

# Land bank topang Bumi Serpong

## Harga saham melonjak tertinggi di pasar

OLEH ARIF GUNAWAN S.  
Wartawan Bisnis Indonesia

Tidak diduga, harga saham PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSD) naik terpesat di bursa saham Indonesia sepanjang tahun ini sebesar 615,79%. Proyek jalan tol lintas bandara dan besarnya cadangan tanah (*land bank*) dinilai membuat saham tersebut tetap kinclong.

Pertumbuhan harga saham perseroan berkode BSDE itu jauh melewati indeks harga saham gabungan (IHSG) yang hanya naik 74,95%. Saham PT Bayan Resources Tbk dan terlibas di posisi kedua dengan pertumbuhan harga 517,02%.

Dalam riset CLSA Asia Pacific Markets, analis Sarina Lesmina dan Vera Ongyono menilai saham grup Sinarmas itu memang diperdagangkan pada harga murah, di tengah kuatnya kesempatan pertumbuhan kinerja segai kawasan kota terintegrasi terbesar di Jakarta.

Saat ini, harga saham BSD di pasar ditransaksikan dengan diskon 55% terhadap nilai aset perusahaan senilai Rp1.495 per saham. CLSA menargetkan harga saham perseroan di level Rp1.000 yang mengimplikasikan diskon wajar 35% terhadap aset perseroan.

"Kami yakin BSD memiliki peluang pertumbuhan kuat didukung besarnya cadangan

diperkirakan masih stabil untuk triwulan III/2009 dan 2010, dengan ukuran kecil menengah mendominasi penjualan," tutur analis broker asing tersebut. CLSA meyakini BSD akan terus mendapat manfaat dari pasar rumah tinggal dan perumahan pasar properti di Indonesia karena lebih dari 60% pendapatannya berasal dari penjualan rumah tinggal.

Indonesia tercatat menjadi negara terpadat keempat dunia dan Jakarta menjadi kota dengan pertumbuhan tercepat keempat dunia. Persatuan Bangsa-Bangsa (PBB) memperkirakan populasi Indonesia akan melampaui 260 juta pada tahun depan, dengan 160 juta di antaranya hidup di perkotaan.

Infrastruktur CLSA menambahkan aspek infrastruktur menjadi prioritas utama BSD dengan menyediakan bus kota, rel, dan jalan tol. Saat ini perseroan memiliki tol Serpong—Merak dan masih menyelesaikan pembangunan satu tol lagi sepanjang 26,4 km yang menghubungkan Cengkareng—Kunciran—Serpong dan diharapkan selesai pada awal 2011.

Pembangunan itu digencarkan untuk menjangkau peluang di tengah-tengah tren urbanisasi di Jakarta, yang mendorong permintaan perumahan dengan infrastruktur transportasi memadai.

"Tren urbanisasi tinggi di Jakarta menjadi pendukung pertumbuhan perumahan di Jakarta terutama yang ditopang infrastruktur memadai. Kawasan hunian yang mendukung berbagai fasilitas, sistem komunikasi, dan akses mudah ke Jakarta seperti BSD seharusnya diuntungkan," ujar Sarina.

### PT Bumi Serpong Damai Tbk

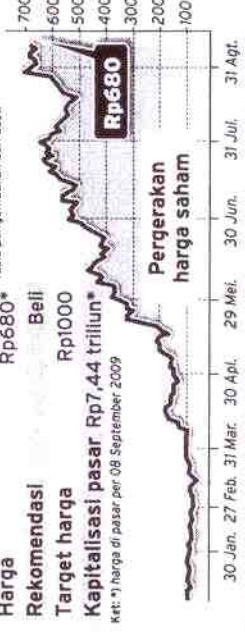
Estimasi kinerja dan saham

	2007	2008	2009*	2010*	2011*
• Penjualan (Rp miliar)	1.441	1.386	1.355	1.719	2.093
• EBITDA (Rp miliar)	279	425	416	514	623
• Laba bersih (Rp miliar)	107	-223	226	330	391
• EPS (Rp)	10	20	21	30	36
• PBV (x)	5,8	3,5	3,3	2,9	2,6
• PER (x)	68,8	32,8	32,5	22,2	18,7
• ROA (%)	8,8	13,4	10,4	13,7	14,5
• Yield dividen (%)	-	-	0,6	0,6	0,9

Sumber: PT CLSA Asia Pacific Market (2009)

### Data elektronik

Keterangan: \* proyeksi; EBITDA: laba sebelum pajak, depresiasi, amortisasi, biaya keuangan, dan biaya perseroan; PER: rasio harga terhadap laba per saham; ROA: rasio menguntungkan dari aset.



Sumber: PT CLSA Asia Pacific Market (2009)

Ekspektasi pembangunan jalan tol tersebut, lanjutnya, mendorong minat pembeli dalam jangka panjang. CLSA mencatat harga tanah di BSD City melonjak rata-rata 10% per tahun dalam 15 tahun terakhir, menyusul pembangunan infrastruktur tersebut.

Kondisi itu berimbas pada kenaikan pendapatan perseroan rata-rata 50% per tahun dalam 5 tahun terakhir. Laba operasi naik 81%, dengan laba bersih tumbuh rata-rata 94% per tahun atau melonjak dua kali lipat per tahun.

CLSA menilai ekspektasi suku bunga KPR yang menurun cenderung mendorong permintaan perumahan, mengingat pembiayaan KPR menjadi skema pembelian utama properti, terutama di segmen menengah ke bawah.

Survei BI menyebutkan 60%-70% pembeli rumah menggunakan skema KPR. Di tengah stagnasi pertumbuhan total kredit bank dan relatif tingginya suku bunga awal tahun ini, KPR dan kredit pemilikan apartemen (KPA) masih tumbuh 4%.

"KPR sepanjang semester pertama masih tumbuh 4% secara tahunan, meski pertumbuhan kredit bank tercatat stagnan. Perang suku bunga KPR seharusnya mendorong permintaan properti," tutur analis itu.

Per semester I/2009, suku bunga KPR berkisar 13%, dan turunan rata-rata 0,5%—2%, setelah tahun lalu sempat menyentuh level rendah 8,8%. Bank mulai melakukan promosi atraktif dengan menawarkan bunga tetap sepanjang cicilan tahun pertama.

Tidak heran, manajemen BSD mematok pembelian KPR mencapai 50% dari penjualan produk. (*arif.gunawan@bisnis.co.id*)