

Nama Media : Bisnis Indonesia
 Judul : Emiten Properti Mulai Bergairah
 Tanggal terbit : Senin, 30 Juli 2018
 Hal. & Bagian : Hal. 14, Market


► KINERJA SEMESTER I/2018

Emiten Properti Mulai Bergairah

Kinerja pemasaran emiten properti sepanjang semester I/2018 cukup menggembirakan. Ini menandakan kinerja sektoral semakin membaik, sehingga meningkatkan optimisme emiten terhadap pencapaian target pada tahun ini.

Emanuel B. Caesario
 emanuel.berkah@bisnis.com

Dari 10 emiten properti yang dirangkul *Bisnis*, mayoritas membuktikan kinerja pemasaran atau *marketing sales* yang sesuai ekspektasi. Kinerja paling moncer dibukukan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk. (ASRI) yang mengantongi *marketing sales* sebesar Rp2,99 triliun pada semester I/2018. Capaian itu setara dengan 75% dari target tahun ini dan tumbuh 233% secara tahunan.

Menyusul setelahnya, yakni PT PP Properti Tbk. (PPRO) yang membukukan pemasaran Rp2,7 triliun atau setara dengan 71% dari target tahun ini. Nilai tersebut melesat 80% dibandingkan dengan *marketing sales* pada semester I/2017 yang tercatat hanya Rp1,5 triliun.

Selain ASRI dan PPRO, PT Metropolitan Land Tbk. (MTLA) dan PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) juga membukukan *marketing sales* lebih dari 50% target pada tahun ini. Kinerja keduanya jauh lebih baik dibandingkan dengan semester I/2017.

Di sisi lain, hanya PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) dan PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) yang masih membukukan kinerja *marketing sales* kurang dari 30% target tahunan dan turun secara year on year. Kinerja APLN melorot lantaran tak lagi mem-

bukukan penjualan besar lahan industri seperti pada semester I/2017 yang nilainya mencapai Rp1,4 triliun. Dalam riset yang terbit medio Juli 2018, analis UOB Kay Hian Sekuritas Edward Lowis mengatakan bahwa pasar properti sudah menunjukkan momentum pemulihan yang kuat setelah mencapai titik terendahnya pada 2015. Setelah semester I/2017, pertumbuhan penjualan menembus dua digit.

TIGA FAKTOR

Menurutnya, tiga faktor penyebab hal tersebut adalah turunnya bunga KPR dalam 2 tahun terakhir, program *tax amnesty* yang telah berakhir pada kuartal I/2017, dan pemulihan harga batu bara.

Berdasarkan data OJK, pertumbuhan permintaan KPR sudah mencapai 11% yoy pada April 2018. Padahal, pada pertengahan 2015 hingga awal 2017, pertumbuhan KPR selalu di bawah 8% secara tahunan.

"Kami percaya tren pertumbuhan ini dapat berlanjut atau setidaknya dipertahankan pada level ini ke depan, tetapi pertumbuhan lebih jauh mungkin untuk sementara akan tertahan oleh kenaikan bunga KPR antara 25-50 bps," tulisnya.

Di tengah kenaikan bunga KPR, lanjutnya, sejumlah bank diproyeksi mempertahankan bunga KPR untuk menjaga pangsa pasar. Selain itu, Bank Indonesia justru merelaksasi ketentuan *loan to value* (LTV) untuk menggairahkan industri

Realisasi Marketing Sales Emiten Properti (Rp Triliun)

Emiten	Semester I/2018	Target 2018	Realisasi target 2018 (%)	Perubahan YoY (%)
PPRO	2,7	3,8	71,1%	▲ 80,0%
DILD	1,3	3,3	39,4%	▲ 18,2%
CTRA	3,31	7,72	42,9%	▲ 12,2%
PWON	1,09	2,6	41,9%	▼ 9,2%
SMRA	1,15	4	28,8%	▼ 19,6%
MTLA	1,19	2	59,5%	▲ 87,7%
ASRI	2,99	4	74,8%	▲ 233,0%
APLN	1,42	4,9	29,0%	▼ 40,1%
BSDE	3,77	7,2	52,4%	▲ 50,2%
DMAS	0,56	1,25	44,8%	▼ 22,2%
Total	19,48	40,77	47,8%	27,2%

Sumber: Perseroan, pemberitaan, diolah.

Bisnis/Amri Hidayat

properti domestik.

Saat ini, UOB Kay Hian Sekuritas memantau empat emiten sektor properti, yakni ASRI, BSDE, CTRA dan SMRA. Di antara empat emiten tersebut, kinerja ASRI yang mencolok disebabkan adanya penjualan kavling lahan pada China Fortune Land Development (CLFD) senilai Rp1,24 triliun. *Bulk sales* itu juga terjadi pada 2017 senilai Rp1,37 triliun.

Sementara itu, Edward menilai lemahnya kinerja SMRA disebabkan oleh minimnya peluncuran proyek baru.

SMRA baru akan membuka proyek baru di Makassar pada semester II/2018 dengan total area 329 hektare.

"Kami mengerti bahwa permintaan properti semester kedua mungkin akan relatif sepi karena persiapan pemilu dan kenaikan suku bunga. Meski begitu, pengembang dapat meningkatkan *marketing sales* dengan lebih aktif meluncurkan proyek baru," katanya.

Edward memilih CTRA dan ASRI sebagai *top picks* dengan target harga masing-masing Rp1.330 dan Rp450. Target harga itu mencerminkan potensi *upside* masing-masing 25,47% dan 36,36% dari harga penutupan perdagangan Jumat (27/7).

Erward juga merekomendasikan beli BSDE dengan target Rp1.900, tetapi tahan pada SMRA dengan target Rp950.

Victor Stefano, analis DBS Vickers Sekuritas, mengatakan bahwa penjualan yang cukup mencolok pada semester I/2018 terlihat pada proyek rumah premium BSDE, perumahan *mid-rise* segmen menengah atas dari ASRI, dan perumahan terjangkau di Maja, Banten, milik CTRA.

Hal ini cukup untuk menunjukkan adanya peningkatan permintaan yang signifikan pada industri properti. Selain ASRI, kinerja emiten lainnya masih sesuai dengan ekspektasi DBS Vickers.

Namun, DBS Vickers mempertahankan rekomendasi netral terhadap saham emiten properti. Kendati begitu, kinerja *marketing sales*, harga jual dan sewa, regulasi sektoral yang positif, dan valuasi yang murah diakui sebagai sentimen positif sektor ini.

"Kami menyarankan investor untuk mengambil posisi yang sama pada sektor ini karena kami percaya penurunan sektor telah mencapai titik nadirnya tahun ini," katanya dalam riset Senin (23/7).

Victor hanya merekomendasikan beli pada saham BSDE dengan target harga Rp2.100. Selebihnya, dirinya merekomendasikan tahan pada ASRI dengan target harga Rp400, CTRA Rp1.150, PWON Rp630, dan SMRA Rp1.000 per saham. **■**