 juta. Dibandingkan dengan jumlah kewajiban pada tahun 2009 mengalami peningkatan sebesar Rp. 60.178 juta atau 26,35%. Kenaikan ini disebabkan adanya pencairan kredit Bank Bukopin, Hutang Usaha dan Biaya yang masih dibayar.

**c. Ekuitas**

Jumlah Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2010 adalah sebesar Rp. 728.585 juta. Dibandingkan dengan jumlah Ekuitas pada tahun 2009, mengalami kenaikan sebesar Rp. 95.740 juta atau sebesar 15.13%. Kenaikan ini disebabkan adanya penebusan Warrant sebanyak 1.290 juta lembar.

**Kebijakan Deviden**

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2010, Perseroan belum membagikan deviden. Kebijakan Perseroan pembagian deviden dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kesehatan keuangan Perseroan, dan apabila terdapat surplus kas dari kegiatan operasional setelah dana tersebut disisihkan untuk dana cadangan, kegiatan pendanaan, rencana pengeluaran modal serta modal kerja Perseroan.

**Kronologis Pencatatan Saham dan Penambahan Jumlah Saham**

Pada tanggal 15 Juni 2007, Perseroan telah mencatatkan sahamnya di PT Bursa Efek Indonesia dengan kode saham BKDPf, yaitu sejumlah 2.000.000.000,- (dua milyar ) saham biasa dengan nilai nominal Rp. 100,- (seratus rupiah) setiap saham dengan harga perdana Rp. 120,- (seratus dua puluh rupiah) setiap sahamnya dan sejumlah 1.400.000.000 lembar waran dengan harga pelaksanaan Rp. 135,- (seratus tiga puluh lima) setiap warannya. Jangka waktu pelaksanaan waran tersebut adalah 17 Desember 2007 sampai dengan 14 Juni 2010. Sampai tanggal 31 Desember 2010, jumlah penebusan Warrant sebanyak 1.290.527.282 lembar saham senilai Rp. 174.058.806.496,-



## Informasi Harga Saham

2010					
	Terendah	Tertinggi	Penutup	Volume	
Triwulan I	126	147	136	604.365.500	
Triwulan II	130	167	141	857.231.000	
Triwulan III	100	132	109	399.982.500	
Triwulan IV	107	126	118	204.784.500	

2009					
	Terendah	Tertinggi	Penutup	Volume	
Triwulan I	50	55	51	11.104.500	
Triwulan II	50	105	95	131.315.500	
Triwulan III	85	140	123	340.990.500	
Triwulan IV	86	159	153	995.243.000	

## Kejadian Penting :

Berdasarkan analisa kondisi perekonomian yang ada di tahun 2009 dan melihat kondisi pasar yang ada serta tetap memperhatikan Peraturan yang berlaku, Perseroan memutuskan akan membeli kembali (Buyback) Saham PT Bukit Darmo Property Tbk. Pembelian Kembali Saham dilaksanakan berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan pada tanggal 9 Oktober 2009 untuk jangka waktu 18 bulan (sampai dengan tanggal 8 April 2011). Jumlah Saham yang akan dibeli kembali oleh Perseroan adalah sebanyak-banyaknya 833.333.333 Saham atau 15% dari seluruh jumlah Saham yang telah ditempatkan dan disetor. Nilai Buyback Saham adalah setinggi-tingginya Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) termasuk biaya perantara pedagang efek dan biaya lainnya sehubungan dengan Buyback. Perseroan telah menunjuk PT. Danasakti Securities (terafiliasi) sebagai perantara pedagang efek.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2010, Perseroan telah membeli kembali (buyback) sebanyak 484.030.000 lembar Saham atau 6,62% dari seluruh modal Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor dengan harga rata-rata sebesar Rp. 131,41 per-saham atau seluruhnya sejumlah Rp. 63.606.267.500,-

