

KORPORASI

Menakar ekspektasi di balik rally TOTL

Proyek pemerintah beri multiplier effect ke swasta

BUNGA DEWI KUSUMA
Bisnis Indonesia

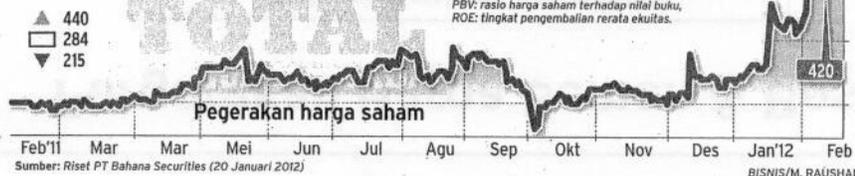
Di tengah komitmen pemerintah menggenjot infrastruktur, saham PT Total Bangun Persada Tbk melesat hampir dua kali lipat dari level terendah setahun terakhir ke kisaran Rp420 per unit.

Data kinerja dan saham PT Total Bangun Persada Tbk

Data Efek		Kinerja keuangan				
● Kode Saham:	TOTL	Uralan	2010	2011*	2012*	2013*
● Harga Saham:	Rp420 (per 7 Februari 2012)	● Penjualan (Rp miliar)	1.541	1.568	1.922	2.176
● Kapitalisasi Pasar:	Rp1,43 triliun	● Laba Bersih (Rp miliar)	81	119	150	171
● Target Harga:	Rp450*	● EPS (Rp)	25	35	44	50
	Rp495**	● PER (x)	8,7	10,5	8,3	7,3
	Rp390***	● PBV (x)	1,3	2,0	1,8	1,6
● Rekomendasi:	Beli*	● ROE (%)	15,4	17,3	19,5	21,3
	Beli**					
	Beli***					

Ket: *PT Bahana Securities,
**PT aTrading Securities,
*** PT OSK Nusadana Securities Indonesia

Ket: *proyeksi, EPS: laba per saham,
PER: rasio harga saham terhadap laba bersih per saham,
PBV: rasio harga saham terhadap nilai buku,
ROE: tingkat pengembalian rerata ekuitas.



Banyak kalangan menilai tahun ini merupakan tahun seksi bagi bisnis konstruksi. Kepala Riset Jones Lang LaSalle Asia Pasifik Jane Murray, misalnya, memperkirakan properti Jakarta akan tumbuh seperti tahun lalu, tertinggi di antara kota-kota di Asia.

Optimisme konsultan properti itu cukup berdasar, karena pemerintah menyiapkan program Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) yang menyedot anggaran Rp755 triliun (2011-2014).

Tahun ini, pemerintah mengusulkan kenaikan belanja modal sebesar 19% menjadi Rp168 triliun, dari semula Rp141 triliun. Sebagian besar dana tersebut akan dialokasikan untuk kebutuhan infrastruktur.

Katalis positif lain datang dari Undang-Undang (RUU) Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengatur mekanisme pembebasan lahan lebih jelas. Peraturan ini diharapkan mempercepat pembangunan proyek infrastruktur.

Namun bagi Total Bangun, ceritanya agak berbeda. Sebagai perusahaan konstruksi swasta yang fokus pada proyek swasta, perseroan memiliki nilai lebih berupa spesialisasi pasar swasta di samping peluang menggarap pasar proyek pemerintah yang membesar.

Dalam salah satu risetnya, analisis PT OSK Nusadana Securities Indonesia Arief Budiman menu-

turkan kian kondusifnya perekonomian makro nasional memungkinkan Total meraih keuntungan berupa kencangnya permintaan proyek properti.

"Bank Indonesia telah menurunkan suku bunga acuan sebesar 75 basis poin tahun lalu, menjadi 6%. Ini akan meningkatkan permintaan terhadap rumah, perkantoran, dan gedung lain yang secara tidak langsung akan meningkatkan pendapatan Total," paparnya.

Dengan portofolio bisnis Total yang unik, Arief menilai perseroan akan mengalami pertumbuhan laba rata-rata sebesar 19% hingga 2013. Apalagi, perseroan juga memiliki lini usaha properti di bawah anak perusahaannya, yakni PT Total Persada Development.

Anak usaha tersebut sejauh ini menyumbangkan margin laba sebesar 10%-15%, lebih besar dibandingkan dengan margin bisnis konstruksi yang rata-rata sebesar 4%-6%.

Dalam riset terpisah, Analisis PT eTrading Securities Anthony Alexander mengatakan Total tetap mendapatkan keuntungan dari program MP3EI, meski tidak mengerjakan proyek pembangunan jalan tol ataupun rel kereta api.

