

CUAN VERSE

Wake Me Up When
September Comes



6 009800 461091 >

Wake Me Up When September Comes

A sudden turbulence..

Pergerakan pasar domestik sepanjang pekan kemarin **cukup fluktuatif dan kembali mengalami koreksi sebesar -0,29%WoW**. Sepanjang 4 hari perdagangan, tercatat rerata nilai transaksi harian senilai Rp 10,7T dan **mayoritas berasal dari saham berkapitalisasi kecil**.

Jika diamati, cukup banyak **sentimen sekaligus turbulensi** yang terjadi pada pekan lalu. Dua yang menjadi sorotan yakni **pembacaan nota keuangan dan RAPBN 2024** oleh Jokowi serta **pernyataan *bankrupt* dari Evergrande**, salah satu pengembang properti terbesar di China.

Walaupun cukup banyak sentimen yang menghambat pergerakan pasar, *this too shall pass* dan kita akan segera **memasuki bulan baru yakni September**. Cuanverse Vol.30 kali ini akan meringkas hal menarik dari **rancangan ekonomi 'terakhir' dari Jokowi** serta **efek turbulensi ekonomi China terhadap Indonesia**. *Enjoy reading!!*

===== CUANVERSE VOL.XXX =====

A Sad Ending of China's Real Estate

"A further slow down is coming.. "

China kembali dihadapkan pada **kemungkinan terjadinya pelemahan ekonomi lanjutan** akibat **runtuhnya sektor properti (*real estate*)**. Raksasa properti China, Evergrande resmi **menyatakan bangkrut** pasca mengalami beberapa kali gagal bayar sejak 2021 silam. Kejatuhan ini berpotensi **membawa efek domino** ke para pengembang lain.

Going down together

Real estate drives between 25% to 33% of Chinese GDP



Source: Refinitiv Datastream

Pete Sweeney & Vincent Flaseur | @Breakingviews

Perlu diingat bahwa **sekitar 25% - 33%** 'nafas' ekonomi China **ditopang oleh sektor properti & real estate**.

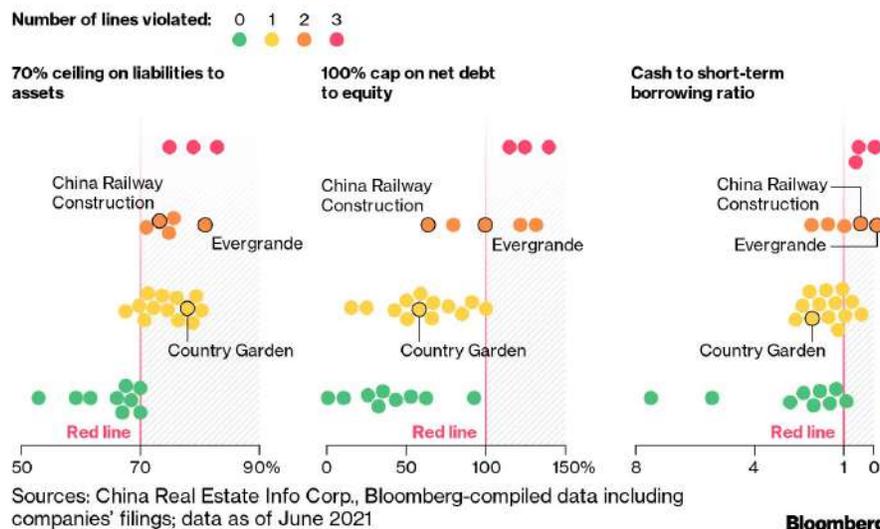
Korelasi ini cukup kuat sejak 2016 hingga saat ini. Hal inilah yang membuat **investor global kembali khawatir** tentang **perlambatan ekonomi China** walaupun telah dihujani dengan berbagai stimulus.

Sebagai informasi, **Evergrande yang telah berdiri sejak 1996** dan telah **memiliki lebih dari 1.300 proyek di >280 kota di seluruh China** mulai goyah ketika Pemerintah China menerapkan **kebijakan three red lines**.

