

**FOREIGN DIRECT INVESTMENT**

Realisasi Investasi Indonesia Lampau Target

**ECONOMIC UPDATE**

US and GDP Between Soft and Hard Landing

**SPOTTING THE WINNERS**

Menakar Potensi Sektor Turnaround

**TECHNICAL CORNER**

Stock to Watch

Well Done!  
Indonesia is a  
Darling for Investor

# CUAN VERSE



6 009800 461091 >

# INDONESIA.. INVESTORS' DARLING IS HERE!

*"Indonesia is the country where everything is possible"*  
- Jonas Jonasson

## Another unlocked achievement story..

Kabar baik untuk Baginda! Pada Cuanverse Vol.I, Tim IM sempat membahas tentang **prestasi IHSG sepanjang 2022** yang berhasil mencetak **nilai kapitalisasi terbesar** dan juga **meraih posisi kedua** di antara indeks ASEAN (berdasarkan *return*).

Kini, Indonesia patut berbangga karena **realisasi investasi di sepanjang 2022 berhasil mencapai Rp 1.207,2T** dan sekaligus **melampaui target awal** di Rp 1.200T. Capaian tersebut menunjukkan **terjadi peningkatan sebesar +34%YoY**.



Realisasi investasi tersebut **berasal dari 2 sumber** yakni **Penanaman Modal Asing aka PMA (Foreign Direct Investment/FDI)** dan **Penanaman Modal Dalam Negeri aka PMDN (Domestic Direct Investment/DDI)**.

Jika dirinci, **FDI ke Indonesia di sepanjang 2022 naik 44,2%YoY** mencapai Rp 654,4T serta berkontribusi sebesar 54,2% dari total realisasi investasi. Adapun **Top 5 negara** yang menggelontorkan **investasi paling banyak** ke Indonesia, bisa dilihat pada gambar di sebelah.



Sumber : Materi BKPM

Tim IM menilai kenaikan FDI tersebut berpotensi **ditopang oleh aktivitas hilirisasi** yang masif, khususnya pertambangan. Hal ini terlihat dari **dua sektor terbesar** yang menerima aliran dana FDI yakni **industri logam dasar (Rp 171,2T)** dan **pertambangan (Rp 136,4T)**. Tak hanya itu, kalau ditinjau berdasarkan lokasinya, **Sulawesi Tengah** menjadi wilayah **penerima FDI terbanyak sepanjang 2022** yakni sebesar Rp 107T.



Kedua data tersebut mengindikasikan bahwa **aktivitas pertambangan (termasuk hilirisasi)** terbilang menarik sebagai *investable sector*.

Apalagi jika dilihat dalam jangka panjang, **pembangunan smelter** untuk berbagai mineral akan kian **masif di 2023 dan 2024** seperti yang tercantum dalam tersebut.

**Questioning the Labour Absorption..**

Tak hanya PMA (FDI), angka **PMDN (DDI) turut menguat 23,6%YoY** menjadi Rp 552,8T dan berkontribusi 45,8% dari realisasi investasi. Namun pertumbuhan FDI & DDI **tak diikuti dengan penyerapan tenaga kerja (TK) yang agresif**. Melansir data yang dikumpulkan oleh Tim IM dari BPS, terjadi **penurunan serapan TK mulai 2013 - 2017** tatkala investasi bertumbuh.

Bahkan ketika serapan TK pun meningkat sejak 2018 hingga 2022, tak ada kenaikan signifikan. Apalagi **di 2022 tercatat hanya ada 1,3 juta orang yang terserap**.

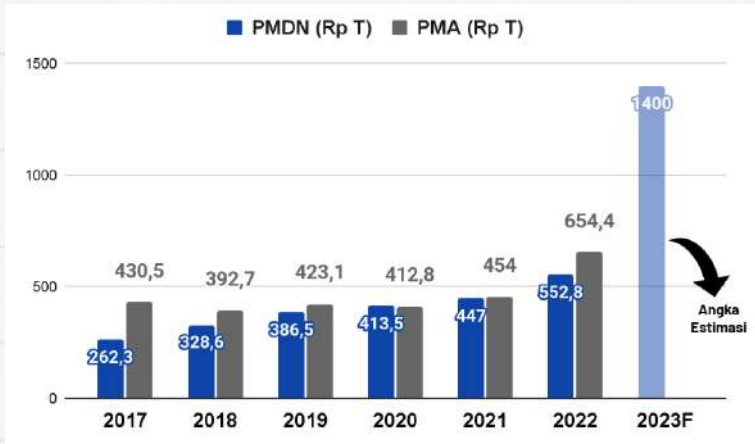
Angka tersebut **lebih rendah dibandingkan 2014-2016 sebesar 1,4 juta** dengan realisasi investasi 'hanya' 400T - 600T (2-3x lipat lebih rendah dibandingkan 2022).



