

**ECONOMIC OUTLOOK 2009:
PERJUANGAN MELAWAN KRISIS**

Oleh:

PT Finansial Bisnis Informasi

Dr. Adler Haymans Manurung (Ketua Tim / Koordinator)

Reza Priyambada

Gunawan

Parningotan Hutabarat

Arga Paradita

Pananda Pasaribu

Desmon Silitonga

Bertoni Rio

Arifin Manurung

Jakarta, Awal Januari 2009

ECONOMIC OUTLOOK 2009: PERJUANGAN MELAWAN KRISIS

Oleh: Tim Riset FBI¹

I. Pendahuluan

Tahun 2008 merupakan tahun yang sangat mempengaruhi perekonomian dunia dikarenakan adanya krisis keuangan dan ekonomi, yang dimulai dari persoalan sub-prime di Amerika Serikat dan bangkrutnya Lehman Brothers yang telah berumur 150 tahun. Krisis Keuangan dan ekonomi yang terjadi di Amerika Serikat sangat berpengaruh ke seluruh dunia dimana dunia secara serentak dan bersama melakukan kebijakan agar tidak terkena lebih mendalam.

Krisis keuangan di Amerika Serikat tersebut disambut dengan kepanikan oleh Pemerintah di Indonesia dan juga organisasi nirlaba yang menjalankan Bursa. Pemerintah mengeluarkan beberapa kebijakan yang seharusnya bukan kebijakan tetapi tindakan langsung. Kebijakan Pemerintah memakan korban sebuah Bank yaitu Bank Century dan perusahaan sekuritas, walaupun sebenarnya ada tindakan morale Hazard dalam kasus tersebut. Kepanikan juga dilakukan Bursa Efek Indonesia yang menutup bursa di tengah jalan dengan alasan yang tidak pernah diungkapkan sebelumnya. Bursa tidak transparan sementara emiten diminta transparan.

Salah satu yang sangat menonjol dalam perekonomian Indonesia diperlihatkan IHSG yang drop cukup tajam dari IHSG level 2800 pada awal Januari 2008 dan drop sampai pada level 1.100 dan ditutup pada akhir tahun pada level 1.355. Artinya IHSG drop hampir separuhnya dan secara angka sebesar 50,64%. IHSG ini dianggap sebagai leading indicator ekonomi dan bisa dikatakan pada tahun 2009 merupakan tahun yang tidak bisa diharapkan bila dilihat dari IHSG tersebut.

Oleh karenanya, PT Finansial Bisnis Informasi mencoba memberikan outlook ekonomi pada tahun 2009. Uraian pertama dimulai dengan outlook sektor keuangan, kemudian diikuti ke sektor riil seperti Pertambangan dan Perkebunan; sektor Telekomunikasi; sektor Otomotif; sektor Properti dan terakhir sekali sektor Semen.

¹ Tim Riset ini Diketuai Dr. Adler Haymans Manurung dengan Anggota tim yaitu: Reza Priyambada; Gunawan, Parningotan Hutabarat, Arga Paradita, Pananda Pasaribu, Desmon Silitonga, Bertoni Rio, Arifin Manurung.

Outlook ini diharapkan dapat membantu berbagai pihak untuk melihat ke depan perekonomian Indonesia.