Dengan semakin banyaknya proyek infrastruktur pemerintah, maka proyek properti akan mengintasi, mengingat infrastruktur yang baik berarti akses lebih baik untuk kawasan properti, dan menjadi nilai lebih bagi perusahaan konstruksi *cum* pengembang.

Laba bersih

Analisis PT Bahana Securities Natalia Sutanto memperkirakan Total tahun ini akan membukukan pertumbuhan laba bersih sebesar 26% menjadi Rp150 miliar. Pendapatan diproyeksikan naik 23% menjadi Rp1,9 triliun.

"Dengan pelanggan setia beberapa grup konglomerat properti, kami yakin Total masih mencatat margin laba tinggi tahun ini. Total membukukan margin laba tertinggi, yakni 7,8%, dibandingkan dengan perusahaan konstruksi lain yang rata-rata 4,8%," terangnya.

Dengan masuk ke bisnis properti, Total dapat mencatat margin laba hingga 8,5% pada tahun ini. Dua proyek properti saat ini digarap, yakni kondotel di Tanjung Bono, Bali dan gedung perkantoran di TB Simatupang, Jakarta Selatan.

Sekretaris Perusahaan Total

Elvina Apanidi sebelumnya mengungkapkan perseroan menargetkan kontrak baru sebesar Rp1,8 triliun tahun ini, sama dengan target kontrak baru tahun lalu.

Nilai buku kontrak (*order book*) dipatok sebesar Rp4 triliun tahun ini. Hingga awal tahun, perseroan telah mengantongi *order book* sebesar Rp2,1 triliun yang mayoritas berasal dari perusahaan swasta dan *end user*.

Menurut Elvina, sebanyak 70% dari proyek perseroan selama beberapa tahun terakhir berasal dari pelanggan lama. Ini menunjukkan kuatnya pasar pasti (*captivate market*) di sektor swasta, yang menjadi keunggulan lebih Total Bangun.

Perseroan mengestimasi nilai proyek yang sedang dikejar (*pipeline*) sebesar Rp2,6 triliun, di mana Rp1,85 triliun dari gedung perkantoran dan sisanya hotel, mall, dan tempat ibadah masing-masing sebesar Rp250 miliar, Rp150 miliar, dan Rp110 miliar.

"Ada juga proyek-proyek lain di *pipeline* kami, seperti pembangunan rumah sakit, tempat pendidikan, *utilities*," tuturnya.

Belanja modal

Untuk mendukung pencapaian

target tahun ini, perseroan pun mengalokasikan dana belanja modal (*capital expenditure/capex*) sebesar Rp20 miliar, atau naik sekitar 33% dibandingkan dengan *capex* 2011 sebesar Rp15 miliar.

"Dana itu akan kami gunakan untuk membeli peralatan, infrastruktur IT, dan renovasi workshop. Sumber pendanaan akan kami ambil dari kas internal," ungkap Elvina.

Dari ekspansi tersebut, perseroan memproyeksikan meraup pendapatan sebesar Rp1,9 triliun atau tumbuh 18,75% dibandingkan dengan tahun lalu. Laba bersih ditargetkan mencapai Rp150 miliar, naik 25% dari target tahun lalu Rp120 miliar.

Total Bangun selama tahun lalu tercatat menggarap beberapa proyek, di antaranya pembangunan gedung kantor Roda Mas, Plaza Ramayana Lampung, dan Ramayana Plered, Cirebon.

Selain itu, emiten tersebut juga membangun fasilitas dan infrastruktur Rumah Sakit Syahrani, Samarinda, serta rehabilitasi gedung pemerintahan Sumatra Barat.

e-Trading mengapresiasi langkah Total yang baru saja memasuki segmen bisnis *utilities* dengan menjadi kontraktor utama proyek pembangkit listrik Kebun Agung Lahat dan Ulu Belu di Sumatra Selatan.

Ini akan mempermudah jalan Total untuk berpartisipasi dalam sejumlah tender proyek *power plant* yang masih memiliki ruang besar untuk berkembang, di tengah program pembangkit listrik 10.000 megawatt dari pemerintah.

"Di saat yang bersamaan, kami juga melihat ini sebagai langkah strategis perseroan untuk mulai memasuki bisnis EPC [*engineering, procurement and construction*]," ungkap Anthony.

Dengan pasar membesar dan sikap ekspansif menggarap pasar-pasar baru, tidak berlebihan jika pasar mengangkat harga efek berkode TOTL tersebut selama setahun terakhir. (ARIF GUNAWAN s) (bunga.dewi@bisnis.co.id)