Sesuai dengan Daftar Pemegang Saham PT Bukit Darmo Property Tbk. Per 31 Maret 2011 yang diterbitkan oleh Biro Administrasi Efek PT. Sharestar Indonesia (Surat No.: SSI 0252/11 tanggal 8 April 2011), struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Keterangan	Jumlah Saham		
	Lembar	Nominal (Rp.)	%
Modal Dasar	12.000.000.000	1.200.000.000.000	-
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
PT. Adhibalaraja	2.600.000.000	260.000.000.000	35,54
Hendro Sumampow	600.000.000	60.000.000.000	8,20
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	3.630.992.252	363.099.225.200	49,64
Sub Jumlah	6.830.992.252	683.099.225.200	93,38
Saham yang telah dibeli kembali (sampai dengan tanggal 31 Maret 2011)	484.030.000	48.403.000.000	6,62
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>7.315.022.252</b>	<b>731.502.225.200</b>	<b>100,00</b>

## TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK ( *GOOD CORPORATE GOVERNANCE* )

### I. Prinsip-Prinsip *Good Corporate Governance*

Untuk menjaga dan menciptakan nilai tambah bagi hubungan semua pihak yang berkepentingan (*stakeholders* yaitu pemegang saham, manajemen, pihak kreditur, pemerintah, karyawan), diperlukan penerapan prinsip-prinsip dari Tata Kelola Manajemen (*Good Corporate Governance*). Adapun Prinsip-prinsip tersebut adalah :

#### 1. Prinsip *Fairness*

- Perlindungan terhadap seluruh kepentingan pemegang saham, yaitu dengan dibentuknya Komisaris Independen dimaksudkan untuk melindungi pemegang saham minoritas.
- Pengelolaan perusahaan selalu memperhatikan kepentingan seluruh *stakeholders* berdasarkan keadilan dan kesetaraan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 2. Prinsip *Transparency*

- Laporan Keuangan Perusahaan di Audit oleh kantor Akuntan Publik dan dilaporkan ke Bapepam, Bursa Efek Indonesia serta diumumkan minimal di dua surat kabar peredaran nasional.
- Setiap terjadi fakta yang material selalu disampaikan ke Bursa Efek Indonesia dan Bapepam
- Pengelolaan asset/investasi secara amanah dan prudential, yaitu dengan adanya Laporan Realisasi Penggunaan Dana IPO.

#### 3. Prinsip *Accountability*

- Mengatur kejelasan fungsi, hak kewajiban, wewenang dan tanggung jawab masing-masing antara Pemegang Saham dan Direksi.
- Membentuk Komite Audit Independen yang juga diketuai oleh Komisaris Independen.

#### 4. Prinsip *Responsibility*

- Perusahaan telah mengikutkan karyawannya dalam program JAMSOSTEK.
- Perusahaan secara konsisten melakukan pembayaran dan pelaporan pajak tepat pada waktunya.
- Gaji karyawan seluruhnya telah diatas Upah Minimum Regional.

### II. Peran Serta Sosial Perusahaan

Perseroan sangat menyadari pentingnya dilakukan hubungan yang harmonis dengan lingkungan sekitar ataupun hubungan dengan masyarakat yang lebih luas. Seiring dengan pertumbuhan kinerja, Perseroan juga tergerak untuk berperan serta dalam pembangunan di masyarakat, sehingga diharapkan akan tertanam budaya perusahaan berupa kepedulian terhadap hubungan sosial dengan masyarakat.

### III. Tugas dan Tanggung Jawab

#### III.1. Komisaris.

Ruang lingkup pekerjaan dan tanggung jawab;

- Komisaris bertanggung jawab dan berwenang mengawasi tindakan Direksi dan memberikan nasehat kepada Direksi jika dipandang perlu oleh Dewan Komisaris
- Komisaris memantau efektifitas praktek *Good Corporate Governance* yang diterapkan Perseroan dan bilamana perlu melakukan penyesuaian.

### III.2. Direksi.

Ruang lingkup pekerjaan dan tanggung jawab

- Direksi bertugas untuk mengelola perseroan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
- Direksi wajib memberitahukan kepada Komite Audit jika direksi memerlukan pendapat ke dua (*second opinion*) mengenai masalah akuntansi yang penting.