II. Outlook Sektor Keuangan

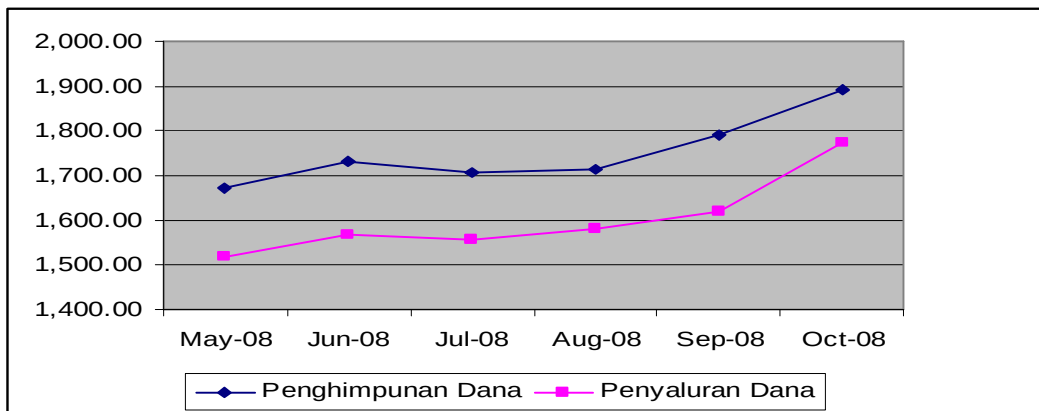
Krisis global sangat berpengaruh terhadap sektor keuangan di seluruh dunia. Jika tidak cepat dilakukan paket-paket penyelamatan tentu sektor perbankan akan mengalami pukulan yang sangat berat. Hal inilah yang menjadi pemikiran pemerintah Amerika Serikat dalam memberikan paket bantuan terhadap sektor keuangan. Dengan bantuan tersebut setidaknya perusahaan keuangan besar seperti citigroup dapat sedikit bernafas dan menghindari kebangkrutan. Lalu apa yang sebenarnya mendasari pemerintah Amerika Serikat melakukan penyelamatan terhadap sektor keuangan? Jawabannya adalah dibelakang kebangkrutan sebuah perusahaan keuangan, risiko sistemik membayangi sektor keuangan. Hal ini karena adanya efek berkesinambungan dari kejatuhan sebuah perusahaan terhadap perusahaan lain pada sektor perbankan. Berbeda dengan sektor lain dimana jika ada sebuah perusahaan bangkrut maka perusahaan lain posisinya bisa menjadi lebih kuat, pada sektor keuangan, jika perusahaan bangkrut maka perusahaan lain juga ikut terbawa. Penjelasan tersebut memberikan pandangan bahwa citigroup memang harus diselamatkan mengingat jika dia bangkrut maka kehancuran sektor keuangan global hanya menunggu waktu saja.

Lalu bagaimana dengan kondisi keuangan di Indonesia? Bursa Efek Indonesia ternyata mengalami tekanan yang sangat tinggi akibat krisis global yang terjadi. Pemikiran optimis pada awal tahun perlahan-lahan berubah menjadi ketakutan apakah IHSG akan menyentuh level di bawah 1000 atau tidak. Berbagai sentimen negatif terus menerus menyerang bursa yang akhirnya sempat membuat kepanikan yang sangat besar dialami para pelaku pasar sehingga harus menghentikan perdagangan karena pemikiran yang semakin tidak rasional lagi dalam melakukan transaksi. Banyak para pelaku pasar yang tidak dapat menyelamatkan aset pribadinya sehingga mengalami penurunan yang signifikan secara persentase. Pada bulan Desember jumlah transaksi harian yang terjadi juga tidak terlalu besar sehingga dapat menimbulkan efek yang kurang baik bagi kelangsungan sekuritas-sekuritas yang tidak memiliki kekuatan. Jika hal ini terus berlanjut maka tahun 2009 akan menjadi tahun yang sangat berat bagi seluruh pelaku

