

## Pergerakan Indeks Sektoral di BEI Periode 29 Agustus-5 September 2018



## RUPSLB Jasa Marga



Direktur Utama PT Jasa Marga Tbk (JSMR) Desi Arriyani (tengah) bertemu tangan bersama Komisaris Sugihardjo (kiri), Komisaris Independen Vincentius Sony Loho (kedua kiri), Direktur Keuangan Donny Arsal (ketiga kiri), Direktur Operasional II Subakti Syukur (ketiga kanan), Direktur Pengembangan Adrian Prihutomo (kedua kanan) dan Direktur Operasional I Mohammad Sofyan, usai Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) di Jakarta, Rabu (5/9). Dalam RUPSLB tersebut disepakati pergantian sejumlah direksi dan komisaris operator jalur tol tersebut.

# Emiten Properti Hadapi Risiko Kurs

Moody's mencatat emiten properti hanya *hedging* sampai level tertentu

## Williem Kurniawan Lombu

diprediksi memiliki *free cash flow* positif.

JAKARTA. Prospek industri properti tampaknya masih suram. Pelembahan nilai tukar rupiah bahkan berpotensi membuat kinerja keuangan emiten properti ambruk.

Hal ini terlihat dari riset *Indonesian Property Developers Chartbook* yang dirilis Moody's, Selasa (4/9). Tim riset Moody's yang dipimpin Jacintha Poh, VP & Senior Analyst Moody's Investor Service, dalam riset tersebut, mengungkapkan, permintuan properti Indonesia sejatinya berpotensi pulih di 2018-2019.

Tapi, ada tiga sentimen yang berpotensi membuat minat membeli properti rendah. Pertama, kenaikan suku bunga. Kedua, risiko tahun politik. Ketiga, penurunan rupiah.

Selain itu, lima dari delapan emiten properti yang surat utangnya diperingkat Moody's tidak memiliki kuot yang cukup untuk menutupi utang jangka pendek. "Tetapi, kehanyamanan utang jangka pendek ini dalam kurs lokal, di mana para pengembang memiliki rekan jalin melakukan perpanjangan," tulis tim riset Moody's.

Tapi, ada tiga sentimen yang berpotensi membuat minat membeli properti rendah. Pertama, kenaikan suku bunga. Kedua, risiko tahun politik. Ketiga, penurunan rupiah.

Selain itu, lima dari delapan emiten properti yang surat utangnya diperingkat Moody's tidak memiliki kuot yang cukup untuk menutupi utang jangka pendek. "Tetapi, kehanyamanan utang jangka pendek ini dalam kurs lokal, di mana para pengembang memiliki rekan jalin melakukan perpanjangan," tulis tim riset Moody's.

Delapan emiten properti yang surat utangnya diperingkat Moody's adalah PWON, BSDE, APLN, ASRI, MDLN, DILD, BKSL dan LPKR. Dari delapan emiten itu, hanya PWON, BSDE dan DILD yang

Untuk saat ini prospek saham properti dipandang William masih kurang menarik. Memang emiten properti masih melakukkan ekspansi, namun dampak risiko penurunan margin akibat kenaikan kurs pada kinerja lebih besar.

Dennies juga menganggap sektor properti belum menarik diikuti. Hingga akhir tahun nanti, secara kinerja, emiten properti belum akan membuka kenaikan performa yang signifikan.

Ekspansi yang dilakukan emiten juga belum akan terlihat dampaknya ke kinerja dalam waktu dekat. "Secara keseluruhan emiten sektor properti saat ini masih dalam tren bearish," ujar Dennies.

Kedua analis sama-sama merekomendasikan *wait and see* untuk saham properti. Dennies menilai meski saat ini harga saham properti sudah *undervalued*, namun mengingat belum adanya sentimen positif yang bisa mengangkat saham properti, maka ia menyarankan investor untuk menahan diri dulu.

Dennies menghitung saham MDLN akan bergerak di kisaran level Rp 180-Rp 200 dalam jangka pendek. Sementara, saham ASRI akan bergerak di rentang Rp 250-Rp 270 per saham dan BSDE antara Rp 900-Rp 950 per saham. Lalu LPKR bergerak antara Rp 270-Rp 300 dan APLN antara Rp 120-Rp 125.

## Tidak menarik

Analis Artha Sekuritas Indonesia Dennies Christoper Jordan menilai keadaan ini bahaya bagi kinerja emiten-emiten properti ke depan. Kinerja emiten juga bisa tergerus karena pembayaran bahan obligasi akan semakin tinggi. Hal ini akan memangkas margin emiten.

Analis Panin Sekuritas William Hartanto juga sepakat. Menurut dia, penurunan margin ujung-ujungnya akan berdampak pada saham emiten. "Emiten bisa merugi jika utang semakin parah, tentu hal ini akan menjadi sentimen negatif," kata William, Rabu (5/9).

## Galeri

## Obligasi BNGA Tawarkan Kupon 7,5%-8,80%

JAKARTA. PT Bank CIMB Niaga Tbk mencari pendanaan dari pasar modal. Bank berkode saham BNGA ini akan menerbitkan obligasi senilai maksimal Rp 1,25 triliun pada September 2018.

Menurut pengumuman di laman Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), Rabu (5/9), surat utang itu akan ditawarkan dalam tiga seri. Rincinya, seri A dengan nilai pokok sebesar Rp 746 miliar. Surat utang berjatuhan 1 tahun ini menawarkan tingkat bunga tetap sebesar 7,50%.

Lalu, seri B dengan jumlah pokok senilai Rp 137 miliar. Obligasi yang akan jatuh tempo September 2021 ini menjanjikan bunga tetap 8,50%.

