



## Penjualan Lahan Industri Membaik, Bekasi Fajar Kian Prospektif

JAKARTA – Kinerja PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) atau Befa semakin prospektif, seiring penjualan lahan industri perseroan yang terus membaik. Sehingga, keberhasilan BEST dalam menekan rugi bersih pun, diproyeksikan berlanjut pada tahun ini.

Oleh Muhammad Ghafur Fadillah

Dalam risetnya, Analis BRI Danareksa Sekuritas Victor Stefano mengatakan, kuartal IV-2021 menjadi titik balik, di mana BEST mampu mencetak laba sebanyak Rp 20 miliar dibandingkan lima kuartal sebelumnya yang membukukan rugi. Segmen perhotelan Befa menjadi sektor yang paling terpuak selama pandemi dan menjadi penyebab terbesar kerugian yang melanda perusahaan. Sehingga, emiten pengelola kawasan industri ini membukukan rugi berturut-turut dari kuartal III-2020 hingga kuartal III-2021.

Namun, pada kuartal IV-2021 perseroan mendapatkan berkah dari penjualan lahan industri kepada PT Yamaha Musical Products Asia dengan nilai transaksi sebesar Rp 41 miliar. Selain kepada Yamaha Musical, pendapatan yang lebih dari 10% didapat Befa dari penjualan lahan kepada PT Kertopaten Kencana Rp 26,69 miliar. Berkat penjualan ini, kinerja dari perseroan melampaui ekspektasi dari BRI Danareksa Sekuritas.

"Kami memproyeksikan pada 2021, perseroan dapat menekan rugi bersih hingga Rp 93 miliar. Realitanya, pencapaian BEST lebih baik dari perkiraan," jelas Victor dalam risetnya.

Di periode yang sama, pendapatan lainnya seperti *maintenance fee*, *service charges*, air, dan sewa, menyumbang Rp 115,48 miliar, naik tipis 0,54% dari Rp 114,86 miliar. Kemudian pendapatan dari hotel Rp 5,65 miliar, juga menurun

18,47% sebelumnya Rp 6,93 miliar. Disusul pendapatan lain-lain yang juga melemah 14,68% menjadi Rp 29,36 miliar, padahal sebelumnya mampu berkontribusi hingga Rp 34,41 miliar.

Berdasarkan data Desember 2021, perseroan memiliki *landbank* industri sebanyak 81 hektare (Ha). Untuk menjual lahan tersebut, perseroan dengan gencar mendekati para pelaku industri yang memiliki tingkat resiliensi/ daya tahan yang tinggi selama pandemi. Di antaranya industri yang bergerak pada bidang teknologi tinggi dengan target penjualan lahan 20 Ha pada tahun ini. Target itu meningkat dari 2021 yang sebanyak 4 Ha.

Target itu juga akan dikejar dengan pengembangan kawasan khusus data center. Menurut Victor, perseroan

### PROSPEK BEST

**BRI Danareksa Sekuritas**  
 Rekomendasi : Buy  
 Target Harga : Rp 140  
 Harga Saat Ini : Rp 106

diproyeksikan mampu membukukan penjualan lahan paling cepat pada kuartal kedua 2022.

### Masih Undervalue

Victor Stefano juga menyampaikan bahwa saham BEST masih menarik untuk dikoleksi dengan target harga Rp 140 per saham, dengan mempertimbangkan valuasi dan harga yang sudah terdiskon. Di sisi lain, penjualan lahan industri pada tahun ini diperkirakan lebih baik.

"Karena harga saham dari BEST saat ini sudah terdiskon cukup jauh di bawah valuasinya dan penilaian wajar, kami meningkatkan rekomendasi saham BEST untuk beli," ujar dia.