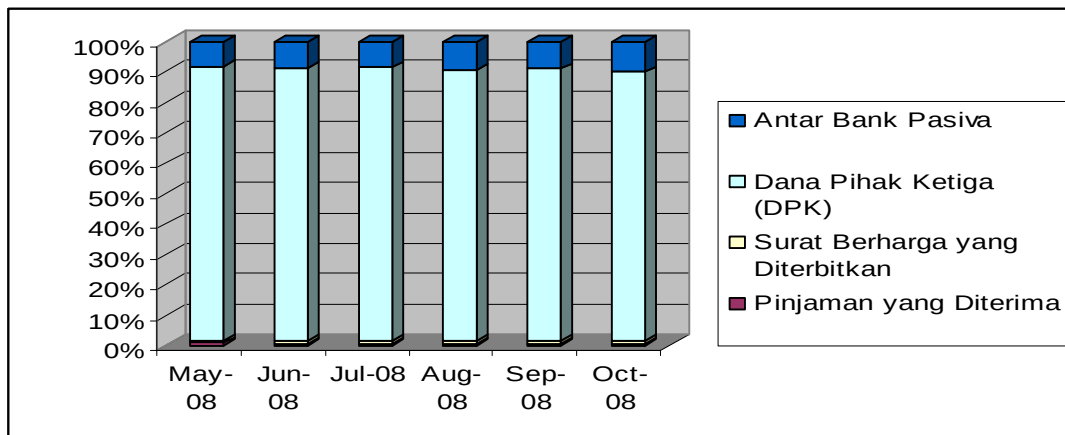
bursa. Hal yang dibutuhkan pada tahun 2009 adalah pemikiran yang jernih para pelaku pasar dalam melakukan transaksi dan tidak mudah terpengaruh oleh sentimen negatif yang beredar di pasar. Sentimen positif global nampaknya menjadi salah satu bagian yang kemungkinan bisa menggerakkan kembali bursa ke arah yang baik agar di tahun depan dapat menunjukkan perubahan yang menggembirakan.

Dengan keadaan bursa yang kurang baik, dalam melakukan investasi nampaknya masyarakat kembali memilih sektor perbankan sebagai alternatif klasik menghadapi kondisi global yang kurang baik. Jaminan dari LPS yang meningkat menjadi 2 miliar cukup meyakinkan masyarakat untuk menginvestasikan dananya ke dalam sektor perbankan. Satu yang masih dikhawatirkan dari sektor perbankan adalah tingginya tingkat bunga acuan (BI rate) yang berimbas pada tingginya tingkat bunga kredit yang diberikan. Hal ini cukup mengejutkan jika dibandingkan dengan tingkat bunga acuan negara lain yang dipangkas habis-habisan untuk memberikan kegairahan dalam hal berinvestasi. BI sendiri tidak dapat disalahkan jika tidak menurunkan tingkat suku bunga acuan tersebut mengingat inflasi yang cukup tinggi. Yang perlu dikhawatirkan adalah perangkat likuiditas yang muncul pada perekonomian Indonesia. Jangan sampai penurunan suku bunga acuan tetap tidak membuat pembangunan sektor riil bergerak ke arah yang positif. Namun setidaknya dengan penurunan suku bunga, masyarakat dapat diberikan sedikit ruang gerak untuk mengembangkan investasinya ke depan agar Indonesia sendiri tidak mengalami tekanan yang semakin besar. Sektor perbankan secara keseluruhan di tahun ini menunjukkan kinerja yang cukup baik. Peningkatan dana yang ada diikuti juga dengan peningkatan pinjaman yang ada. NPL sektor perbankan juga mengalami pergerakan yang cukup menggembirakan dimana beberapa bulan terakhir justru mengalami penurunan. Intinya, sektor perbankan Indonesia di tahun depan tetap bisa menunjukkan kinerja yang baik dengan syarat tingkat konsumsi masyarakat tidak turun terlalu drastis sehingga kredit konsumsi juga dapat bergerak meningkat sejalan dengan peningkatan dana yang masuk pada sektor perbankan. Dengan keadaan tersebut, maka tekanan perekonomian global dapat sedikit tertahan oleh pergerakan perbankan di dalam negeri.

