

# QUAN VERSE

Rainy November:  
Risk Off vs Risk On



# Rainy November Risk Off vs Risk On

## ***It's still bloody..***

Menjelang akhir Oktober 2023, **pasar keuangan tanah air masih tertekan**. Sepanjang pekan kemarin, **IHSG terkoreksi -1,32%** dan bahkan **indeks unggulan LQ45 -2,08%**. Rata-rata nilai harian transaksi pun **makin tipis yakni sebesar Rp 9,05T** yang menandakan bahwa **investor sedang 'enggan' melirik pasar saham**.

Di sisi lain, **earnings season** kuartal III menjadi **sentimen utama yang diamati investor** selain **perkembangan dari Pemilu**. Tak ketinggalan, **rapat FOMC yang akan digelar pada 01 November** mendatang menjadi satu alasan tambahan bagi **investor untuk wait and see**.

Lantas, setelah berakhirnya *Bloody October* ini akankah muncul *Rainy November*? Apakah **koreksi IHSG kali ini jadi kesempatan akumulasi** atau malah **aset alternatif lain yang menarik**? Simak jawaban selengkapnya dalam **Cuanverse Vol. 40 ya :)**

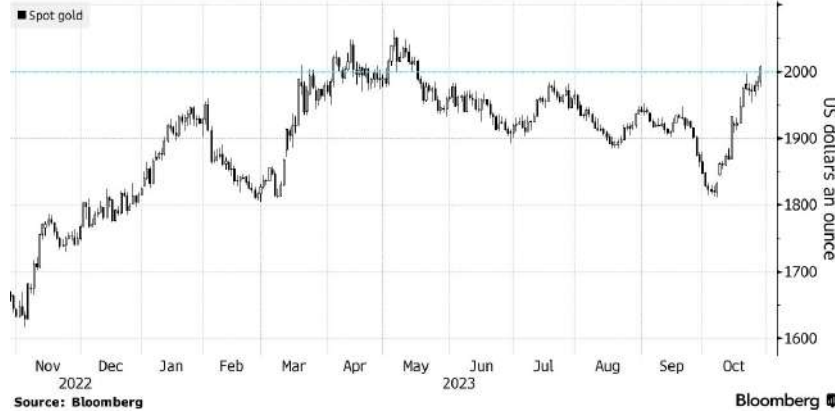
===== CUANVERSE VOL.40 =====

## Gold is Roaring..

**“A firm road to ATH”**

Finally!! Perlahan tapi pasti **harga emas berhasil menembus level resisten kuat yakni USD 2,000/oz** pada perdagangan 27 Oktober 2023. Artinya, terbuka **peluang harga gold untuk melampaui titik tertinggi (all-time-high)** pada Agustus 2020 di **level USD 2,044/oz**.

**Spot Gold Tops \$2,000 on Israel-Hamas Clash**  
Safe-haven demand pushes bullion above key level for first time since May



View **bullish** investor terhadap emas makin diperkuat dengan **kondisi tensi geopolitik** yang masih panas.

Selain itu, ketidakpastian di pasar makin tinggi menjelang pengumuman suku bunga acuan AS

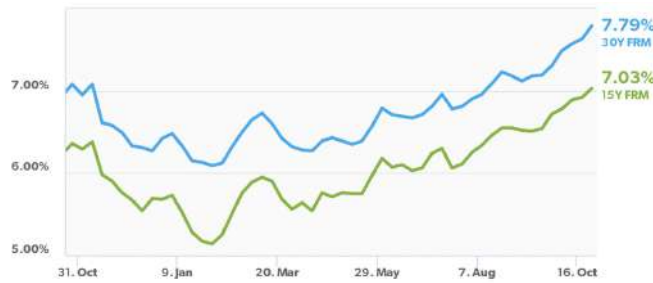
dalam **rapat FOMC yang digelar pada 01 November mendatang**. Melansir hasil dari **CME Fed Watch Tool**, sebanyak **99,9% investor mengestimasikan** bahwa The Fed akan menahan **suku bunga (FFR) di level 5,25% – 5,50%**.

Sementara itu, pada **FOMC berikutnya pada 13 Desember**, 80% investor juga masih yakin bahwa **FFR akan ditahan dan 20% sisanya menilai akan ada kenaikan 25bps ke level 5,50% – 5,75%**. **Pemangkasan FFR sendiri diperkirakan baru akan terjadi pada FOMC 20 Maret 2024 sebesar 25bps** sesuai dengan *Dot Plot* The Fed yang terbaru.

