



Monthly Market outlook

Kamis, 22 Agustus 2024

15.00 WIB – Selesai |  zoom

Registrasi: <https://bit.ly/MMOR0824>

Narasumber

Ike Widiawati

Head of Retail Research
Sinarmas Sekuritas



Moderator

Nabillah Rabbani

Branch Performances & Analytic
PT Sinarmas Sekuritas



**Menilik Peluang IKN
dan Sektor Konstruksi**



IKN (Ibu Kota Baru)



Urgensi Pemindahan Ibu Kota Negara

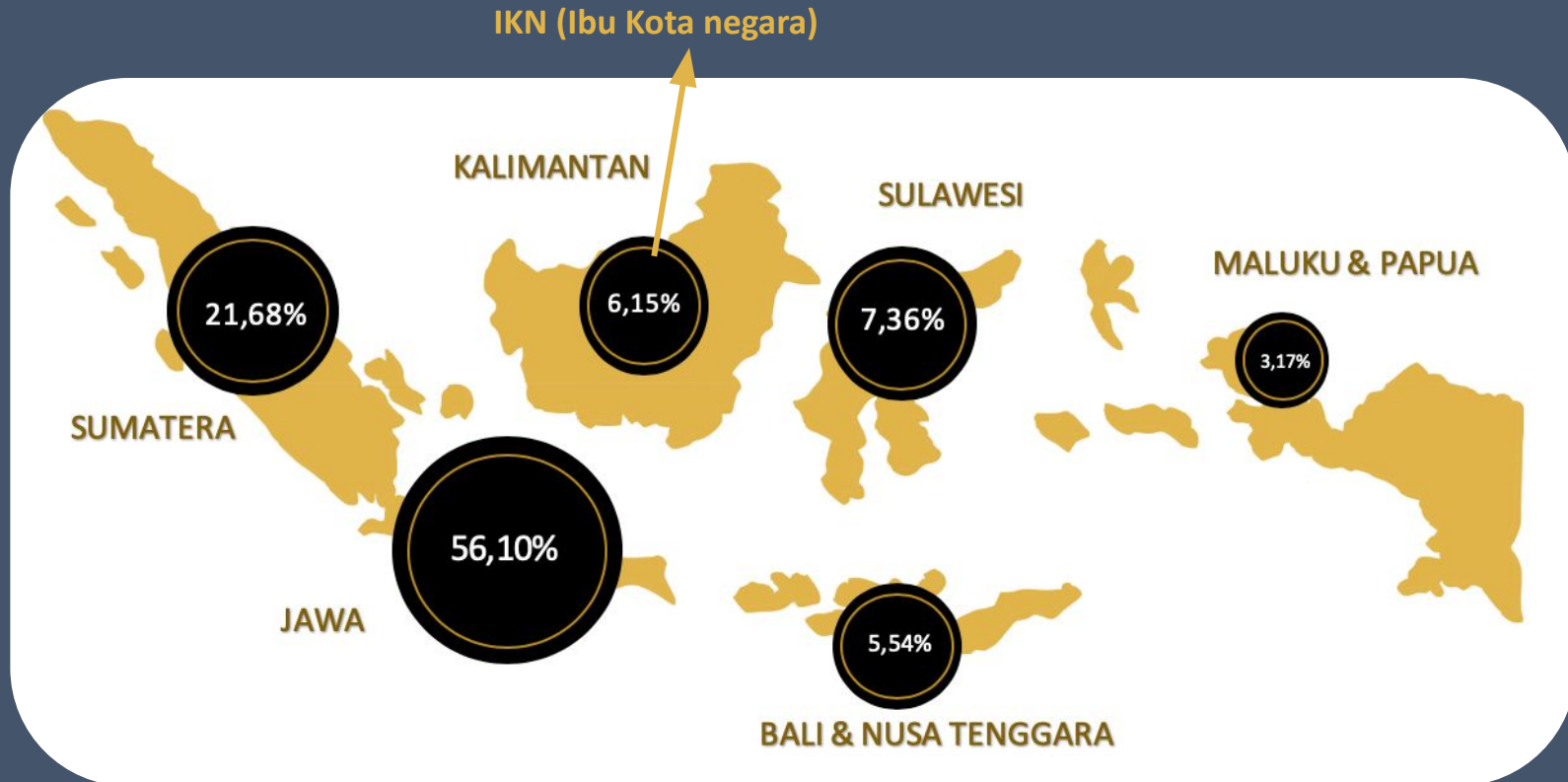


Urgensi Pemindahan Ibu Kota

1. Sekitar 57% Penduduk Indonesia terkonsentrasi di Pulau Jawa
2. Kontribusi ekonomi Pulau Jawa 59% terhadap PDB Nasional
