



Media Title	Kontan		
Head Line	Uji Kecepatan Juragan		
Date	3 Des 2013	Color	
Section	News	Circulation	
Page No	5	Article Size	
Journalist	Sofyan Nur Hidayat	Advalue	
Frequency	Daily	PR Value	

Uji Kecepatan Juragan Jalan Tol di Bisnis Properti

Mengukur kontribusi bisnis properti terhadap kinerja keuangan PT Jasa Marga Tbk

Sofyan Nur Hidayat

JAKARTA. Tekad PT Jasa Marga Tbk (JSMR) menggebut bisnis properti sudah bulat. Melalui anak usahanya, PT Jasamarga Properti (JMP), operator jalan tol itu akan membangun properti di Jakarta dan Surabaya di 2014.

JMP yang berdiri Januari 2013 memiliki bidang usaha pembangunan, penjualan dan jasa properti. Hingga September 2013, JMP yang memiliki aset Rp 23,71 miliar itu belum mencetak pendapatan karena belum menggarap proyek. Sang induk pun berencana menyuntikkan modal senilai Rp 80 miliar di 2013 dan Rp 120 miliar pada tahun 2014.

Asal tahu saja, JSMR memiliki lahan seluas 5 hektare (ha) yang bisa dimanfaatkan

Lahan itu berasal dari akuisisi dan sisa pembebasan jalan.

Steven Gunawan analis Batavia Prosperindo Sekuritas bilang, manajemen JSMR belum memberikan informasi detail soal bisnis properti tersebut. Bisnis baru itu kemungkinan baru akan berkontribusi bagi JSMR pada 2015, tapi tidak signifikan.

Toh, keputusan JSMR masuk bisnis properti cukup prospektif. Apalagi, *backlog* alias kekurangan pasokan properti saja mencapai 15 juta unit di tahun ini.

Kata Steven, JSMR bisa mengikuti emiten BUMN lain seperti PT Adhi Karya Tbk, PT Wijaya Karya Tbk, dan PT PP Tbk, yang melakukan diversifikasi ke bisnis properti, dan ternyata hasilnya menguntungkan.

Steven menduga, di bisnis

properti ini, JSMR bakal mengikuti jejak emiten-emiten BUMN tersebut dengan menasar segmen konsumen kelas menengah dan menengah bawah.

Meski bisnis properti diba-

Kontribusi bisnis properti, kemungkinan baru dirasakan tahun 2015.

yangi pengetatan aturan *loan to value* (LTV) serta kenaikan suku bunga kredit, namun Steven meyakini, permintaan rumah masih tinggi. Konsumen juga tidak akan menunggu bunga turun, karena harga rumah kian tinggi.

Tetapi memang, bisnis properti JSMR belum bisa dikalkulasi analisis. Namun merujuk kinerja hingga September 2013, analis optimistis terhadap kinerja JSMR ke depan.

Analisis Ciptadana Securities, Kris Jonan memperkirakan, hingga akhir 2013, pendapatan JSMR akan naik 4,19% *year on year* (yoy) menjadi Rp 9,45 triliun. Sementara, laba bersih JSMR diperkirakan tumbuh 34,07% menjadi Rp 614 miliar. Tahun depan, proyeksi pendapatan JSMR senilai Rp 10,3 triliun dengan laba bersih sebesar Rp 1,9 triliun.

Kinerja tahun depan bakal jauh lebih baik karena JSMR sudah mengoperasikan sejumlah jalan tol baru, seperti jalan tol Nusa Dua-Ngurah Rai-Benoa Bali yang mulai beroperasi kuartal empat 2013, jalan tol Ungaran-Ba-

wen, serta Jakarta Outer Ring Road (JORR) W2 Utara. Pundi JSMR juga akan bertambah gendut karena di tahun ini tarif sejumlah jalan tol dinaikkan.

Kris merekomendasikan *buy* saham JSMR dengan target harga Rp 6.300 per saham. Harga itu merepresentasikan *price earning ratio* (PER) 2014 sebesar 22 kali.

Steven juga merekomendasikan *buy* dengan target harga Rp 6.400. Steven memprediksi, laba bersih JSMR di 2013 akan turun 15,63% menjadi Rp 1,35 triliun. Tapi di 2014, laba akan naik 15,56% menjadi Rp 1,56 triliun.

Handoko Wijoyo analis dari Mandiri Sekuritas juga merekomendasikan *buy* saham JSMR dengan target harga Rp 6.700. Kemarin, harga JSMR naik 3,92% ke Rp 5.300. ■