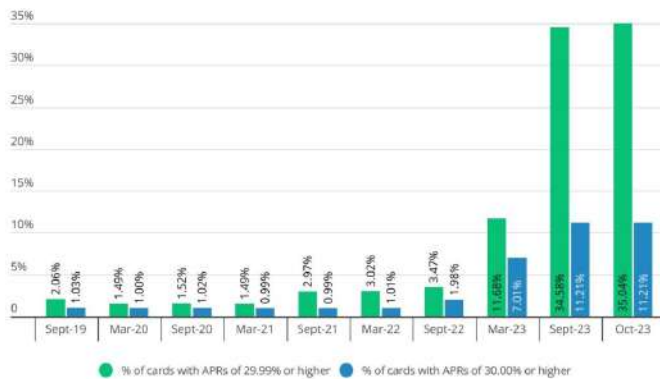
	01 Nov 2023	13 Dec 2023	31 Jan 2024	20 Mar 2024	1 May 2024
<b>Turun 50bps</b>	-	-	-	-	5,11%
<b>Turun 25bps</b>	0,1%	0,1%	0,1%	<b>13,0%</b>	32,8%
<b>Tetap</b>	99,9%	80,1%	71,8%	63,6%	47,2%
<b>Naik 25bps</b>	-	19,8%	26,0%	21,7%	13,9%
<b>Naik 50bps</b>	-	-	2,0%	1,7%	1,0%

Sumber : CME FedWatchTool, 28 Oktober 2023

**Kebijakan higher for longer** yang ditetapkan bank sentral AS inilah yang menjadi salah satu penekan bagi pasar saham. Pasalnya, **biaya pendanaan alias beban bunga terus melambung dan menekan daya beli masyarakat**.



Salah satu contohnya yakni beban **bunga hipotik (*mortgage rate*) untuk tenor 15 dan 30 tahun yang terus naik ke level 7% – 8%** (vs. Jan'23 : 5% – 6%). Tak heran, jika tingkat pembelian rumah baru di US kian turun.



Tak hanya *mortgage rate*, tim IM juga menilai terjadi lonjakan yang cukup besar atas ***credit card rate* hingga mencapai 29% – 30%**.

Bahkan **~35% *credit card* di US memiliki rate sebesar 29%** dan **~11% dengan rate di atas 30%**.

# US Economy is Healing?

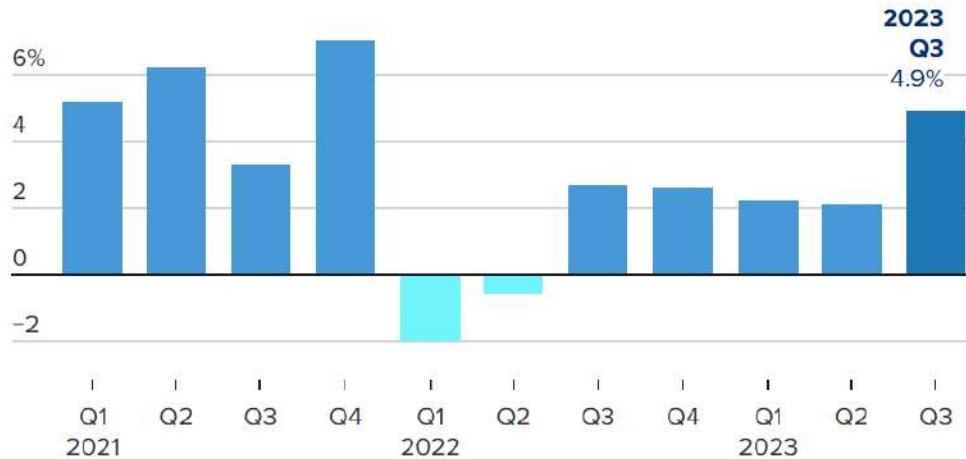
“Between a fantasy and reality..”

Salah satu hal yang menjadi sorotan para investor adalah **rilis data PDB AS kuartal III/2023** yang berhasil melampaui estimasi konsensus. FYI, **angka PDB kuartal III/2023 tercatat sebesar 4,9%** (vs. kuartal II/2023 : 2,1% vs konsensus : 4,7%).

**Kenaikan tajam** tersebut ditopang **tingkat belanja konsumen yang relatif solid**, naiknya persediaan dan aktivitas ekspor hingga **belanja Pemerintah yang lebih agresif**. Menariknya, kondisi kali ini berbeda dibandingkan sebelumnya di mana saat ini **investor tetap yakin bahwa tak akan ada kenaikan suku bunga pada FOMC 1 November**.