3. Krisis ketersediaan air di Pulau Jawa terutama DKI Jakarta dan Jawa Timur
4. Konversi lahan terbesar di Pulau Jawa
5. Pertumbuhan urbanisasi sangat tinggi di DKI Jakarta
6. Penurunan daya dukung lingkungan, ancaman bahaya banjir, gempa bumi dan tanah turun di DKI Jakarta



Sebaran Penduduk Indonesia





Sektor Konstruksi Mendapat Berkah IKN

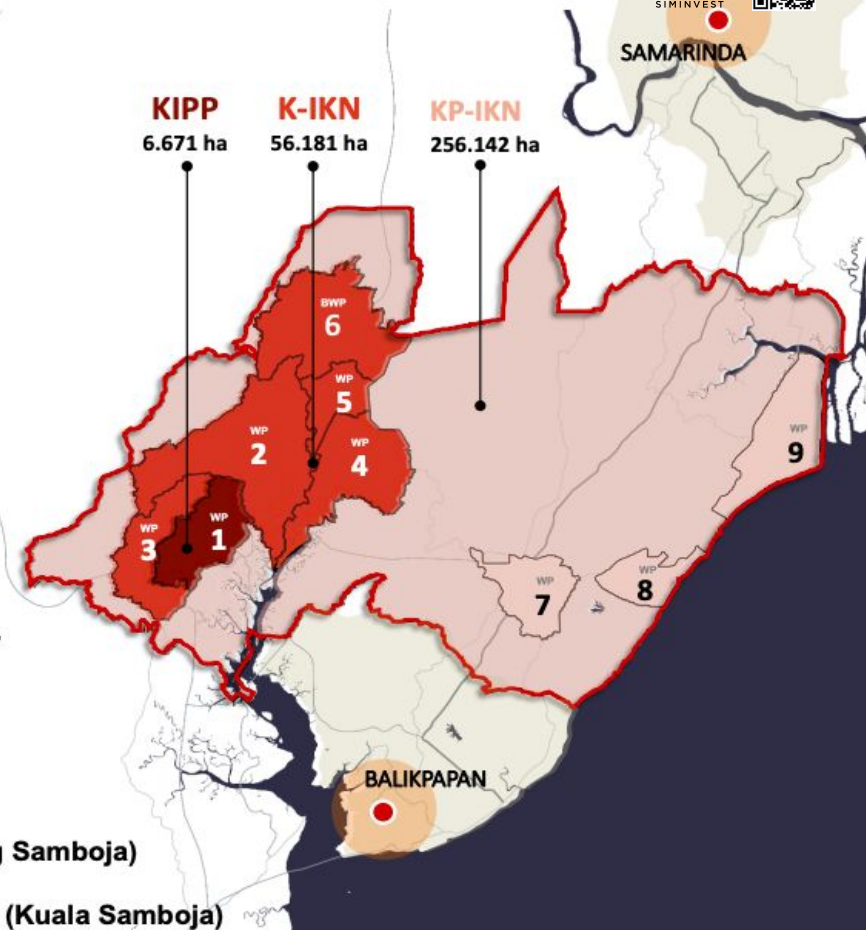
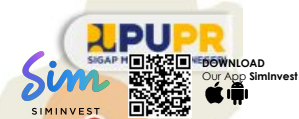


10 perusahaan dalam Konsorsium IKN meliputi:

- Sinar Mas,
- Agung Sedayu Group,
- Salim Group,
- Pulau Intan,
- Djarum, BCA Group,
- Wings Group,
- Adaro Group,
- Barito Pacific,
- Mulia Group,
- Astra Group.