### III.3. Komisaris Independen.

Komisaris Independen bertugas mengawasi tindakan Direksi dalam menjalankan kebijakan perusahaan, memberikan nasehat kepada Direksi jika dipandang perlu. Komisaris Independen juga mengepalai Komite Audit.

### III.4. Komite Audit

#### Tugas

Komite audit bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris serta mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian komisaris, yang antara lain meliputi:

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perusahaan seperti laporan keuangan , proyeksi, dan informasi keuangan lainnya.
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan dibidang pasar modal dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan perusahaan.
3. Melakukan penelaahan atas kecukupan pemeriksaan yang dilakukan oleh Akuntan Publik untuk memastikan semua resiko yang penting telah di pertimbangkan.

Komite audit ini terdiri dari Ketua, yang juga merupakan Komisaris Independen dan 2 orang anggota, masing-masing adalah :

Ketua	:	<b><u>Tarub</u></b> Warganegara Indonesia, lahir di Malang pada tahun 1942. Menamatkan pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas pada tahun 1962 dan melanjutkan karirnya di Militer pada tahun 1964. Menjabat sebagai Danjen Kopassus (1992), Pangdam VIII/Trikora (1993), Pangkostrad (1994), Pati Mabes ABRI (1996) dan jabatan militer terakhir adalah sebagai Kasum ABRI merangkap Kases Bakorstanas (1996). Sebelumnya menjabat sebagai Wakil Ketua DPA RI merangkap Ketua Komisi Hankam (1998-2003) dan Komisaris PT Cipta TPI (2003 ~ sekarang).
Anggota 1	:	<b><u>Agus Widagdo</u></b> Warga Negara Indonesia, lahir pada tahun 1949. Menamatkan pendidikan Sekolah Menengah Atas pada tahun 1968 dan mengambil akademi Bahasa Inggris pada tahun 1971. Menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan sejak tahun 2007. Selain itu, juga menjabat sebagai Komisaris PT Danasakti Securities sejak 1995. Sebelumnya menjabat sebagai Komisaris South East Asia Bank (1983-1987), dan Komisaris PT Motorollain Corp (1975-2003).
Anggota 2	:	<b><u>J. Wahyoedi Hidayat</u></b> Warga Negara Indonesia, lahir di Kediri Pada tanggal 25 Nopember 1955. Pendidikan di Akademi Akuntansi Indonesia pada tahun 1977. Mengawali karir sejak tahun 1978-1985 sebagai Auditor di Kantor Akuntan Publik Drs. Utomo & Co., lalu sebagai Kepala Divisi Keuangan Perusahaan Batik Keris sejak tahun 1985-1990, kemudian sebagai Vice President Finance Kelompok Perusahaan Kanindo sejak tahun 1990-1993 dan sebagai Komisaris Independen PT. Hortus Danavest Tbk. sejak tahun 2003. Jabatan lain adalah sebagai Direktur keuangan PT Adhibaladika sejak tahun 1993 ~ 2003.

### **Tanggung Jawab**

1. Komite Audit bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris atas pelaksanaan tugas yang telah ditentukan.
2. Komite Audit wajib membuat laporan kepada Dewan Komisaris atas setiap penugasan yang diberikan.

### **III.5. Sekretaris Perusahaan**

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan yaitu :

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di Pasar Modal
2. Memberikan pelayanan kepada masyarakat atas setiap informasi yang dibutuhkan pemodal yang berkaitan dengan kondisi Emiten atau Perusahaan Publik
3. Memberikan masukan kepada Direksi Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya
4. Sebagai penghubung atau *contact person* antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan Bapepam dan masyarakat

Fungsi Sekretaris Perusahaan pada Perseroan dilakukan oleh: Brasada Chandra

Warga Negara Indonesia, lahir di Surabaya pada tahun 1961. Pendidikan terakhir adalah Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Surabaya. Bekerja di Perseroan sejak tahun 1990 dan Menjabat sebagai Direktur Perseroan sejak tahun 1997. Sebelumnya menjabat sebagai Manajer Keuangan dan Akuntansi PT Adhibaladika Agung ( 1993-1997 ) dan menjabat sebagai Kepala Cabang PT Adhibaladika Agung ( sejak 1997 ).