Menurut Tim IM, **mismatch** ini muncul akibat dua hal yakni **kriteria SDM yang belum memenuhi permintaan** dan juga sektor bisnis yang berkembang cenderung didominasi oleh yang **bersifat padat modal** ketimbang padat karya. Hal inilah yang masih menjadi PR Pemerintah untuk dikerjakan ke depannya.

Untuk **tahun 2023**, Kementerian Investasi/BKPM, Bahlil Lahadalia menargetkan **realisasi investasi sebesar Rp 1.400T**.

Kendati demikian, kenaikan target ini juga dinilai Bahlil akan **diikuti dengan berbagai risiko** serta tantangan. Apalagi **kondisi ekonomi global cenderung melambat** dan terdapat **risiko politik** dari sisi domestik menjelang Pemilu 2024. Hal tersebut umumnya membuat pelaku pasar, pengusaha hingga investor akan lebih memilih aksi *wait and see*.



### ***Framing the Opportunity in Property..***

Pertanyaan berikutnya yang pasti muncul adalah **sektor apa yang berpotensi diuntungkan** di kala angka FDI dan DDI naik signifikan? Menurut hasil analisis Tim IM, salah satu sektor yang menarik adalah **property industrial**.

***Kenapa? Bukannya properti malah kurang menarik ya saat suku bunga sedang dalam tren naik?***

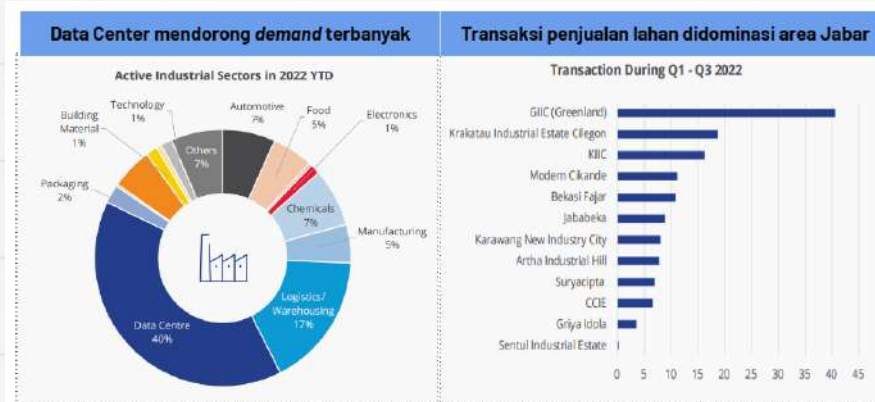
*Well, it's true* kalau properti cenderung kurang diuntungkan. Namun hal ini tidak berlaku jika berbicara tentang *industrial segment*. FYI, **properti untuk industri sesuai namanya pasti digunakan untuk kebutuhan perusahaan (industri)** dan terbagi menjadi 3 yakni kecil, menengah dan besar.

- **Kecil**, termasuk bangunan bertingkat satu atau lebih yang sering digunakan untuk usaha skala kecil seperti bengkel kerja, laboratorium dan *start up*. Biasanya ruang kerja akan digabung juga sebagai gudang.
- **Menengah**, termasuk bangunan, gudang dan pabrik yang dirancang untuk memproduksi atau menyimpan barang
- **Besar**, termasuk bangunan, gudang, pabrik hingga pusat logistik dan distribusi kepada pihak ketiga maupun pelanggan secara langsung.

***Back to topic!*** **Setiap FDI yang masuk mengindikasikan adanya permintaan terhadap lahan industri khususnya untuk pabrik produksi.** Pemerintah sendiri telah mempersiapkan diri sejak 2021 yang diawali dari peresmian lahan **JIPE Gresik** dan berlanjut di 2022 dengan pembukaan **Kawasan Industri Terpadu Batang di Jateng** dan **Kawasan Industri Hijau Indonesia di Kab.Bulungan, Kaltara**.