Terdapat juga beberapa investor yang turut terlibat di dalam proses pembangunan yakni **sektor perhotelan, shopping mall, rumah sakit, pendidikan, dan perkantoran seperti Pakuan, Marriott, Jambuluwuk, Vasanta, Hermina, dan Jakarta Intercultural School.**

Wilayah Perencanaan IKN



9 Wilayah Perencanaan (WP) KP IKN

1. Kawasan Inti Pusat Pemerintahan
2. Pusat Ekonomi (**IKN Barat**)
3. Layanan Kesehatan (**IKN Selatan**)
4. Pariwisata dan Hiburan (**IKN Timur 1**)
5. Layanan Pendidikan (**IKN Timur 2**)
6. Inovasi dan Riset (**IKN Utara**)
7. Pusat Industri Pertanian dan Logistik (**Simpang Samboja**)
8. Pusat Sentra Pertanian (**Muara Jawa**)
9. Pusat Pengembangan Industri Teknologi Tinggi (**Kuala Samboja**)

Lini Masa Pembangunan IKN



Penahapan
Pembangunan
IKN

I. 2022-2024

Pemindahan tahap awal

II. 2025-2029

Membangun Ibu Kota Nusantara sebagai area inti yang tangguh

III. 2030-2034

Melanjutkan pembangunan Ibu Kota Nusantara dengan lebih progresif

IV. 2035-2039

Membangun seluruh infrastruktur & ekosistem tiga kota untuk percepatan pembangunan Kalimantan

V. 2040-2045

Mengokohkan reputasi sebagai "Kota Dunia untuk Semua"

Infrastruktur dasar yang utama **selesai dibangun dan beroperasi** (infrastruktur penyediaan air minum, ketenagalistrikan, TIK, pengelolaan persampahan, dan air limbah) untuk penduduk pionir

Membangun **sarana utama** (mis. Istana Kepresidenan, perkantoran, dan perumahan) di KIPP

Pemindahan ASN tahap awal (termasuk TNI, Polri)

Inisiasi sektor-sektor ekonomi prioritas

Fasilitas **transportasi umum** baik primer maupun sekunder **sudah dapat digunakan**

Perluasan kawasan permukiman ASN dan TNI/Polri dan perkantoran pemerintahan pusat

Proses **pemindahan ASN** diperkirakan **dapat diselesaikan**

Pengembangan **riset dan talenta** serta universitas unggulan

Pembangunan **lanjutan dan pemeliharaan** infrastruktur dasar

Pengembangan utilitas terintegrasi serta KA akses Bandara Balikpapan-KIPP

Pemindahan lanjutan **personel TNI/Polri**

Pengembangan kawasan industri dan sektor lain dalam kluster ekonomi superhub

Penguatan kota cerdas, pusat digital, serta pendidikan Abad ke-21

Peningkatan investasi dan kapasitas produksi kluster ekonomi

Perkembangan pesat di bidang pendidikan, dan kesehatan sebagai motor penggerak sektor ekonomi

Penguatan ketahanan sosial-budaya masyarakat serta peningkatan kapasitas lembaga pendidikan dan riset

Penambahan kapasitas infrastruktur dasar seiring peningkatan jumlah populasi

Peningkatan kapasitas dan diversifikasi kluster ekonomi dan infrastruktur pemampu di Daerah Mitra

Pengembangan angkutan umum massal berbasis jalan dari KA di IKN dan Daerah Mitra sekitarnya

