

Diversifikasi Perkuat Fondasi Total Persada

Oleh Parluhutan Situmorang

► Diversifikasi PT Total Bangun Persada Tbk (TOTL) ke sektor infrastruktur akan menjadi faktor penting pendorong kinerja keuangan perseroan. Sebab, proyek infrastruktur ditargetkan tumbuh pesat dalam beberapa tahun mendatang sejalan dengan dukungan pemerintah.

Percepatan pembangunan infrastruktur didukung terbitnya Undang Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum serta Perpres No 71 Tahun 2012 tentang Aturan Pelaksana Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.


Guna mengantisipasi pesatnya permintaan jasa konstruksi infrastruktur, Total Bangun belum lama ini mendirikan anak usaha PT Total Inti Persada (TPI). Perusahaan baru ini membidik pembangunan industri, pembangkit listrik (*power plant*), dan bangunan industri. Perseroan menyertakan modal dasar anak usaha ini senilai Rp 100 miliar dan modal disetor senilai Rp 25 miliar.

"Diversifikasi bisnis infrastruktur merupakan langkah kedua Total Bangun dalam pengembangan usaha setelah sebelumnya mendirikan

anak usaha sektor properti. Meskipun margin keuntungan sektor ini relatif kecil, kami menilai positif langkah perseroan memasuki bisnis infrastruktur," tutur analis CIMB Securities Lydia Toisuta dalam risetnya, Kamis (30/8).

Total Bangun Persada dikenal sebagai kontraktor yang dengan keahlian utama pembangun properti maupun gedung bertingkat. Penopang utama pendapatan tahun lalu bersumber dari proyek konstruksi menara bertingkat. Sisanya disumbangkan pengerjaan gedung pusat perbelanjaan (17%), bangunan perkantoran (11%), dan lain-lain.

Total Bangun tercatat sebagai emiten konstruksi dengan tingkat margin terbaik. Tahun lalu, margin kotornya menjadi 16% dibandingkan periode sama tahun sebelumnya 13%. Margin operasional meningkat menjadi 8% dibandingkan tahun 2010



Proyeksi Kinerja Keuangan Total
(dalam miliar Rp)

	2010	2011	2012F	2013F	2014F
Pendapatan	1.541	1.569	1.919	2.141	2.428
EBITDA	110,2	143	211,5	251,8	289,7
Laba bersih	80,8	124,8	172,8	198,7	226,8
P/E (x)	19,22	13,67	9,87	8,58	7,52
P/BV (x)	3,05	2,69	2,6	2,27	1,99

Sumber: CIMB Securities

sebesar 6%. Sedangkan, *net margin* hunian meminta kualitas pengerjaan tumbuh 5% menjadi 8%. CIMB Securities menyebutkan margin usaha perseroan tren meningkat sejak 2009.

Seiring dengan dukungan regulasi dan pesatnya program infrastruktur pemerintah ke depan, menurut Lydia, memungkinkan perseroan untuk mendapatkan keuntungan atas ekspektasi booming sektor infrastruktur ke depan. TPI diproyeksikan mulai berkontribusi terhadap kinerja keuangan perseroan tahun depan, meskipun pendirian anak usaha ini telah resmi pada Juni lalu.

CIMB Securities menyebutkan, Total Bangun merupakan nama kontraktor yang populer di kalangan pembangun properti, sehingga perseroan dengan mudah mendapatkan proyek gedung bertingkat. Bisnis ini diperkirakan menyumbangkan ROE sekitar 27% sepanjang tahun ini atau meningkat dibandingkan periode sama tahun lalu berkisar 17,6%.

"Kami meyakini proyek gedung hunian bertingkat sebagai penyebab utama kenaikan margin keuntungan

perseroan. Sebab, developer gedung hunian meminta kualitas pengerjaan lebih bagus dibandingkan jenis konstruksi lainnya, sehingga nilainya lebih tinggi," tulis dia.

Sedangkan rata-rata pertumbuhan laba bersih per saham Total Bangun dalam kurun waktu tiga tahun berturut-turut, menurut Lydia, diproyeksikan sekitar 19,4%. Perseroan juga memiliki rasio *dividen tinggi dan margin keuntungan terbesar dibandingkan emiten konstruksi lainnya*.

CIMB Securities menaikkan target harga saham TOTL menjadi Rp 780 dibandingkan estimasi sebelumnya Rp 675 per saham. TOTL direkomendasikan *outperform* sepanjang tahun ini. Faktor utama pendorong kenaikan harga saham berasal dari rencana perseroan memasuki bisnis infrastruktur. Pada perdagangan di Bursa Efek Indonesia (BEI), saham TOTL dituntut stagnan pada level Rp 500.

Didukung Regulasi

Sementara itu, analis Bahana Securities Natalia Sutanto mengatakan,

emiten konstruksi berpeluang untuk mendapatkan kontrak (*order book*), menyusul diterbitkannya Peraturan Presiden No 7 Tahun 2012 terkait pembebasan lahan untuk pembangunan.

"Terbitnya Perpres sebagai syarat implementasi Undang Undang Pembebasan Lahan untuk Pembangunan menciptakan kepastian implementasi peraturan ini akan efektif akhir tahun ini. Implementasi aturan ini diharapkan mampu mempercepat prosedur pembebasan lahan untuk pembangunan," ujar dia dalam risetnya.

Ketika pembangunan infrastruktur dan lainnya berjalan lebih cepat akan berdampak langsung terhadap permintaan jasa konstruksi. Menurut dia, pembangunan infrastruktur akan berjalan lebih cepat dan membuka peluang peningkatan kontrak ke depan.

Terbukanya potensi peningkatan kontrak perusahaan konstruksi ke depan mendorong Bahana Securities untuk merekomendasikan beli saham TOTL dengan target harga Rp 710. Target ini mencerminkan PE sekitar 7,2. Saat ini, saham TOTL ditransaksikan pada PE sekitar 5,2 kali.

Direktur Utama Total Persada Janti Komadjaja sebelumnya mengatakan, Total Bangun menargetkan kenaikan laba bersih tahun ini sebesar 41% menjadi Rp 175 miliar dibandingkan periode sama tahun lalu Rp 123,51 miliar. Pendapatan diprediksi tumbuh 22% menjadi Rp 1,9 triliun.

Sedangkan target kontrak baru tahun ini ditargetkan mencapai Rp 1,8 triliun atau sama dengan target 2011. Nilai pengerjaan proyek diharapkan mencapai Rp 4 triliun.

Selain memperkuat bisnis konstruksi, menurut dia, Total Bangun mulai menggarap bisnis properti. Perseroan menyiapkan dana akuisisi lahan dan pengembangan properti berkisar Rp 75-100 miliar pada 2012. "Kami menganggarkan dana cadangan untuk Total Development sebesar Rp 75-100 miliar. Dana ini digunakan untuk membiayai pembelian tanah, pembangunan hotel atau perkantoran," ujarnya.

Hingga semester I-2012, Total berhasil membukukan peningkatan pendapatan menjadi Rp 856,47 miliar atau meningkat dibandingkan periode sama tahun lalu Rp 763,11 miliar. Laba kotor naik dari Rp 122,25 miliar menjadi Rp 154,36 miliar. Sedangkan laba periode berjalan tumbuh menjadi Rp 86,28 miliar dibandingkan periode sama tahun lalu Rp 60,59 miliar.

Tips TOTL

CIMB Securities

- ◆ Rekomendasi : *outperform*
- ◆ Target harga : Rp 780

Bahana Securities

- ◆ Rekomendasi : *buy*
- ◆ Target harga : Rp 710