***Lalu, jika memang FDI menjadi katalis apik bagi sektor ini, apa saja aktivitas industri yang paling diuntungkan?***

Melansir studi yang dilakukan oleh **Colliers** pada 2022, permintaan lahan industri terbesar datang dari **segmen data centre (40%)** dan disusul oleh **logistic/warehousing (17%)**. Sementara itu, dari segi wilayah atau area lahan perlu diakui bahwa wilayah **Jawa Barat menjadi pemenang** dan **GIIC milik Deltamas** berhasil mencatatkan transaksi **penjualan terbanyak**.



Now, it's the time to frame the opportunity of industrial property! Di IHSG, terdapat **3 emiten unggulan** yang bergerak di bidang property industrial yakni :



**1. Puradelta Lestari (DMAS) ★★★★★ (5 of 5)**

Emiten ini memiliki lini bisnis di bidang **hunian** (rumah tapak untuk menengah ke atas) serta **bisnis & investasi**. Salah satu proyek bisnis unggulan yang dikembangkan yakni **Kota Deltamas** bersama dengan **Sinar Mas Land dan Sojitz, mitra strategis asal Jepang** yang telah terkoneksi ke berbagai perusahaan di 50 negara.

Menurut tim IM, *strong moat* DMAS yakni kawasan **Greenland International Industrial Center (GIIC)**. Produk industrial ini mengusung konsep hijau dan fokus pada tujuan ramah lingkungan sehingga diminati oleh investor khususnya asal Jepang.



Kawasan ini tergolong paling laris dibandingkan dengan kawasan industrial lainnya, mengingat dari segi **pasokan listrik pun telah dijamin oleh PT PLN**. Melansir data *marketing sales* per 9M22 (Rp 1,33T) , **sebagian besar penjualan berasal dari segmen data center**.

Beberapa perusahaan *data center* yang telah membeli lahan GIC yakni **PTK2ID Strategic Infrastructure, PT Data Center Galaxis, STT GDC (JV Temasek dan Triputra Group)** dan masih ada sekitar **90Ha lainnya yang masih dalam proses negosiasi**.

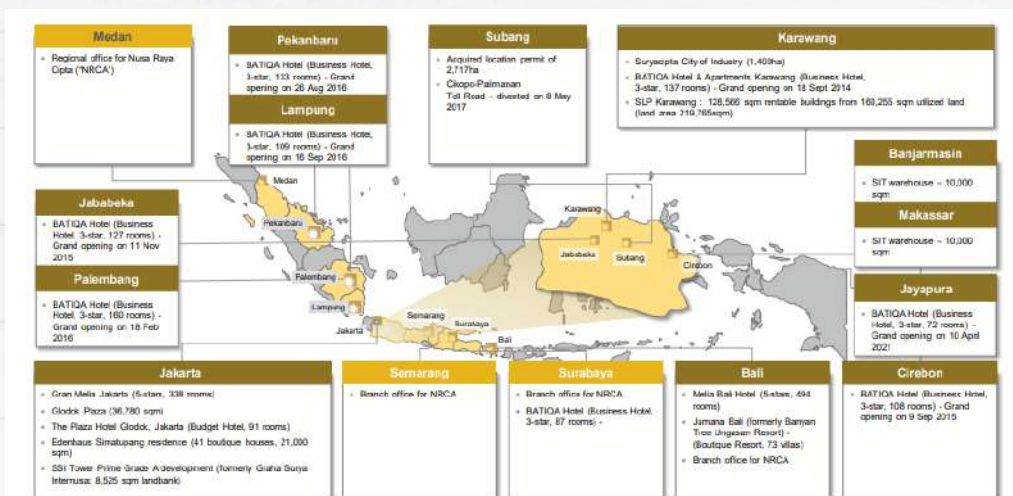
Sementara itu, dari segi keuangan, **emiten ini sangat sehat** dengan rata-rata **pertumbuhan pendapatan selama 3Y yakni 11,6%** dan **laba bersih sebesar 12,9%**. DMAS termasuk **zero debt company** dan rasio lancar mencapai 5,45x. Tak heran, DMAS rutin membagikan **dividen** yang pada 2022 kemarin mencapai **~10,5% yield**.

Saat ini, emiten diperdagangkan di **PE 9,5x** dan masih di **bawah mean 5Y sebesar 11,52x**.