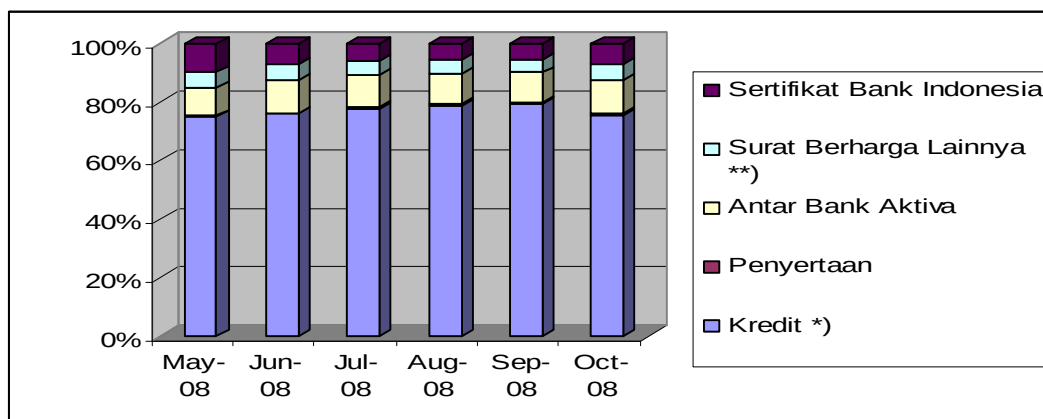
Nilai Penghimpunan dan Penyaluran Dana (triliun rupiah)