## U.S. real gross domestic product

Percent change from previous quarter



Note: Seasonally adjusted annual rate

Source: U.S. Bureau of Economic Analysis via FRED

Data as of Oct. 26, 2023



Walaupun data ekonomi AS menunjukkan pemulihan secara bertahap, namun demikian **tim IM menilai masih ada hidden risk**. Risiko ini masih seputar **efek dari utang AS yang tinggi (USD 33Tn)** dan **defisit yang berpotensi melebar** menjadi **USD 1.7Tn pada 2023F (vs. 2022 : USD 1.37Tn)**.

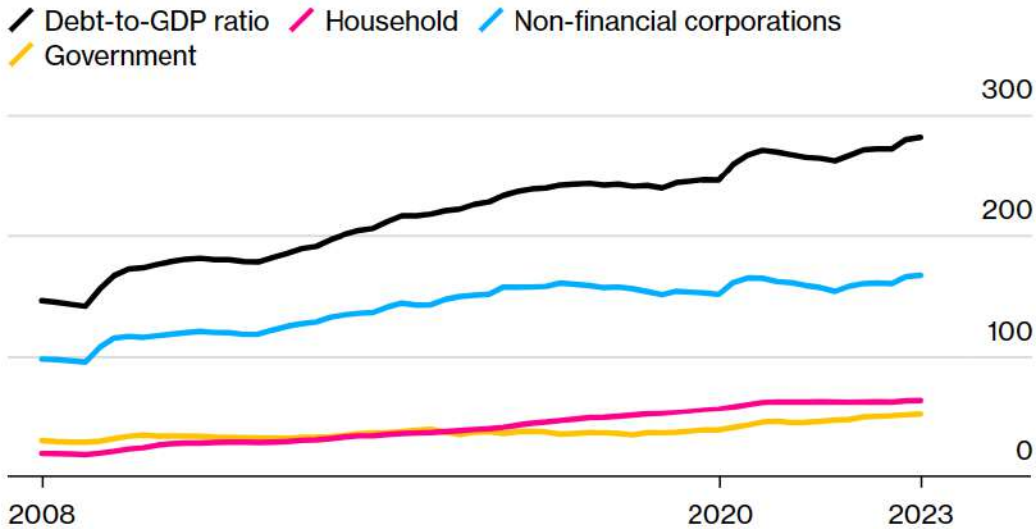
Apalagi perkara **US Debt Ceiling** belum sepenuhnya terselesaikan dan **berpotensi untuk kembali dibicarakan pada 11 November mendatang**.

Tak berhenti sampai di situ, berbicara tentang **utang negara yang menggunung**, kini **China juga berada dalam kondisi serupa AS**. Pada 26 Oktober 2023, Xi Jinping secara resmi mengumumkan akan menambah **penerbitan utang senilai 1 triliun Yuan** (setara Rp 2.173T). Bahkan Xi juga **menandatangani RUU** yang mengizinkan Pemerintah Daerah untuk **memenuhi kuota obligasi pada 2024**.

Kedua kebijakan tersebut diambil oleh Xi Jinping guna membangkitkan kembali **ekonomi China yang lesu**. Namun, aksi ini bukan tanpa risiko mengingat sebenarnya tingkat utang rumah tangga maupun korporasi di China sudah sangat tinggi. Bahkan, per kuartal

II/2023, **rasio utang rumah tangga terhadap PDB mencapai ~60% dan korporasi mencapai ~168% dan secara total mencapai ~281,5%.**

### China's Leverage Ratio Hit Record High



Jika Source: Bloomberg calculations based on data from People's Bank of China, National Bureau of Statistics  
Note: Overall debt ratio measures all non-financial sectors

kebijakan ini dijalankan, maka artinya **defisit fiskal ikut melebar menjadi 3,8%** terhadap PDB (vs. sebelumnya : 3% terhadap PDB).

#### What about Indonesia?

Menilik data dari Kementerian Keuangan, **posisi utang Pemerintah per September 2023 yaitu Rp 7.891,6T atau setara 37,95% PDB.** Walaupun terjadi **kenaikan sebesar +0,26%MoM** namun **angka ini masih lebih rendah** dibandingkan **ambang batas utang Indonesia yakni 60% PDB.**

Fakta terpenting lainnya adalah **rating utang Pemerintah Indonesia** masih berada dalam **posisi investment grade yaitu BBB/Stable.** Peringkat tersebut menandakan bahwa **Pemerintah masih sangat mampu untuk mengelola utang negara** dengan sangat baik.