Aturan tersebut terdiri dari **3 prasyarat** yang mana ketika perusahaan melewati batas finansial tertentu, maka ada konsekuensi tersendiri. Ketiga prasyarat tersebut adalah :

- 1. Rasio utang terhadap aset (tidak termasuk uang muka) wajib kurang dari 70%**
- 2. Net gearing ratio (perbandingan ekuitas dengan utang) harus kurang dari 100%**
- 3. Rasio kas terhadap utang jangka pendek wajib lebih dari 1x**

Kehadiran aturan ini didorong oleh kenyataan bahwa sudah banyak pengembang yang **tingkat utangnya meningkat signifikan, harga tanah melambung tinggi dan penjualan naik tajam**. Ketiga fakta tersebut mengindikasikan adanya **potensi housing bubble**. Dan berikut adalah hasil dari **three red lines** tersebut :

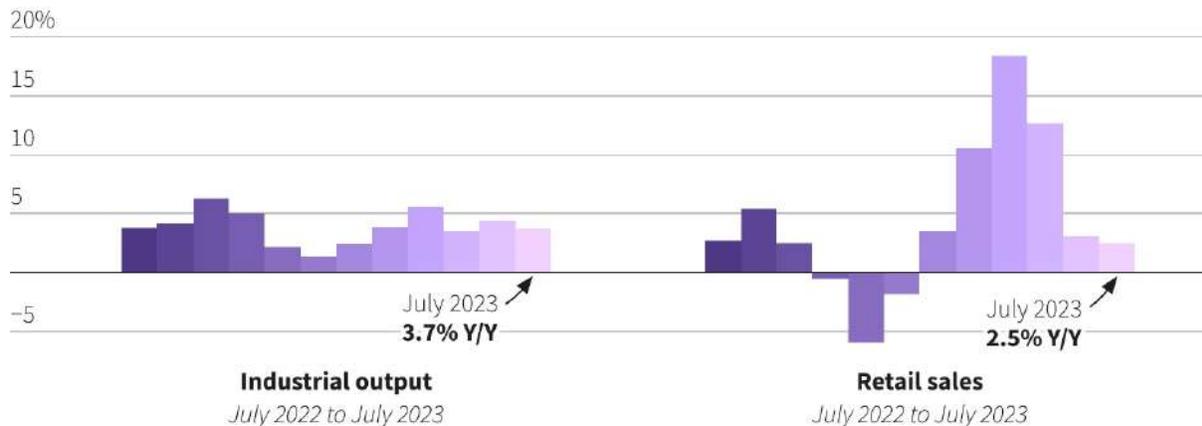


Kala itu, **hanya 6,3% dari para pengembang China yang berhasil memenuhi ketiga kriteria** tersebut dan ~70% lainnya hanya memenuhi satu atau dua kriteria. Nama **Evergrande** pun muncul sebagai **pengembang yang memiliki utang tertinggi**.

Bahkan di kala Evergrande mengajukan kebangkrutan, **utang yang belum dibayarkan yakni sebesar USD 340 miliar atau setara dengan Rp 4.400T**. Oleh karena itu, Evergrande meminta **perlindungan kebangkrutan Chapter 15** di pengadilan AS. Perlindungan tersebut akan **membantu melindungi Evergrande yang sedang dalam masa restrukturisasi dari para kreditur**.

“No more appetite for China’s property..”

Pada Juli 2023 kemarin, **China mengalami deflasi sebesar -0,3%YoY dan indeks harga produsen juga terkoreksi -4,4%YoY**. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa upaya Pemerintah China untuk **memangkas suku bunga hingga menyuntikkan likuiditas ke perbankan belum membuahkan hasil manis**.



Note: For these indicators, China reports combined January-February data, while the others are single month data.