BEST adalah perusahaan pengembang kawasan industri MM2100 yang terletak di Cikarang Barat. Kegiatan usaha utama dari BEST adalah mengembangkan dan mengelola sarana dan prasarana pendukungnya seperti menyediakan layanan air bersih, pengelolaan limbah dan fasilitas rekreasi. Semuanya terintegrasi dengan

baik dikelola oleh BEST. Selama 2021, di tengah pandemi, perseroan membukukan pendapatan sebanyak Rp 229,83 miliar, jumlah itu masih lebih rendah dibanding raihannya tahun sebelumnya Rp 242,32 miliar. Ini juga jauh lebih rendah dari target perseroan yakni Rp 700 miliar, yang diharapkan dapat disumbang oleh penjualan lahan industri seluas 10 ha hingga 15 ha dengan harga jual Rp 2,6 juta hingga Rp 3,2 juta per ha serta *recurring income*.

Pada 2021, BEST mengalokasikan belanja modal (*capital expenditure/capex*) sebesar Rp 300 miliar hingga Rp 350 miliar. Selain untuk akuisisi lahan, belanja modal digunakan untuk pembangunan infrastruktur kawasan industri.

Pada periode yang sama, total aset perseroan tercatat sebanyak Rp 6,04 triliun atau menurun 3,82% dari sebelumnya Rp 6,28 triliun. Penurunan aset dikontribusi oleh jumlah aset lancar Rp 2,51 triliun dari Rp 2,72 triliun. Adapun aset tidak lancar tercatat BEST sebesar Rp 3,53 triliun.

Sedangkan total liabilitas dari Bekasi Fajar Industrial berjumlah Rp 1,72 triliun, menurun 8,85% dari Rp 1,92 triliun pada akhir Desember 2020. Penurunan liabilitas dikontribusi oleh liabilitas jangka panjang sebanyak Rp 1,31 triliun dari sebelumnya Rp 1,66 triliun. □



### Yoshihiro Kobi

Direktur Utama PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk

Direktur Utama PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) Yoshihiro Kobi merupakan warga negara Jepang yang lahir di Tokyo pada 31 Januari 1959. Dia menjabat direktur utama perseroan sejak 30 Juni 2021.

Bekal sebagai direktur didapat saat memperoleh gelar Sarjana dari Osaka University of Foreign Studies, Osaka, Jepang pada tahun 1982. Jabatan yang sama ia pegang pada entitas anak usaha yakni PT Best Sinar Nusantara.

Sebelum berlabuh di BEST, Yoshihiro pernah menjabat sebagai Staff Member Overseas Construction Section Marubeni Corporation (1982-1983), Manager Development & Construction Dept, Marubeni Corporation Kantor Cabang Jakarta (1985-1989), dan Manager Overseas Development & Construction Departemen Kantor Pusat Marubeni Corporation (1989-1995).

Pada tahun itu, menjadi awal perjalanan kariernya di Indonesia saat Marubeni Corporation bekerja sama dengan Manunggal Group dalam melakukan studi kelayakan untuk membangun kawasan industri besar di Cibitung.

Lebih lanjut, dia juga pernah menjabat sebagai *President and General Manager* Lima City Hotel, Inc, Lima Technology Center (1998-2003), *Director and Vice President Marketing* Lima Land, Inc, Makati City, Philippines (1998-2003).

Selain itu, Presiden Direktur PT Megalopolis Manunggal Industrial Development (2003-2007) dan *Deputy General Manager Overseas Real Estate Development Dept* Kantor Pusat Marubeni Corporation (2007-2008) serta berbagai jabatan penting lainnya.