**2. Surya Semesta Internusa (SSIA) ★★★★★ (4 of 5)**

Emiten ini memiliki beberapa **lini bisnis meliputi, jasa konstruksi, pengembangan kawasan industri, properti komersial hingga perhotelan dan investasi**. Salah satu anak usaha SSIA yang juga telah melantai di IHSG yakni PT Nusa Raya Cipta, Tbk (**NRCA**). NRCA juga masuk dalam **portofolio Saratoga (SRTG) sebesar 7%**.

SSIA pun memiliki **dua kawasan industri** yang dikembangkan yakni **Karawang (Suryacipta) dan Subang (Subang Smartpolitan City)**. **Subang** memiliki luas **2000Ha** dan termasuk dalam **Kawasan Industri strategis**. Saat ini emiten sedang merampungkan **pengembangan fase 1 seluas 400ha** (estimasi selesai pada 1H23). *Wide moat* SSIA terletak pada **jangkauan wilayah** yang super luas dan tersebar di 15 kota besar yang meliputi wilayah **Jababeka dan Karawang**.



Menariknya adalah kini **sudah ada sekitar 590Ha daftar permintaan lahan (inquiry)** di Subang dan salah satunya ada perusahaan EV dari China. Top 3 permintaan lahan adalah dari :

- a. **Automotive & Parts** (230 Ha) - 43%
- b. **Building Materials** (100,2Ha) dan **Textile** (100Ha)- 38%
- c. **Electronics** (40Ha)-7%

Emiten **menargetkan penjualan lahan di 2023 mencapai 70Ha**, senada dengan 2022 sebesar 80Ha, namun jauh signifikan melampaui 2021 yakni 10Ha. Kendati demikian, SSIA masih dalam tahap pemulihan dari segi profitabilitas mengingat pada kuartal 4/2021 sempat untung lalu merugi di kuartal 1/2022 dan kembali cetak laba di kuartal 2/2022 namun harus merugi tipis di kuartal 3/2022.

**Turnaround path** berpotensi terjadi seiring dengan permintaan lahan yang kian tinggi dan harga lahan di wilayah Jawa Barat yang cenderung cukup tinggi.

### 1. **Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) ★★☆☆(3 of 5)**

Emiten ini bergerak di bidang **pengembang dan operator untuk kawasan industri**. Salah satu produk andalannya yakni **BeFa Kota Industri MM2100** yang **berlokasi di Jabodetabek**.

Luas kawasan MM2100 yakni **25 sqm dengan 35 tenants** yang beragam dengan skala industri ringan dan sedang. Luas lahan yang dijual yakni sekitar 1.000m2 per unit dan telah dilengkapi dengan **beberapa infrastruktur seperti listrik (dipasok oleh POWR), pasokan air dan pengolahannya, komunikasi, gas alam**.

#### 38. Peristiwa setelah periode pelaporan

- a. Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit antara Perusahaan dengan PT Bank Permata Tbk, Indonesia Eximbank, dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai **Mandated Lead Arranger** dan **Bookrunner**, PT Bank Jtrust Indonesia Tbk dan PT Indonesia Infrastructure Finance sebagai **Lead Arranger** tertanggal 22 Juli 2022, Perusahaan mendapatkan fasilitas pinjaman sebesar USD 90.000.000. Tujuan dari fasilitas ini adalah untuk pembayaran penuh atas fasilitas pinjaman sindikasi dalam mata uang dollar Amerika Serikat yang sudah ada dan membiayai maksimum 80% biaya dan pengeluaran yang terjadi atau akan terjadi sehubungan pengembangan infrastruktur area data center di Kawasan Industri MM2100.

Sama halnya dengan DMAS dan SSIA, emiten ini juga fokus untuk memacu perkembangan **data center**.

**Ada pinjaman sindikasi** yang diajukan pada Juli 2022 (USD90jt) dan **80%** digunakan untuk pengembangan **data center**

Penarikan kredit tersebut menjadi salah satu tanda bahwa memang emiten serius untuk menjadikan segmen *data center* sebagai penopang penjualan lahan. Kendati demikian, Tim IM menilai bahwa **moat yang dimiliki oleh BEST paling minim** dibandingkan kedua emiten sebelumnya.

Apalagi jika ditilik dari 2018, **free cash flow BEST selalu negatif** akibat angka *capex* yang terlampau besar. Selain itu, di beberapa tahun harga lahan yang diakuisisi BEST cenderung sangat tinggi. Ambil contoh di tahun 2019, untuk akuisisi 50k m2 berada di harga Rp 3,3 juta/m2 dan bahkan lebih tinggi pada 2020 yakni 7,3 juta/m2 untuk 30k m2 lahan.

