

Nama Media : Kontan
 Judul : Prospek Suram Sektor Properti
 Tanggal terbit : 17 September 2018
 Hal & Bagian : 1, Headline

Prospek Suram Sektor Properti

Perusahaan pemeringkat pangkas peringkat sejumlah emiten properti

Perbandingan Kinerja dan Rasio Profitabilitas Sejumlah Emiten Properti

	Pendapatan			Laba Bersih			ROA	ROE	Return 1 Tahun*	Return 3 Tahun**	Return 5 Tahun**
	30-6-'17	30-6-'18	Δ%	30-6-'17	30-6-'18	Δ%					
Pakuwon Jati	2.950,7	3.376,9	14,4%	900,5	1.129,3	25,4%	9,09%	20,54%	-15,58%	15,69%	15,39%
Bumi Serpong Damai	4.307,4	3.120,0	-27,6%	2.010,1	409,2	-79,6%	7,09%	13,74%	-35,65%	-7,12%	-4,27%
Ciputra Development	2.826,2	2.804,8	-0,8%	339,5	176,2	-48,1%	2,28%	5,54%	-31,57%	1,08%	-2,56%
Summarecon Agung***	1.229,5	1.198,5	-2,5%	71,9	41,8	-41,8%	1,55%	5,17%	-31,34%	-17,63%	-4,17%
Lippo Karawaci***	2.611,0	2.467,4	-5,5%	142,7	132,8	-6,9%	0,80%	1,96%	-51,03%	-31,64%	-20,46%
PP Properti	1.049,1	1.182,4	12,7%	160,6	180,1	12,1%	3,73%	9,97%	-45,65%	46,84%	NA
Sentul City	476,5	545,2	14,4%	98,7	50,7	-48,6%	2,78%	4,64%	-23,13%	14,75%	-11,17%
Alam Sutera Realty	1.685,2	2.196,6	30,3%	707,1	517,3	-26,8%	5,67%	14,14%	-19,78%	-4,61%	-12,24%
Intiland Development	1.339,6	1.806,6	34,9%	187,6	142,5	-24,1%	1,86%	4,36%	-26,89%	-19,64%	-3,44%
Modernland Realty	1.433,6	1.396,0	-2,6%	138,4	181,5	31,1%	3,72%	7,97%	-13,05%	-15,02%	-4,91%

Elisabet Lisa Listiani,
 Krisantus de Rosari

JAKARTA. Prospek emiten sektor properti tampaknya masih muram. Berbagai sentimen negatif masih menghantui prospek sektor ini. Tren kenaikan bunga yang berlanjut dan pelemahan rupiah, sejumlah lembaga pemeringkat juga menurunkan peringkat utang emiten properti.

Kamis lalu (13/9), Pefindo menurunkan peringkat obligasi Summarecon Agung (SMRA) dari idA+ jadi idA. Selain itu, Pefindo menurunkan outlook SMRA jadi negatif. Alasannya, SMRA butuh arus kas yang agresif untuk pengembangan properti, sementara pasar belum pulih.

Sebelumnya, Moody's menurunkan outlook Alam Sutera Realty (ASRI) dari semula stabil menjadi negatif. Meski begitu, Moody's mempertahankan peringkat B2 ASRI.

April lalu, Moody's juga menurunkan peringkat Lippo Karawaci (LPKR) dari B1 jadi B2 dan mengganjar outlook negatif untuk emiten ini. Moody's juga menyebut ASRI dan LPKR rentan terhadap pelemahan rupiah, lantaran memiliki utang dollar AS dalam

Perbandingan Rating Sejumlah Emiten Properti

Emiten	Kode	Moody's		S&P		Fitch		Pefindo	
		Rating	Outlook	Rating	Outlook	Rating	Outlook	Rating	Outlook
Pakuwon Jati	PWON	Ba2	Stabil	BB	Stabil	BB	Stabil	-	-
Bumi Serpong Damai	BSDE	Ba3	Positif	-	-	-	-	-	-
Ciputra Development	CTRA	-	-	-	-	BB-	Stabil	-	-
Summarecon Agung***	SMRA	-	-	-	-	-	-	idA	Stabil
Lippo Karawaci***	LPKR	B2	Negatif	B-	Negatif	B	Negatif	-	-
PP Properti	PPRO	-	-	-	-	-	-	idBBB	Stabil
Sentul City	BKSL	B2	Stabil	B	Stabil	-	-	-	-
Alam Sutera Realty	ASRI	B2	Negatif	-	-	B	Stabil	-	-
Intiland Development	DILD	B2	Stabil	-	-	-	-	idBBB+	Stabil
Modernland Realty	MDLN	-	-	B	Negatif	B	Stabil	idA-	Stabil

Sumber: Bloomberg, Keterangan: *Termasuk return dividen, **Termasuk dividen dan disetahunkan, ***Per 31/03/17 dan 31/03/18

jumlah besar.

Analisis Artha Sekuritas Indonesia Dennies Christopher mengatakan, menimbang nilai utang obligasi yang tinggi dan kinerja saat ini, akan sulit bagi keduanya membayar utang saat jatuh tempo. Kemungkinan strategi yang diambil adalah restrukturisasi utang.

Namun, kekhawatiran ini ditepis ASRI. Menurut Tony Rudianto, Sekretaris Perusahaan ASRI, pihaknya sudah mengantisipasi kemungkinan pelemahan rupiah saat penerbitan obligasi. "Kami melakukan hedging terhadap seluruh pokok pinjaman obligasi sam-

pai dengan jatuh tempo," terang dia, Sabtu (15/9).

Analisis Samuel Sekuritas Muhammad Alfatih menilai, tantangan emiten properti masih banyak. "Ini terkait tendensi naiknya suku bunga dan pelemahan rupiah. Saya belum bisa merekomendasikan saham properti" kata Alfatih, Minggu (16/9).

Namun, analisis Panin Sekuritas William Hartanto menilai saat ini fundamental emiten properti masih baik, karena masih mencatatkan pertumbuhan kinerja. Beberapa emiten properti juga masih layak untuk dipertimbangkan.

Ia merekomendasikan buy ASRI dengan target harga Rp 500, BSDE dengan target harga Rp 2.200, BKSL dengan target harga Rp 250 dan CTRA dengan Rp 1.500 per saham.

Analisis Phintraco Sekuritas Valdi Kurniawan merekomendasikan hold saham ASRI dengan prediksi pergerakan saham antara Rp 280 hingga Rp 300 per saham.

Dennis merekomendasikan investor wait and see saham LPKR dan ASRI, meski valuasi keduanya sudah undervalued. "Apalagi melihat perlambatan kinerja LPKR dan ASRI tahun ini," ujar Dennis.