Selanjutnya, seri C bernilai pokok Rp 117 miliar akan kedaluwarsa pada 20 September 2023. Seri ini memuat bunga tetap 8,80%. Sedangkan nilai surat utang selebihnya selisih Rp 250 miliar akan dijanjikan secara penjaminan terbaik alias *best effort*.

Pembayaran bunga obligasi akan dilaksanakan setiap triwulan dan pertama kali akan

dibayarkan pada 20 Desember 2018.

Penerbitan surat utang ini merupakan tahap IV dari rencana emisi Obligasi Berkelayutan II Bank CIMB Niaga dengan target total dana Rp 8 triliun. Pada tiga penerbitan sebelumnya sejak November 2016 silam, BNGA sudah mengantongi dana sejumlah Rp 5 triliun.

Jika sesuai dengan jadwal, BNGA akan menawarkan obligasi tahap empat ini pada 14 dan 17 September 2018. Selanjutnya masa penjatahan pada 18 September dan distribusi obligasi secara elektronik pada 20 September mendatang.

Nantinya, surat utang tersebut akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada 21 September 2018. Pada perhelatan ini, BCA Sekuritas, OGS-CLIMB Sekuritas Indonesia dan Danareksa Sekuritas bertindak sebagai penjamin pelaksana emisi. Kemarin, saham BNGA ditutup turun 3,83% ke level Rp 880 per saham.

Dupla Kartini PS

## ■ PROSPEK SEKTOR

## Kinerja Emiten Hotel Masih Berpeluang Tumbuh

JAKARTA. Asian Games 2018 resmi telah berakhir, namun bukan berarti emiten-emiten hotel dan pariwisata akan kehilangan sumber pemerasan. Pertemuan IMF-World Bank dan liburan Natal serta Tahun Baru sudah menanti.

Analis Binastra Sekuritas Muhammad Nafan Aji Gusta menyebut, meski secara fundamental emiten hotel dan pariwisata menghadapi tantangan terkait tingkat okupansi yang minim, namun secara teknikal pergerakan sahamnya masih menarik untuk diperlakukan oleh investor.

Adanya bencana alam yang menimpa Nusa Tenggara Barat membuat pelaku pasar was-was dan mengambil sikap *wait and see*. Namun, di luar itu sektor hotel mendapat berkah dari adanya Asian Games 2018 serta tidak dimanfaatkan olehnya Indonesia dalam *travel warning* sejumlah negara.

"Kita bersyukur negara tetangga tidak memberikan *travel warning* ke Indonesia, sehingga tidak berdampak signifikan pada kinerja emiten," kata Nafan, Rabu (5/9).

Melemahnya nilai tukar rupiah dipandang Nafan bisa dimanfaatkan untuk mengembangkan sektor hotel dan pariwisata. Pasalnya, pelemahan rupiah ini bisa membuka mata pemerintah untuk secepatnya membentuk kawasan ekono-



Dok Goodwayvacation.Com

Kinerja HOME juga cukup bagus di awal tahun ini.

mi khusus sektor pariwisata. Meskipun saat ini pemerintah telah membangun infrastruktur, perlu juga untuk mempromosikan sektor pariwisata.

Sedangkan, untuk saham HOTL, secara teknikal cenderung stabil. Meski dari sisi fundamental, HOTL masih miring dan tingkat utang masih tinggi yaitu sebesar 167%.

Nafan memberikan target harga saham HOME dan HOTL untuk jangka panjang masing-masing sebesar Rp 250 dan Rp 146 per saham hingga akhir tahun.

William Kurniawan Lombu

**BUMN**  
Maju Bersama

**PENGUMUMAN**

**RINGKASAN RISALAH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA**  
**TAHUN 2018**  
**PT JASA MARGA (PERSERO) Tbk.**

No.	Nama	Jabatan
1.	Robby Hauri	Konsekuensi Utama/Komite Independen
2.	Vincentius Benny Loho	Konsekuensi Independen
3.	Muhammad Septia Muli	Konsekuensi
4.	Brookstone Teguh Widodo	Konsekuensi
5.	Eugihardjo	Konsekuensi
6.	Agus Suharyono	Konsekuensi

No.	Nama	Jabatan
1.	Desi Arriyani	Direktur Utama
2.	Muhammad Sulisty	Direktur Keuangan
3.	Sukibek Syurly	Direktur Operasi II
4.	Donny Arsal	Direktur Keuangan meninggal
5.	Ardian Prabhatomo	Direktur Pengembangan

No.	Nama	Jabatan
1.	Gita Ayumi	Direktur Utama
2.	Desi Arriyani	Direktur Keuangan
3.	Ardian Prabhatomo	Direktur Pengembangan
4.	Muhammad Sulisty	Direktur Operasi
5.	Sukibek Syurly	Direktur Operasi II
6.	Alex Deni	Direktur SDM dan Umum

No.	Nama	Jabatan
1.	Septi Ariati Damayanti	Konsekuensi Utama/Komite Independen
2.	Agus Suharyono	Konsekuensi
3.	Arie Fauzani Els Qusayyati	Konsekuensi
4.	Eugihardjo	Konsekuensi
5.	Muhammad Septia Muli	Konsekuensi
6.	Vincentius Benny Loho	Konsekuensi Independen

T. Mengajukan Rapat dengan Suara Terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:

1. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
2. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
3. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
4. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
5. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
6. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
7. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
8. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
9. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
10. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
11. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
12. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
13. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
14. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
15. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
16. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
17. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
18. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
19. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
20. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
21. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
22. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
23. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
24. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
25. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
26. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
27. Mengajukan Rapat dengan suara terbanyak menurut ketentuan menyatakan bahwa emiten berikan surat resmi kepada anggota yang dibentuk sebagaimana berikut:
- 2