Antara



SUMBER: BRI DANAREKSA SEKURITAS, BERITASATU RESEARCH

PT MAP BOGA ADIPERKASA TBK DAN ENTITAS ANAK			
Website : www.mbai.co.id			
<p><b>LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN</b> 31 DESEMBER 2021 DAN 2020</p>			
	31 Desember 2021	31 Desember 2020	
	Rp. Juta	Rp. Juta	
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	256.175	355.856	
Piutang usaha			
Piutang beresial	21.454	22.050	
Piutang ketga - bersih	24.107	33.498	
Piutang lain-lain			
Piutang beresial	1.909	3.087	
Piutang ketga	5.734	7.657	
Persediaan - bersih	143.855	111.051	
Uang muka	5.000	3.004	
Piutang dibayar dimuka	40.764	32.529	
Biaya dibayar dimuka	17.223	23.500	
Instrumen keuangan derivatif	16	-	
Jumlah Aset Lancar	516.237	592.232	
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai	51.804	57.671	
Aset tak-guna - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	993.080	1.027.674	
Biaya lisensi yang ditangguhkan - bersih	491.039	587.500	
Uang jaminan	94.481	92.191	
Uang muka pembelian aset tetap	52.603	83.493	
Uang muka pembelian aset tetap	2.333	1.127	
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.725.140	1.849.656	
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>2.241.377</b>	<b>2.441.888</b>	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang usaha kepada pihak ketiga	193.985	214.267	
Utang lain-lain			
Pihak beresial	13.683	55.190	
Pihak ketga	197.808	227.192	
Utang pajak	57.403	61.197	
Biaya yang masih harus dibayar	140.620	129.547	
Pendapatan diterima dimuka	66.901	60.956	
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Liabilitas sewa	356	833	
Liabilitas sewa	223.526	293.243	
Instrumen keuangan derivatif	387	711	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	894.469	1.043.136	
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	15	441	
Utang pembelian kendaraan	208.260	246.378	
Liabilitas sewa	14.654	16.541	
Liabilitas imbalan kerja	84.806	90.086	
Liabilitas sewa	24.610	23.223	
Provisi biaya pembongkaran aset tetap			
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	332.155	378.669	
Jumlah Liabilitas	1.226.624	1.421.805	
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 (dalam Rupiah penuh) per saham	217.092	217.092	
Modal ditempatkan dan disetor - 2.170.922.900 saham	571.691	571.691	
Tambahan modal disetor - bersih	(1.866)	(1.866)	
Modal disetor lainnya	5.956	5.009	
Modal lain-lain - rencana pembelian saham yang ditangguhkan	4.245	595	
Penghasilan komprehensif lain			
Saldo laba	2.000	2.000	
Ditentukan penggunaannya	215.629	225.556	
Tidak ditentukan penggunaannya			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	1.014.747	1.020.077	
Kepentingan Non-pengendali	6	6	
Jumlah Ekuitas	1.014.753	1.020.083	
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>2.241.377</b>	<b>2.441.888</b>	
<p><b>LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN</b> UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021 DAN 2020</p>			
	2021	2020	
	Rp. Juta	Rp. Juta	
<b>PENJUALAN</b>	2.431.383	2.044.306	
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	791.644	688.688	
<b>LABA KOTOR</b>	1.639.739	1.375.617	
Beban penjualan	(1.373.360)	(1.290.444)	
Beban umum dan administrasi	(238.633)	(237.754)	
<b>LABA (RUGI) USAHA</b>	27.746	(152.581)	
Kerugian penghapusan/penjualan aset tetap	(5.136)	(4.310)	
Kerugian kurs mata uang asing - bersih	(1.615)	(4.567)	
Beban keuangan	(35.922)	(43.947)	
Penghasilan bunga	3.847	9.789	
Keuntungan (kerugian) lain-lain - bersih	6.165	(9.171)	
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>	(4.915)	(204.787)	
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>	(5.012)	39.988	
<b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>	(9.927)	(164.799)	
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK PENGHASILAN</b>			
Pos yang tidak akan diklasifikasi ke laba rugi: Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasti	3.650	2.639	
<b>JUMLAH KERUGIAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	(6.277)	(162.160)	
<b>RUGI TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk	(9.927)	(164.797)	
Kepentingan Non-pengendali	-	(2)	
Rugi Tahun Berjalan	(9.927)	(164.799)	
<b>JUMLAH KERUGIAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik Entitas Induk	(6.277)	(162.160)	
Kepentingan Non-pengendali	-	(2)	
Jumlah Kerugian Komprehensif Tahun Berjalan	(6.277)	(162.160)	
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>			
(dalam Rupiah penuh)	(5)	(76)	
<p><b>LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN</b> UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2021 DAN 2020</p>			
	2021	2020	
	Rp. Juta	Rp. Juta	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>	2.689.774	2.281.931	
Penerimaan kas dari pelanggan	(438.300)	(482.460)	
Pembayaran kas kepada karyawan			
Pembayaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasional lainnya	(1.836.263)	(1.324.770)	
Kas dihasilkan dari operasi	415.211	454.701	
Penerimaan restitusi pajak penghasilan	924	3.109	
Pembayaran pajak penghasilan	(10.175)	(99.114)	
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	405.970	418.696	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>	3.982	9.914	
Penerimaan hasil penjualan aset tetap	2.124	82	
Pembelian aset tetap	(2.132)	(1.127)	
Pembelian utang muka pembelian aset tetap	(8.216)	(4.396)	
Penerimaan uang jaminan	(10.962)	(6.175)	
Pembayaran biaya lisensi yang ditangguhkan	(83.428)	(74.449)	
Pembayaran utang lain-lain	(147.149)	(115.719)	
Perolehan aset tetap			
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	(245.771)	(191.870)	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>	(903)	(1.440)	
Pembayaran utang pembelian kendaraan	(1.287)	(829)	
Pembayaran bunga dan beban keuangan			
Penurunan piutang dan utang lain-lain kepada pihak beresial - bersih	(45.534)	(6.480)	
Pembayaran liabilitas sewa pembiayaan (termasuk beban bunga atas liabilitas sewa)	(212.156)	(193.962)	
<b>Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan</b>	(259.880)	(204.711)	
<b>(PENURUNAN) NAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	(99.681)	22.115	
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	355.856	333.741	
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	256.175	355.856	