Pemantapan infrastruktur dan utilitas terintegrasi

Stabilnya pertumbuhan penduduk di IKN

Mencapai **net zero-carbon emission** dan **100% energi terbarukan**

Pengembangan **industri berkelanjutan**

Menjadi **kota terdepan** di dunia dalam hal daya saing



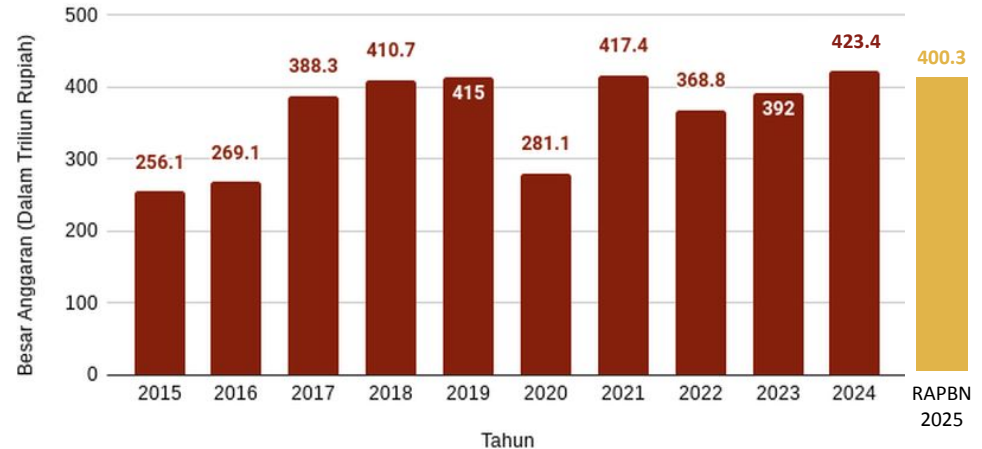
RAPBN 2025 | Infrastruktur

Anggaran infrastruktur dalam RAPBN 2025 turun ▼ 5.5% menjadi Rp400.3 triliun dibanding tahun 2024 sebesar Rp 423.4 triliun

Pembangunan infrastruktur tersebut meliputi berbagai sektor mulai dari:

- pendidikan,
- kesehatan,
- konektivitas,
- pangan,
- energi,
- **keberlanjutan pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN).**

Alokasi Anggaran Pemerintah untuk Pembangunan Infrastruktur



Layanan Dasar dan Pangan



Rumah Susun 3.884 unit,
dan Rumah Khusus 596
unit



Sarana dan Prasarana
Pendidikan Dasar,
Menengah, dan Tinggi
sebanyak 80 unit



SPAM dengan kapasitas 773
liter/detik



Jaringan irigasi
(Pembangunan seluas 2.000
Ha, dan Rehabilitasi seluas
15.000 Ha)

Konektivitas dan Transportasi



Jalan Nasional 159,1 km;
Jalan Tol 207,8 km



Jembatan baru 4.993,4 m;
Flyover/underpass
1.552,0 m



Bandar Udara 5 Lokasi



Pelabuhan penyeberangan
10 Lokasi dan Pelabuhan
Laut 39 lokasi

Energi dan Ketenagalistrikan



Jaringan Pipa Transmisi Gas
Bumi Ruas Cirebon –
Semarang



Pembangunan Bendungan
on going 18 unit
(akumulatif)



Bantuan Pasang Baru Listrik
kepada 130.000 rumah
tangga

Infrastruktur TIK



Digital Broadcasting
System (DBS) sebanyak 6
lokasi



Penyediaan Akses Internet di
36.830 lokasi layanan publik
(Akumulatif)



Operasional Satelit
multifungsi SATRIA-1
sebesar 150 Gbps



INFRASTRUKTUR UNTUK DAYA SAING

Rp3.167,4 T
(2015-2023)

Pembangunan Jalan (2015 – 2023)

2.050 km



Jalan Tol

5.823 km



Jalan Nasional

15 Bendungan



2015-2019

27 Bendungan



2020-2023



Pemenang Tender IKN Bidang Konstruksi

- **PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI)**
 - 22 tower untuk hunian pekerja konstruksi IKN
 - Pelindung fender jembatan Pulau Balang
 - Jalan tol seksi 3A segmen Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal (KKT) Kariangau
 - Rumah tapak kedinasan di IKN

- **PT Waskita Karya (Persero) Tbk (WSKT)**
 - Jalan akses Lingkar Sepaku seksi 4
 - Jalan tol IKN segmen 5A
 - Gedung Sekretariat Negara
 - Gedung Kementerian Koordinator (Kemenko) 3
 - Gedung Kemenko 4
 - Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) 1,2,3 IKN
 - Jalan feeder Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) IKN
 - Rumah susun (rusun) Aparatur Sipil Negara (ASN)
 - Jalan Nasional IKN seksi 6C-1
 - Multi Utility Tunnel-01 (MUT)
 - Jalan tol segmen 3B-2
 - Jalan akses bandara VVIP IKN



Pemenang Tender IKN Bidang Konstruksi

- **PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (WIKA)**
 - Jalan tol IKN segmen KKT Kariangau-Simpang Tempadung
 - Jalan Sumbu Kebangsaan Sisi Timur
 - Jaringan perpipaan air limbah
 - Gedung kantor presiden
 - Gedung istana negara
 - Lapangan upacara di kawasan istana kepresidenan IKN

- **PT PP (Persero) Tbk (PTPP)**
 - Jalan tol IKN
 - Jalan Sumbu Kebangsaan Sisi Barat
 - KIPP 1 dan 2
 - Istana Presiden dan lapangan upacara
 - Kantor Presiden
 - Gedung Kementerian Sekretariat Negara
 - Akses masjid IKN
 - Dermaga logistik
 - Rusun ASN
 - Gedung Bank Indonesia (BI)
 - Bandara VVIP atau Naratetama



Pemenang Tender IKN

Pemenang Tender IKN Bidang Semen

PT Semen Indonesia (Persero) Tbk (SIG) & PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk (INTP).