Source: Refinitiv Datastream | Reuters, Aug. 15, 2023 | By Pasit Kongkunakornkul

Angka **penjualan ritel yang sangat lemah** membuat keinginan produsen (*industrial*) untuk memproduksi juga melandai. Bahkan tahun 2022 yang menjadi tahun akselerasi ekonomi bagi sebagian besar negara juga tak dapat dinikmati oleh **China yang terkurung oleh kebijakan zero Covid-19**.

Slump in Housing Starts and Sales Continues

Floor area of housing sales peaked in 2021 (12-month rolling sums)



Di sisi lain, **permintaan konsumen yang lemah** juga sangat jelas terjadi dalam **bidang properti (perumahan)**.

Angka **penjualan rumah baru** maupun rumah siap huni turun **mendekati level 2011 yang tergolong rendah**.

Selain itu, **harga rumah baru di 70 kota di China tercatat turun -0,23%MoM** pada bulan Juli. Oleh karena itu, boleh dibilang bahwa **sektor properti tak lagi ideal untuk diandalkan** menjadi penopang utama ekonomi China.

“Is everything safe for Indonesia?”

Mengingat ukuran ekonomi China yang cukup besar dan menempati posisi kedua terbesar di dunia, **tentu saja ada efek bagi negara-negara yang menjadi rekanan utama dalam hal ekspor maupun impor**, salah satunya Indonesia.

Kalau dilihat dari pengaruh ke nilai tukar...

Sebenarnya sejak awal September 2020, **Bank Indonesia dan People's Bank of China (PBoC)** telah setuju untuk menerapkan **skema local currency settlement (LCS)** dalam hal perdagangan kedua negara.

Therefore, **transaksi perdagangan maupun investasi dapat dilakukan dengan memakai mata uang lokal yakni IDR dan Renmibi**, bukan lagi USD. Sebagai efek positif, skema LCS ini dapat **mendukung stabilitas mata uang kedua negara** karena ketergantungan pada mata uang tertentu, khususnya USD berkurang.

Kalau diukur dampak Evergrande ke sektor properti Indonesia..

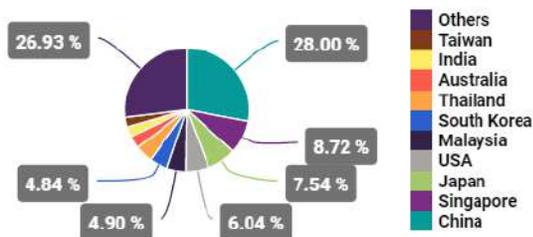
Sebenarnya tidak ada dampak langsung. Tapi kebangkrutan Evergrande dan bisa saja **merembet ke pengembang lain seperti Kaisa dan Country Garden** menjadi alarm

bahwa ekonomi China akan kembali melemah. Hal ini membuat berbagai **negara lain jadi enggan untuk mengalirkan dana investasi ke China.**

Kalau diukur dampak pelemahan ekonomi China ke Indonesia..

Aliran dana investasi yang melambat akan menjadi **salah satu hambatan bagi perusahaan manufaktur China untuk bisa mendapatkan akses pendanaan.** Sebagai efek negatif lanjutan, **perusahaan China tersebut juga lebih susah memenuhi kebutuhan negara lain, termasuk Indonesia.**

Import Value
by Country, % of Total



Tingkat **permintaan barang pun bisa turun** sehingga **menekan volume dan nilai ekspor Indonesia ke China.**

Padahal **China menjadi salah satu destinasi utama ekspor Indonesia** dengan porsi ~25-30% pada 2022 silam.

Hal inilah yang dapat **mengikis nilai surplus neraca dagang tanah air.**

Save the Best for Last

“Important Highlights of RAPBN 2024..”

MERDEKA!!

Pada ulang tahun Indonesia yang ke-78 kali ini, Joko Widodo kembali menyampaikan pidato tentang **RUU APBN 2024 dan Nota Keuangan yang disampaikan pada 16 Agustus 2023** kemarin, tim IM telah merangkum beberapa poin penting yang menarik untuk disimak.

Let's get to the list!!