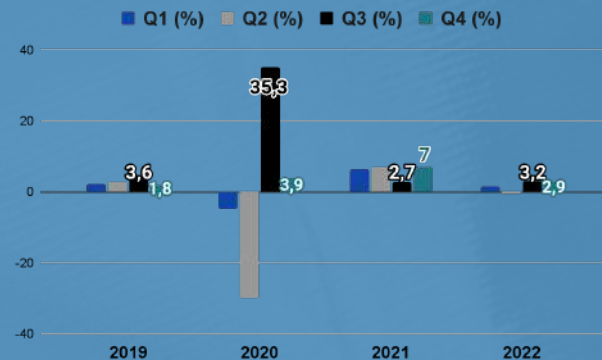
*Thus*, hal inilah yang masih menjadi **risiko yang harus diwaspadai oleh investor**. Di sisi lain, saat ini **BEST diperdagangkan dengan valuasi cukup murah** yakni hanya 0,4x PB, sehingga secara **risk dari segi valuasi terbilang minim**. *Turnaround path* juga memungkinkan dialami BEST ketika **penjualan lahan terus meningkat**.



# US ECONOMY IS BETTER : SOFT LANDING (?)

*"The rally may not fragile anymore" - NN*

Kabar baik kedua datang dari **AS** yang berhasil **mencatatkan pertumbuhan ekonomi sebesar 2,9% pada kuartal IV/2022**. Angka tersebut mampu **mengalahkan konsensus** di rentang 2,6% - 2,7% walaupun mengalami perlambatan dibandingkan dengan kuartal III/2022 di level 3,2%.



Perkembangan PDB AS dari 2019 - 2022

Sumber : TradingEconomics

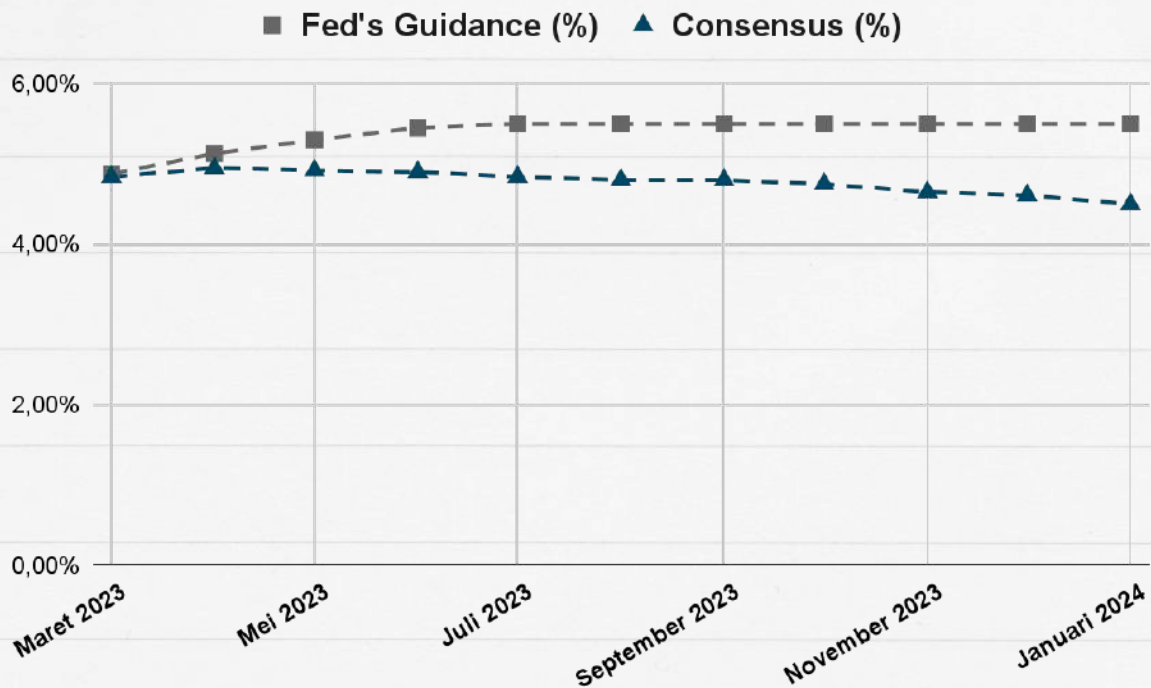
Sementara itu, **belanja konsumen yang berkontribusi ke PDB sekitar 68% berhasil naik ke level 2,1%** pada kuartal IV/2022 namun lebih rendah dibandingkan kuartal sebelumnya di 2,3%, *Last*, angka **Personal Consumption Expenditure (PCE) berada di angka 3,2%** dan sejalan dengan konsensus walaupun **melemah signifikan dibandingkan kuartal III/2022 pada level 4,8%**.