Pemenang Tender IKN Bidang Properti

- PT Pakuwon Jati Tbk
- PT Ciputra Development Tbk
- PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk
- PT Bumi Serpong Damai Tbk

Pemenang Tender IKN Bidang Rumah Sakit

- PT Medikaloka Hermina Tbk (HEAL) yang bekerja sama dengan PT Bina Karya (Persero). Ini adalah Badan Usaha Otorita (BUO) dan berperan sebagai *master developer*.
- Rumah sakit grup Mayapada, PT Sejahteraraya Anugrahjaya Tbk (SRAJ).



Merger BUMN Karya

Klaster 1: Gabungan antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI), PT Brantas Abipraya (Persero), dan PT Nindya Karya (Persero).

- Klaster ini akan fokus pada pembangunan infrastruktur air, rel kereta api, dan proyek-proyek serupa.

Klaster 2: Gabungan antara PT Utama Karya (Persero) dan PT Waskita Karya (Persero) Tbk (WSKT).

- Klaster ini akan mengkhususkan diri pada pembangunan jalan tol, jalan non-tol, serta infrastruktur institusional.

Klaster 3: Gabungan antara PT PP (Persero) Tbk (PTPP) dan PT Wijaya Karya (Persero) Tbk (WIKA).

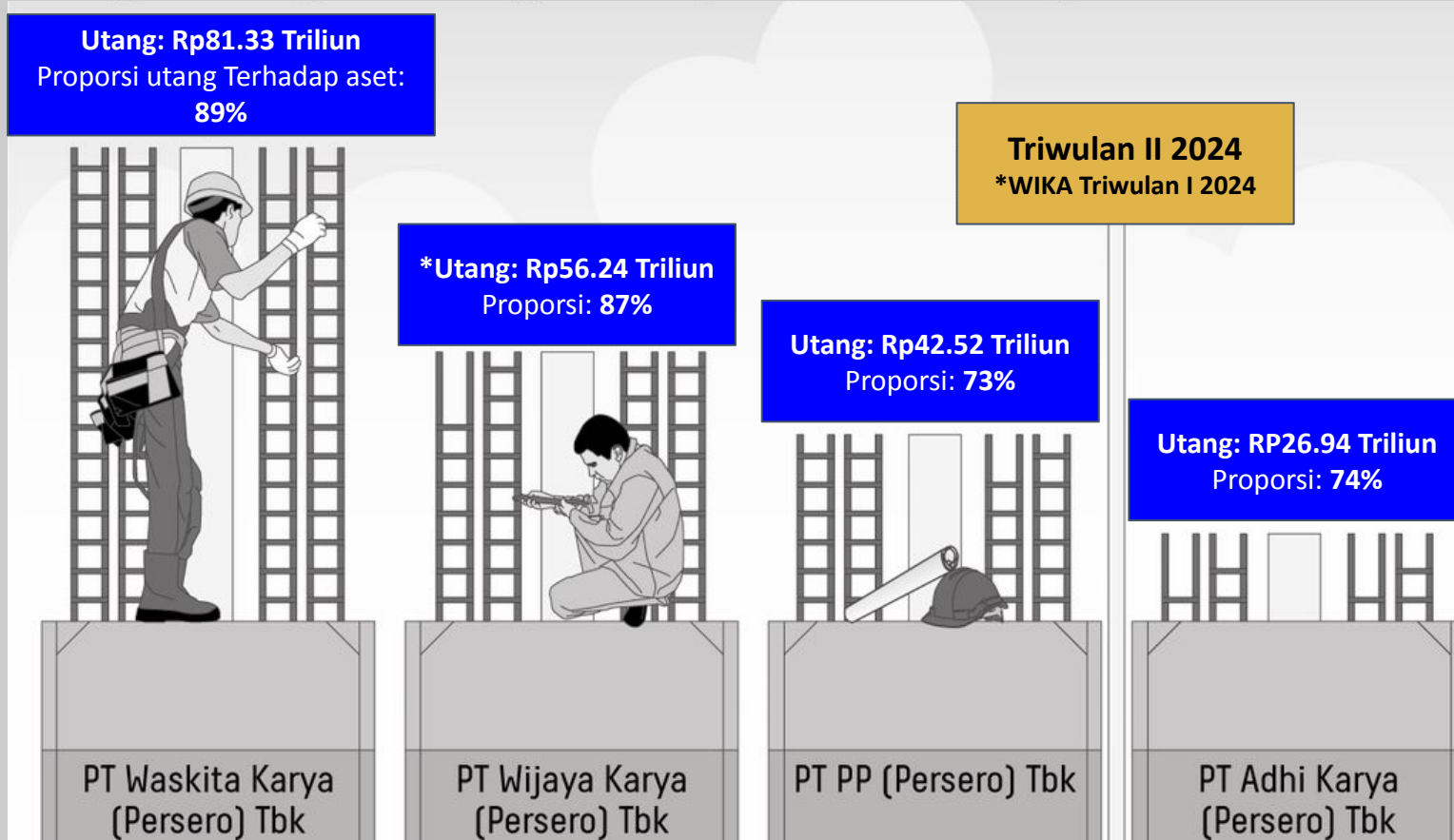
- Klaster ini akan menitikberatkan pada pembangunan gedung, sektor energi, dan industri.