### **III.6. Laporan Penggunaan Dana Hasil Emisi Efek.**

Dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum Perdana (IPO) pada tanggal 15 Juni 2007, secara berkala, yaitu tiap tiga bulan sekali telah dilaporkan penggunaannya, kepada Bapepam dan PT Bursa Efek Indonesia. Sampai dengan periode 31 Desember 2009 dana hasil IPO seluruhnya telah dipergunakan sesuai tujuan rencana.

Sedangkan dana dari hasil Konversi Warrant di tahun 2010, secara berkala, yaitu tiap tiga bulan sekali telah dilaporkan penggunaannya kepada Bapepam dan PT Bursa efek Indonesia. Sampai dengan periode 31 Desember 2010 dana hasil Konversi Warrant masih terdapat sisa dana sebesar Rp. 96.896 juta.



## PROFIL PERUSAHAAN

### PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk

#### **Bidang Usaha :**

Bergerak di bidang pengusahaan tanah dan bangunan

#### **Kantor Pusat :**

Jl. Khairil Anwar No. 21  
Surabaya  
Telp. : (62-31) 731 5555  
Fax. : (62-31) 731 6666

#### **Kantor Operasional :**

Office Park 2 Blok B2 No. 1  
Jl. Bukit Darma Boulevard, Surabaya  
Telp. : (62-31) 731 8666  
Fax. : (62-31) 731 0666

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Hendro Sumampow  
Wakil Komisaris Utama : Ievan Daniar Sumampow  
Komisaris Independen : Agus Widagdo  
Komisaris Independen : Let. Jend. (Purn.) Tarub

#### **Direksi**

Direktur Utama : Philip Tonggoredjo  
Wakil Direktur Utama : Iefenn Adrienne Sumampow  
Direktur : Marcia Sumampow  
Direktur : Brasada Chandra

#### **Komite Audit**

Ketua : Tarub  
Anggota 1 : Agus Widagdo  
Anggota 2 : J. Wahyoedi Hidayat

**Corporate Secretary** : Brasada Chandra



**Bursa Pencatatan Saham :**

Saham Perseroan dicatatkan dan mulai diperdagangkan pada tanggal 15 Juni 2007 di :

*f* PT BURSA EFEK INDONESIA ( d/h PT BURSA EFEK JAKARTA ) *f*

Sejumlah 2.000.000.000 (dua milyar) lembar saham biasa atas nama dan 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta) lembar waran.

**Kantor Akuntan Publik :**

**Hadori Sugiarto Adi & Rekan**

Jl. Ngagel Tama 18

Surabaya 60283

Telp. : (62-31) 502 2933

Fax. : (62-31) 502 2057

**Biro Administrasi Efek :**

**PT Sharestar Indonesia**

Gedung Citra Graha Lt. 3

Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 35-36

Jakarta ~ 12950

Telp. : (62-21) 527 7966

Fax. : (62-21) 527 7967

## **Anak Perusahaan :**

### **PT Adhi Property Solution**

Jl. Tanah Abang III No. 6  
Petojo Selatan ~ Gambir  
Jakarta 10160  
Telp. : (62-21) 385 1446  
Fax. : (62-21) 351 7008

### **PT Sentra Multi Unggul**

Jl. Khairil Anwar No. 21  
Darmo ~ Wonokromo  
Surabaya 60241  
Telp. : (62-31) 731 5555  
Fax. : (62-31) 731 6666

## **Anak Perusahaan Sentra Multi Unggul :**

### **PT Multi Unggul Sejahtera Utama**

Jl. Asemka No. 1  
Pinangsia ~ Tamansari  
Jakarta Barat  
Telp. : (62-21) 632 0070  
Fax. : (62-21) 632 0070

### **PT Mitra Multi Unggul**

Jl. Bukit Darmo Golf Blok B. 1-02  
Pradah Kalikendal ~ Dukuh Pakis  
Surabaya 60226  
Telp. : (62-31) 732 5555  
Fax. : (62-31) 732 6666