Jakarta, 11 April 2022

S.E. & O

DIREKSI

PT MAP BOGA ADIPERKASA TBK

## MNC Energy Resmi Kuasai 100% Saham Putra Muba Coal

JAKARTA - PT MNC Energy Investments Tbk (IATA) resmi menguasai 100% saham PT Putra Muba Coal (PMC), setelah menyelesaikan akuisisi 46,16% sisa saham perusahaan batu bara tersebut.

Akuisisi tersebut dilakukan lewat PT Bhakti Coal Resources (BCR), yang telah meneken perjanjian jual beli 46,16% saham PMC melalui anak usahanya PT Sumatera Resources (SR). MNC Energy melalui SR sebelumnya telah memiliki 53,84% saham PMC.

"Langkah ini sejalan dengan ambisi perseroan untuk memperkuat posisinya di sektor energi, khususnya pertambangan batu bara," kata *Head of Investor Relations* MNC Energy Natassha Yunita dalam keterbukaan informasi, akhir pekan lalu.

Natassha mengatakan, hingga saat ini PMC memiliki cadangan lahan sebesar 54,8 juta hektare (ha) dari 2,947 ha lahan konsesi yang terletak di Kabupaten Musi Banyuwasin, Sumatera Selatan. Adapun pada tahun ini, PMC berniat untuk meningkatkan produksinya menjadi 4,5 juta ton dari tahun lalu 2 juta ton.

"PMC sendiri menyumbang 58% dari total target produksi BCR sebesar 7,8 juta ton tahun ini, akuisisi ini tentu akan meningkatkan profitabilitas IATA," jelas Natassha.

Dia menyebut, kegiatan operasional PMC pada tahun lalu mencatat pendapatan sebesar US\$ 56,32 juta, dengan EBITDA US\$ 24,01 juta. "Dikaitkan dengan meroketnya harga batu bara akibat meningkatnya permintaan dan masalah rantai pasokan yang timbul dari konflik kekuatan global, manajemen optimistis akuisisi PMC akan meningkatkan posisi keuangan, dengan perkiraan profit dua kali lipat tahun ini," jelas dia.

Adapun sebelumnya, Bhakti Coal Resources juga didapatkan oleh IATA melalui akuisisi dari PT MNC Investama Tbk (BHIT). Bahkan untuk memuluskan rencana tersebut, IATA akan melakukan penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu (PM-HMETD) atau *rights issue* pada April 2022. (fur)