Kondisi Keuangan Sektor Konstruksi



Posisi Utang dan rasio DAR BUMN Karya





Perolehan Kontrak Baru di Semester 1-2024

SUMBER KONTRAK

JENIS PROYEK

- BUMN (71,53%)
- Pemerintah (21,09%)
- Swasta (7,38%)



- Jalan & Jembatan (69,54%)
- Infrastruktur Air (16,24%)
- Lain-lain (14,22%)

PT HUTAMA KARYA (PERSERO)
(Rp 12,4 triliun)

- Swasta (55,69%)
- Pemerintah (27,99%)
- BUMN (15,89%)
- Investasi (0,42%)



- Industri (35,64%)
- Infrastruktur & Gedung (29,23%)
- Properti (19,66%)
- Energy & Industrial Plant (15,47%)

PT WIJAYA KARYA (WIKA)
(Rp 10,24 triliun)

- Pemerintah (66%)
- Swasta (29%)
- BUMN & Lainnya (5%)



- Proyek Gedung (50%)
- Sumber Daya Air (SDA) (32%)
- Jalan & Jembatan, Properti, Manufaktur, & EPC (18%)

PT ADHI KARYA (PERSERO) TBK
(Rp 10,2 triliun)

- Pemerintah (56%)
- Swasta (24%)
- BUMN (20%)



- Proyek Jalan & Jembatan (55%)
- Gedung (39%)
- Pelabuhan (4%)
- Industri (1%)
- Lainnya (1%)

PT PP (PERSERO) TBK
(Rp 9,65 triliun)

- Pengembangan Bisnis (76%)
- Pemerintah & BUMN (24%)



PT WASKITA KARYA (PERSERO) TBK
(Rp 2,9 triliun)



Kinerja Rasio Emiten Konstruksi

	ADHI	PTPP	WIKA	WSKT
Harga per lembar	IDR 290	IDR 432	IDR 318	IDR 202
Market Kapitalisasi (Rp Tn)	2.44	2.79	14.61	5.82
ROE %	0.32	2.46	-98.12	-110.70
NPM %	0.24	1.67	-32.07	-48.28
DER x	1.31	1.26	3.86	5.57
PER x	88.51	9.11	-2.80	-1.35
PBV x	0.28	0.22	2.75	1.49