1. Pertumbuhan ekonomi Indonesia 2024F diestimasikan tetap di zona ~5%

Walaupun Jokowi masih belum mampu mewujudkan target agresif pertumbuhan PDB sebesar 7% pada 2024 mendatang, namun **angka 5,2% masih tergolong solid**. Pasalnya, jika kita berkaca ke negara lain seperti **AS maupun China, proyeksi pertumbuhan ekonomi hanya masing-masing sebesar ~1,5% dan ~4,5%**.

Selain itu, Jokowi juga merincikan beberapa asumsi ekonomi makro yang lain untuk 2024F sebagai berikut :



Poin menarik yang perlu diamati adalah dari segi **inflasi yang diyakini tetap terjaga di level rendah yakni 2,8%** serta **nilai tukar IDR yang stabil di level IDR 15k**. Artinya, Bank Indonesia (BI) masih memiliki alasan untuk **tidak perlu menaikkan suku bunga**.

Dalam hal ini, aset **obligasi khususnya government bond dengan tenor panjang** masih tetap menarik. Apalagi **jika suku bunga acuan BI7DRR dipangkas, maka reli harga obligasi dapat terjadi cukup kuat**.

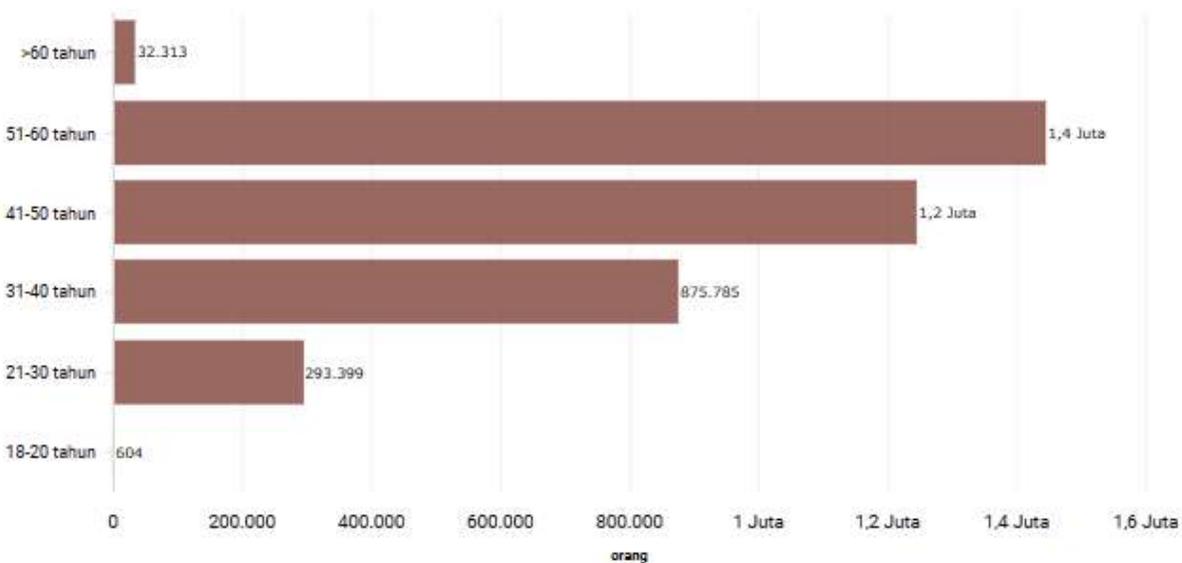
Tak hanya itu, angka **lifting migas yang kompak naik menjadi sinyal bahwa aktivitas hulu migas akan digenjut**. Sangat wajar jika peluang investasi ke emiten yang berhubungan dengan eksplorasi migas maupun pendukungnya dapat dipertimbangkan oleh investor.

2. Congrats! Gaji PNS Naik 8% dan Pensiunan Naik 12%

Keputusan ini tentu disambut hangat oleh para Aparatur Sipil Negara (ASN) baik di pusat maupun daerah serta TNI dan Polri. Pasalnya **gaji PNS terakhir kali naik pada 2019 lalu sebesar 5%**. Tak hanya itu, **kenaikan 8% ini merupakan yang tertinggi sejak 2012** silam yang kala itu dipatok sebesar 10%. Tak ketinggalan, **para pensiunan pun akan menerima kenaikan sebesar 12%**.

