

# Lonjakan Harga Lahan Jababeka

Oleh Parluhutan Situmorang

► Pengoperasian pintu tol Cikarang berpotensi mendorong harga jual cadangan lahan (*land bank*) PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIIA) hingga 30%. Kenaikan harga tanah yang diikuti oleh pertumbuhan pendapatan berkelanjutan (*recurring income*) bakal memperkuat kinerja perseroan ke depan.

Analisis Trimegah Securities Melvina Wildasari mengungkapkan, pintu tol Cikarang akan dioperasikan mulai Agustus 2013. "Harga lahan Jababeka berpotensi naik hingga 30%. Untuk itu, kami merevisi naik target harga saham KIIA dari Rp 340 menjadi Rp 430 per saham," jelas dia dalam risetnya, baru-baru ini. Sementara itu, pada perdagangan kemarin, KIIA ditutup menguat pada harga Rp 320.

Saat ini, Jababeka menguasai cadangan lahan seluas 1.545 hektare (ha) di Cikarang. Sedangkan di Cilegon seluas 555 ha dan di Tanjung Lesung seluas 1.545 ha. Sejak awal 2013, kenaikan harga jual lahan di Cikarang telah mencapai 22,3%.

Selain didorong apresiasi harga tanah, ekspektasi peningkatan kinerja keuangan Jababeka bakal didukung oleh pengembangan perumahan untuk konsumen berpenghasilan menengah di kawasan Cikarang. "Permintaan rumah di pinggiran Jakarta cenderung meningkat, khususnya bagi konsumen berpenghasilan menengah," ungkap Melvina.

Jababeka juga berencana mengembangkan kawasan pusat bisnis (*central business district/CBD*) di atas lahan seluas 30 ha. Kebutuhan dana diestimasi mencapai Rp 9 triliun. Pusat bisnis ini yang rencananya dikembangkan dalam tiga tahap tersebut juga bakal menaikkan harga jual tanah perseroan ke depan.

Sebelumnya, analisis Bahana Securities Salman Fajari Alamsyah menyebutkan, pembangkit listrik Bekasi Power Plant (BPP) yang mulai dioperasikan Januari 2013 akan mengkontribusi hingga US\$ 24 juta terhadap total laba sebelum beban bunga, pajak, depresiasi, dan amortisasi (EBITDA) Jababeka. Tahun ini, EBITDA perseroan diprediksi meningkat menjadi Rp 872 miliar dibandingkan ekspektasi tahun lalu Rp 690 miliar.

"Adanya rencana perseroan untuk menambah kapasitas pembangkit listrik di Jababeka sebesar 130 MW setelah mendapatkan kontrak baru dengan PLN ikut memperkuat kinerja keuangan ke depan. Saat ini, perseroan sudah memiliki pembangkit listrik berkapasitas 130 MW," tulis Salman dalam risetnya.

## Tips KIIA

### Trimegah Securities

◆ Rekomendasi : *buy*  
◆ Target harga : Rp 430

### Bahana Securities

◆ Rekomendasi : *buy*  
◆ Target harga : Rp 380

Ekspektasi peningkatan kinerja keuangan perseroan juga didukung ketersediaan fasilitas pelabuhan yang terintegrasi langsung dengan bea cukai, karantina, dan terhubung dengan jalan tol. Saat ini, total kapasitas pelabuhan darat petikemas perseroan mencapai 250 ribu TEU dan ditargetkan meningkat menjadi 2 juta TEU. Penambahan kapasitas ini akan dilakukan dengan menggaet mitra strategis internasional.

"Perseroan juga berencana membangun akses jalan tol menuju km 29,2 dan 34,7, serta km 31. Pembangunan jalan tersebut tinggal menunggu izin dari pemerintah dan kementerian perhubungan. Proyek ini direncanakan rampung pada semester II-2013," ungkap Salman.

Pengoperasian pembangkit listrik akan menambah pendapatan perseroan sebesar US\$ 105 juta sepanjang 2013. Sedangkan pengoperasian pelabuhan darat petikemas kemungkinan berkontribusi di bawah 5% terhadap total pendapatan.

Bahana Securities memperkirakan peningkatan total pendapatan Jababeka menjadi Rp 2,58 triliun pada 2013. Pendapatan berkelanjutan diproyeksikan berkontribusi hingga 54% terhadap total pendapatan tahun 2013.

Meski diprediksi terjadi lonjakan pendapatan tahun ini, Bahana Securities menyebutkan, perseroan harus menanggung peningkatan beban bunga dan nilai tukar akibat penambahan utang. Kedua faktor tersebut mengakibatkan pertumbuhan laba tidak akan sebesar pendapatan. Laba bersih Jababeka diprediksi bertumbuh sekitar 52% menjadi Rp 492 miliar dibandingkan estimasi tahun lalu Rp 324 miliar.

## Lonjakan Laba

Melvina Wildasari menegaskan, perolehan laba Jababeka pada kuartal I-2013 sebesar Rp 200 miliar atau melonjak sekitar 279,7% dibandingkan kuartal I-2012 sudah mencerminkan 39% dari total target laba tahun ini berdasarkan riset Trimegah Securities. Realisasi itu sudah mencerminkan sekitar 43,5% dari perkiraan konsensus analis.

Adapun perolehan pendapatan pada kuartal I-2 nilai Rp 753 miliar sudah melampaui perkiraan Tri Securities. Perolehan itu setara dengan 43,8% dari pendapatan Jababeka pada 2013. Lonjakan pendapatan ditopang kenaikan penjualan lahan sebesar 54%. Sisanya dikontribusikan pendapatan berkel sekitar 32,5%.

Perseroan juga membukukan kenaikan laba operasi kuartal I-2013 sebesar 256% menjadi Rp 291 miliar. Margin kotor perseroan turun dari 49,4% ke 47,5%.