Source: Bloomberg Lp



Hutang Jatuh Tempo

- **WIKA telah menyiapkan dana** untuk pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Wijaya Karya Tahap I Tahun 2021 Seri A senilai **Rp571 miliar** dan sukuk yang memiliki nilai pokok sebesar **Rp325.5 miliar**. Kedua surat utang ini memiliki **tenggat jatuh tempo pada 8 September 2024**.
- **WSKT** yang memiliki Obligasi Berkelanjutan III Tahap IV Seri B dengan nilai pokok **Rp1.36 triliun**. Obligasi ini bakal jatuh tempo pada **16 Mei 2024 dinyatakan gagal bayar**.
- **ADHI** tercatat memiliki **dua surat utang masing-masing obligasi memiliki nilai Rp473.5 miliar**, sehingga memiliki **total Rp947 miliar**. Obligasi Berkelanjutan II Adhi Tahap II 2019 Seri B jatuh tempo pada **25 Juni 2024 telah dilunasi**, sementara **Obligasi Berkelanjutan III Adhi Tahap II 2021 Seri B pada 24 Agustus 2024**.
- **PTPP: 91)** Obligasi Berkelanjutan III PT PP (Persero) Tbk Tahap I Tahun 2021-Seri A yang memiliki **nilai pokok Rp850 miliar jatuh tempo pada 2 Juli 2024 telah dilunasi**, **(2)** Obligasi Berkelanjutan II Tahap III Tahun 2021 Seri B **sebesar Rp164 miliar** yang jatuh tempo pada **12 September 2024**. **(3)** Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Tahun 2019 Seri B **bernilai pokok Rp250 miliar akan jatuh tempo pada 27 November 2024**.

(Source: Market Bisnis)

Pergerakan harga saham



\$WEGE

Insight:

- Candlestick bertahan di atas Support 80
- Stoc osc mengindikasikan pola Downtrend
- Volume masih didominasi volume Jual
- Trend mengindikasikan Trend Bearish

Strategy:

- **Buy on Weakness** : 74 - 80
- Target Price : 86 - 95
- Stop Loss : 69

Pergerakan harga saham



DOWNLOAD
Our App Siminvest



\$WIKA

Insight:

- Candlestick breakdown
- EMA200 (326)
- Stoc osc mengindikasikan pola Downtrend
- Volume masih didominasi volume Jual
- Trend mengindikasikan trend Bearish

Strategy:

- **Buy on Weakness** : 300 - 310
- Target Price : 326 - 342
- Stoploss : 290

Pergerakan harga saham



DOWNLOAD
Our App Siminvest



PEMBANGUNAN PERUMAHAN TBK, 1D, IDX O434 H436 L426 C432 -2 (-0.46%)



\$PTPP

Insight:

- Candlestick breakdown
- Support 432
- Stoc osc mengindikasikan pola Downtrend
- Volume masih didominasi volume Jual
- Trend mengindikasikan trend Bearish

Strategy:

- **Buy on Weakness** : 414 - 424
- Target Price : 450 - 464
- Stoploss : 404

Pergerakan harga saham



DOWNLOAD
Our App Siminvest



\$ADHI

Insight:

- Candlestick bertahan di atas Support 284
- Stoc osc mengindikasikan pola Downtrend
- Volume masih didominasi volume Jual
- Trend mengindikasikan trend Bearish

Strategy:

- **Buy on Weakness** : 272 - 282
- Target Price : 302 - 312
- Stoploss : 260

Target Konsensus ADHI

Adhi Karya Persero Tbk PT

Consensus Rating 4.33

Buys 66.7% 4

Holds 33.3% 2

Sells 0.0% 0

12M Tgt Px 1/7 530

Last Price 286

Pricing Currency IDR

Return Potential 85.3%

LTM Return -31.9%



Source: Bloomberg

Target Konsensus PTPP

PP Persero Tbk PT

Consensus Rating 5.00

Buy 100.0% 6

Holds 0.0% 0

Sells 0.0% 0

12M Tgt Px 1/7 700

Last Price 428

Pricing Currency IDR

Return Potential 63.6%

LTM Return -26.8%



Source: Bloomberg

Sinarmas's research reports are available on our mobile apps '**SimInvest**', the research contents are also distributed by e-mail and our official website <https://www.sinarmassekuritas.co.id/riset>. If any data discrepancies in this report could be the result of different on the research methodology used by Sinarmas Research Team and/or adjustments etc. The Price Information, unless otherwise stated, the price information reflects the closing price of the previous trading day.

'This document is intended for information purposes only'. For further information please contact our number +62 21 392 5550 or fax +62 21 392 2320.

© Sinarmas Sekuritas



DOWNLOAD
Our App SimInvest!