Dampak positif lanjutan adalah **Indonesia memiliki nilai unggul** yang bisa menarik **aliran dana dari investor asing ke depannya :)**

# New Incentive for Property!

## “Are you interested?”

Sektor property memang **masih tertinggal** dibandingkan sektor lainnya dan belum menunjukkan **reli signifikan** sebagai **tanda pemulihan pasca pandemi Covid-19**. Apakah sektor ini murah? YA. Lantas, apakah menarik dikoleksi? WHY NOT?

Namun pertanyaan paling penting adalah **adakah katalis positif yang mendorong pemulihan sektor ini?**

Jawabannya YA dan itu berasal dari **kebijakan Pemerintah untuk memberikan insentif berupa penghapusan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)** atas pembelian rumah. Selain itu, Pemerintah juga akan **menghapuskan biaya administrasi sebesar Rp 4 juta** untuk perumahan **masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)**.

Kebijakan ini akan **berlaku pada November 2023 hingga akhir 2024**. Selain itu, terdapat **persyaratan atas rumah yang mendapatkan insentif yakni:**

1. Rumah baru tersebut **memiliki harga di bawah Rp 2 miliar**.
2. **PPN yang akan ditanggung Pemerintah adalah sebesar 100%** mulai **November 2023 hingga Juni 2024**.
3. Pembelian rumah pada Juli 2024 hingga Desember 2024 **hanya akan ditanggung oleh Pemerintah sebesar 50%**.

*As a reminder*, saat ini insentif yang diberikan oleh Pemerintah **hanya berupa pembebasan PPN** untuk pembelian **rumah subsidi dengan harga Rp 162–234 juta/unit pada 2023 dan Rp 166–240 juta/unit pada 2024**.

Aspek penting lainnya yang perlu diingat adalah **rumah yang bisa memperoleh fasilitas insentif PPN ini adalah ready stock house** alias siap diserahkan selama periode insentif.

Artinya, pengembang yang memiliki **persediaan rumah siap huni paling banyak** dapat menikmati insentif ini dengan lebih optimal. Salah satu rasio yang bisa dipakai yakni

angka ***inventory to sales ratio***. Sebagai hasilnya, **per 1H23, PWON dan CTRA memiliki rasio tertinggi yakni sebesar 1,21x dan 1,08x.**

Walaupun begitu, tim IM masih lebih **menjagokan CTRA** mengingat **proyek perumahan yang dimiliki dengan harga <Rp 2 miliar lebih banyak** dibandingkan PWON yang unggul dari segi property komersial (mall, hotel, dll..).

Namun tak dapat dipungkiri bahwa kehadiran insentif PPN akan kembali **menjadi angin segar bagi sektor properti** mengingat **kondisi suku bunga yang tinggi** dan berdampak ke kenaikan suku bunga KPR (terutama yang bersifat *floating rate*).

**Jadi mana nih emiten property andalan, Baginda? As always, DYOR!**



# TECHNICAL CORNER



6 009800 461091 >

# PGAS

## Bottom fishing



Saham PGAS bergerak dalam pola descending triangle sejak menyentuh tertinggi pada 6 bulan terakhir di 1,530 dan harga sekarang adalah harga bottoming yang telah disentuh lebih dari 5 x pada tahun ini dengan range area demand yaitu 1,300 – 1,330

- Buy area** : 1,300 – 1,330
- Risk** : stop loss below 1,250
- Reward** : short range to 1,530

# INTP

## Reverse Psychology



Saham INTP berada dalam fear yang besar sehingga indikator menunjukkan oversold dengan area range buy di sekitar 9,000 – 9,250 dan juga sudah turun 2 hari berturut dengan candle bearish kuat. Reverse psychology pada saham yang sedang didowngrade pasar pada wave down lower low bisa menjadi salah satu cara terbaik untuk beli saham saat murah.

- Buy area** : 9,000 – 9,250
- Risk** : stop loss below 8,800
- Reward** : short range to 10,000, long big rebound to 11,300

# GGRM

## Still Smokey



Melihat market yang sedikit bergejolak, kita cenderung menggunakan defense mode dengan mengacu pada saham dengan karakter defensive, salah satunya yaitu GGRM. GGRM cukup stabil di Tengah pelemahan IHSG dengan range 6 bulan terakhir di 24,000 – 30,000. Dalam fase sekarang, GGRM masih mencari market direction yang cenderung pada pola breakout. Area resistance ichimoku cloud yaitu di 27,000. Apabila break, maka GGRM cenderung akan melanjutkan penguatan.

- Buy area** : if break 27,000
- Risk** : stop loss below 25,500
- Reward** : short range to 30,000

# CUAN VERSE



6 009800 461091 >