Di sisi lain, walaupun sudah mulai ada **tanda perlambatan dari aktivitas konsumsi**, namun **pasar ketenagakerjaan masih solid**. Tingkat pengangguran (**unemployment**) masih enggan beranjak dari **level 3,5% yang sama dengan titik terendah di tahun 1970**.

Menurut tim IM, hal ini membuka peluang bagi adanya satu kondisi baru di mana perlambatan ekonomi memang terjadi namun tanpa disertai dengan jumlah pengangguran berlebih. Walaupun berbeda dari sejarah dan teori, bukankah itu menariknya ekonomi dan pasar keuangan? :)

Kembali ke topik utama! Tim IM juga melihat bahwa **urgensi Powell untuk kembali mengerek suku bunga kian menipis**. Pasalnya, ekonomi AS diekspektasikan tak akan tertekan lagi seiring dengan inflasi yang melandai. Otomatis, skenario *pivot* masih menjadi prioritas di hadapan para investor. Hal ini menjadi salah satu **penopang reli ketiga indeks global yakni DJI (+2,5%), S&P 500 (+6,02%), dan Nasdaq (+11,2%) di sepanjang Januari 2023 ini**.

Namun demikian, hingga kini **belum ada pernyataan resmi** dari The Fed tentang rencana pivot tersebut mengingat **target inflasi jangka panjang yakni di ~2%**. Sementara inflasi saat ini masih ada di level 6,1% dan rapat **FOMC mendatang di tanggal 31 Januari - 01 Februari** masih diestimasikan akan menaikkan **suku bunga +25bps**.



**Divergensi ekspektasi** juga masih terjadi seperti grafik di samping, di mana pasar mengestimasikan akan terjadi Pivot lebih awal dibandingkan The Fed.

Walaupun tidak ada yang tahu pasti siapa yang benar, namun dalam hal ini tentu ada *risk and reward* yang harus dipahami. Kalau nanti ke depannya, memang terjadi **pemangkasan suku bunga di akhir tahun (atau bahkan lebih cepat)**, *then it will be a positive surprise*. Sebaliknya, jika **The Fed malah kembali agresif** ataupun inflasi susah turun, maka hal tersebut akan menjadi **negative surprise** yang bisa membuat pasar kembali berfluktuasi.

# TECHNICAL CORNER

*(Chart menggunakan data 27 Januari 2023)*

Dari pilihan minggu lalu, ARTO dan BRIS naik cukup signifikan. Namun breakout pattern yang dihasilkan kedua saham tersebut belum memiliki pola breakout yang sehat.

Di minggu terakhir bulan Januari 2023, beberapa saham yang secara teknikal dapat diperhatikan pada halaman berikut.



# BEST

## Best of the BEST



Saham BEST yang diulas di atas memiliki peluang yang cukup menarik jika terjadi koreksi di bawah level 150. Area demand berada di level 143 – 148

# ERAA

Still on plan



Di periode cuanverse sebelumnya, ERAA menjadi pilihan saham dari screening teknikal yang dilakukan IM Team.

ERAA berada di level yang masih tergolong cukup aman selama berada di atas level 400.

**Buy area : 404-410**  
**Stop loss: di bawah 390**  
**Target: 488**

# BSDE

## Long runway

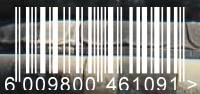


Seperti yang kita ketahui BSDE memiliki lahan industry melalui anak usaha yaitu DMAS. Dari segi momentum, lonjakan volume yang besar mampu membuat saham BSDE naik besar pada hari Jumat lalu dengan batas resistance di 960.

Saham BSDE memiliki batas support yang cukup jelas yaitu di level 880 – 890 dan level ini adalah level yang sangat kuat karena sejak Januari 2022 pun, saham BSDE tidak pernah jatuh melebihi level tersebut.

**Buy area: 920 – 945**  
**Stop loss: dibawah 870**  
**Long target: di atas 1200 (upside +30%)**

# CUAN VERSE



6 009800 461091 >