Efeknya apa? Ada **potensi aktivitas konsumsi akan meningkat agresif seiring** dengan naiknya penghasilan.

Namun, tim IM mengamati bahwa **pemikiran ini tak sepenuhnya benar**. Jika dirinci dengan detail, sebenarnya **jumlah PNS di Indonesia per 2022 hanya ~4 juta orang alias <2% total penduduk Indonesia sebanyak 275 juta orang**.



Selain itu, **dari segi usia, sekitar 75% di antaranya telah berusia >41 tahun ke atas** yang mana angka gajinya cukup besar namun **tingkat konsumsi relatif lebih kecil dibandingkan yang berusia <41 tahun**. Thus, walaupun ada **potensi terjadi kenaikan konsumsi rumah tangga, namun jumlahnya tak akan signifikan**.

3. Defisit negara makin ciut dan tetap dijaga <3% PDB

Pendapatan negara tahun 2024F diestimasikan mencapai Rp 2.781,3T dan belanja negara dipatok sebesar Rp 3.304,1T sehingga tetap terjadi defisit anggaran senilai -Rp 522,8T. Angka defisit tersebut setara dengan -2,29% PDB dan angka ini sama dengan outlook 2023 senilai -2,30% PDB seperti yang tergambar dalam grafik berikut :



4. Transformasi Ekonomi melalui peningkatan kualitas SDM

Upaya transformasi ekonomi yang menjadi fokus Jokowi pada 2024F terbagi menjadi dua yaitu **jangka pendek dan menengah** dengan rincian berikut :

Strategi Jangka Pendek	Strategi Jangka Menengah
<ul style="list-style-type: none"> ● Penghapusan kemiskinan ekstrim ● Penurunan prevalensi <i>stunting</i> ● Pengendalian inflasi ● Peningkatan investasi 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mewujudkan SDM unggul yang produktif ● Peningkatan kualitas pendidikan dan kesehatan ● Reformasi sistem perlindungan sosial

Selain **peningkatan kualitas SDM**, Jokowi juga mendorong **akselerasi pembangunan infrastruktur dan mendorong pengembangan ekonomi hijau**. Oleh karena itu, Pemerintah mengalokasikan **PMN yang cukup dominan untuk klaster infrastruktur yakni sebesar Rp 43,1T alias 24,4% dari total pembiayaan investasi RAPBN 2024**.

5. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menerima anggaran terbesar

Masih sejalan dengan tujuan Jokowi untuk mengakselerasi pembangunan infrastruktur, **Kementerian PU PERA menjadi Kementerian/Lembaga dengan rencana anggaran belanja terbesar dalam RAPBN 2024** senilai Rp 146,98T yang terdiri dari :

- **Infrastruktur konektivitas sebesar Rp 61,9T**
- **Program ketahanan SDA sebesar Rp 41,6T**
- **Program perumahan dan kawasan pemukiman sebesar Rp 35,4T**

Sementara itu, **Kementerian Pertahanan menempati posisi kedua dengan rencana anggaran senilai Rp 135,4T** dan **posisi ketiga yakni Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset & Teknologi senilai Rp 97,7T.**

Kementerian/Lembaga Dengan Belanja Terbesar dalam RAPBN 2024

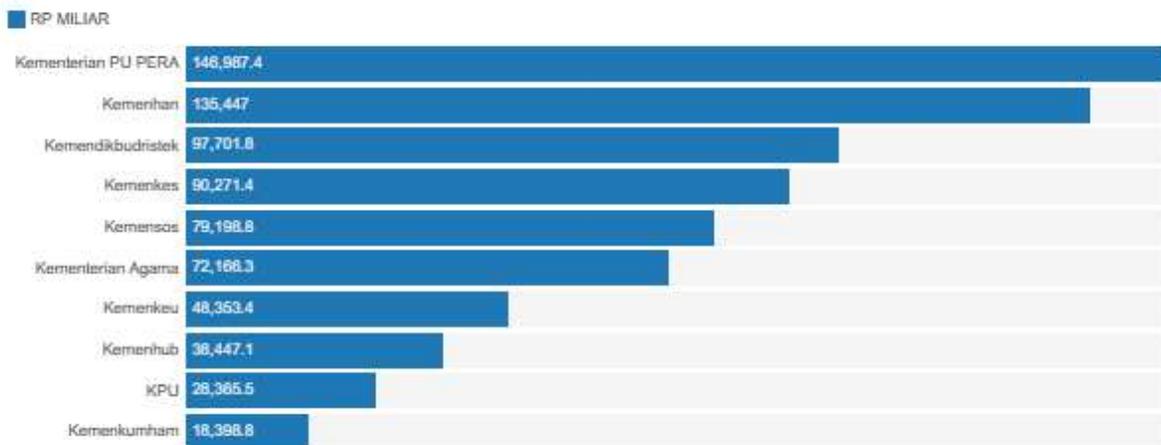


Chart: CNBC INDONESIA RESEARCH • Source: Nota Keuangan • Get the data • Created with Datzwrapper

Berkaca dari RAPBN dan Nota Keuangan yang disusun Jokowi untuk 2024F, kita bisa melihat bahwa beberapa **sektor yang berpotensi diuntungkan meliputi infrastruktur dan pendukungnya (mis.industri dasar) serta manufaktur.**

As always, DYOR :)

TECHNICAL CORNER



6 009800 461091 >

B4 – BMRI, BRIS, BIRD, BUMI

Momentum pada minggu ini di bulan agustus bisa kita cermati pada B4 yang ada di sektor perbankan, transportasi dan komoditas.

B yang pertama adalah BMRI

BMRI telah rally Panjang dari 5,400 – 6,000 setelah rilis laporan keuangan kuartal 2 tahun 2023. Wajar setelah rally Panjang, terjadi pullback ke area moving average selama 26 candle sebelumnya.

Area demand berada di level 5,700 dan 5,400.

Sobat cuan bisa membatasi risiko apabila harga BMRI jatuh ke bawah level 5,200.

Sobat cuan juga perlu memperhatikan level resistance di 6,000



TradingView

B yang kedua adalah BRIS

Saham BRIS sempat menjadi perhatian publik saat data nasabah bocor terkena ransomware dan mulai stabil setelah pasar mulai memperhatikan sentimen lain. Memang sentiment sementara ini akan mengguncang pasar yang bisa kita lihat dari pergerakannya. Tetapi koreksi sementara ini menjadi kesempatan yang baik untuk kita melakukan re-akumulasi saham BRIS.

- Buy area : if break level 1,750
- Risk : stop loss below 1,630
- Reward : jika berhasil break hingga 1,800, target penguatan hingga 2,200



TradingView

B yang ketiga adalah BIRD

Proses re-akumulasi muncul pada saham BIRD pada pola pergerakan sideways dan juga level demand yang terus terjaga walaupun pada awal Agustus ini terjadi volatility massif. Kita bisa memanfaatkan pergerakan sideways hingga sentiment atau katalis berikutnya muncul ke permukaan.

Buy area : 2,170 – 2,200
 Risk : stop loss below 2,100
 Range sideways antara 2,200 – 2,400.



TradingView

B yang keempat adalah BUMI

Dikala sentiment negative yang menerma sektor batubara terutama dari segi harga dan demand yang mulai stabil, BUMI tetap loyal menjaga kepentingan para investornya. Kendati sempat jatuh dari 200 ke 100 perak, BUMI tetap layak menjadi sorotan publik karena volume yang masih menarik untuk kita cermati dan bermanuver di saham ini.

- Buy area : if break 147
- Risk : stop loss below 135
- Reward : break 170, long rally to 200



TradingView

CUAN VERSE