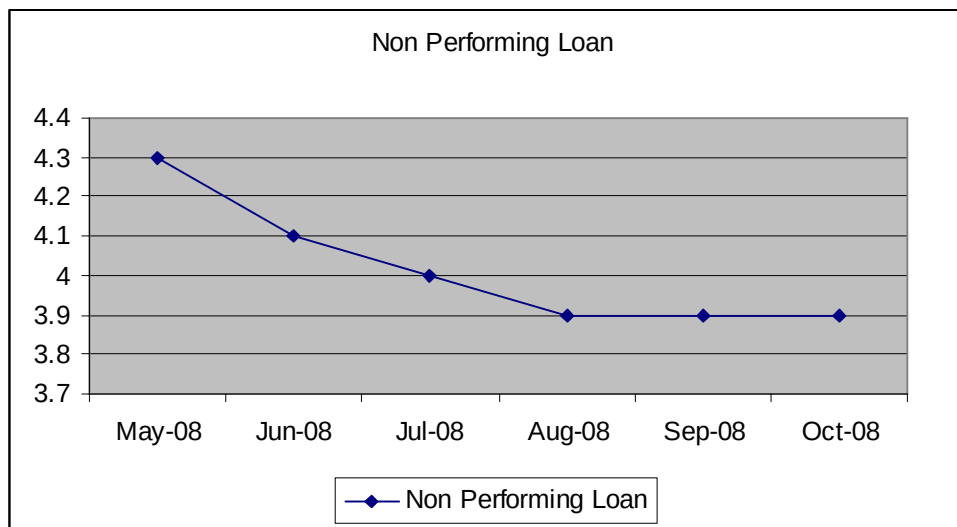
Komposisi Penghimpunan Dana



Komposisi Penyaluran Dana



Non Performing Loan



2.1. Kinerja Reksa Dana

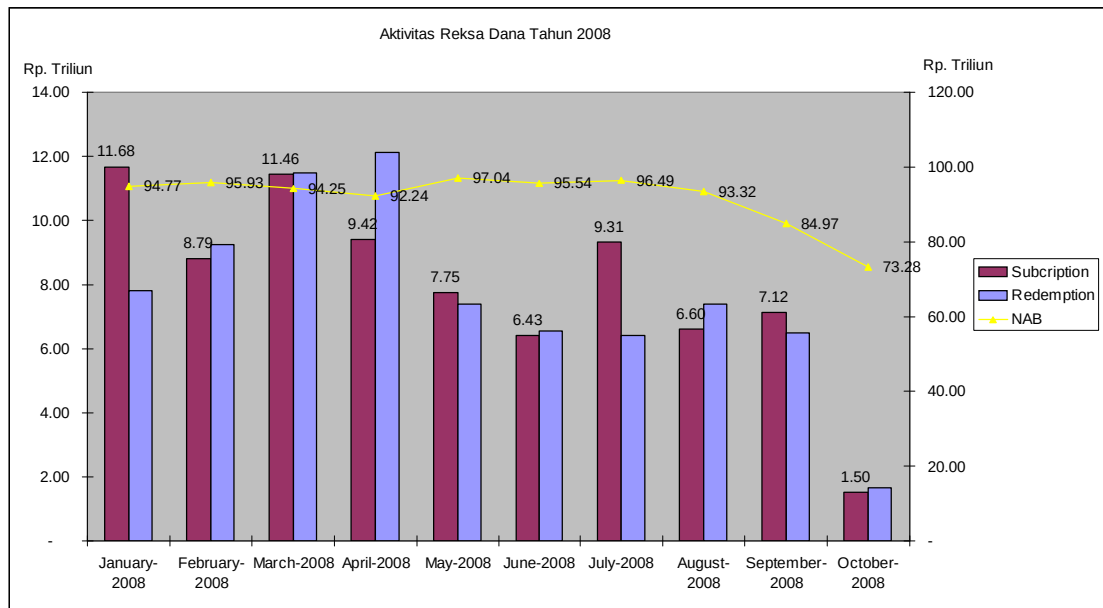
Krisis ekonomi 2008 akhirnya terjadi juga dan dampaknya sudah terasa di Indonesia juga di seluruh dunia. Krisis ini berawal dari negara Amerika Serikat (AS), yang diterpa krisis *Subprime Mortgage*. *Subprime Mortgage* ini semacam kredit KPR bagi orang yang sebenarnya tidak layak mendapat kredit. Akibat krisis ini, maka imbas (spill over) negatif tersebut masuk ke negara-negara lain termasuk Indonesia. Hingga pasar modal Indonesia pun sempat di *suspend*.

Latarbelakang penyebabnya adalah penurunan IHSG yang cukup signifikan belakangan ini. Di sisi lain, penurunan IHSG tersebut tidak serta merta meruntuhkan kinerja reksa dana. Penarikan dana besar-besaran (redemption) pada saat krisis berlangsung memang ada, tetapi tidak sehebat gelombang *redemption* tahun 2005 yang diakibatkan jatuhnya pasar obligasi domestik. Tingkat redemption dibandingkan dengan *subscription* masih dalam kisaran wajar dan tidak terlalu fluktuatif.

Secara keseluruhan kinerja reksa dana selama tahun 2008 menurun, Nilai Aktiva Bersih (NAB) tertinggi sebesar Rp. 97,04 triliun pada bulan Mei, sedangkan pada 17 Oktober Rp. 73,28 triliun. Sudah jelas bahwa ada penurunan sebesar 24%. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya IHSG khususnya pada produk reksa dana saham atau reksa dana campuran, dan bukan semata-mata kasus redemption.

Berdasarkan data Badan Pengawas Pasar Modal & Lembaga Keuangan (BAPEPAM – LK) pada September 2008 tingkat *redemption* sebesar Rp. 4,49 triliun,

sedangkan tingkat *subscription* sebesar Rp. 7,12 triliun dan 17 Oktober *redemption* sebesar Rp. 1,64 triliun dan *subscription* sebesar Rp. 1,50 triliun.



Sumber : BAPEPAM - LK

Menurut data BAPEPAM – LK pada 17 Oktober 2008, tercatat *subscription* reksa dana terproteksi sebesar Rp. 893,61 miliar, sedangkan *subscription* reksa dana saham dan campuran masing-masing sebesar Rp. 205,79 miliar dan Rp. 77,71 miliar. Sudah jelas bahwa *subscription* reksa dana terproteksi jauh lebih besar dibandingkan reksa dana saham dan campuran. Adapun perbedaan ini disebabkan karena pada saat penurunan indeks, investor beralih pada reksa dana terproteksi, karena reksa dana ini menjanjikan proteksi 100% terhadap investasi awal investor. Jadi, meski dalam kondisi terburuk investor tidak akan menerima *return*, tapi pokok investasinya akan tetap utuh.

2.2 KINERJA OBLIGASI PEMERINTAH DAN KORPORASI

KINERJA OBLIGASI PEMERINTAH 2008

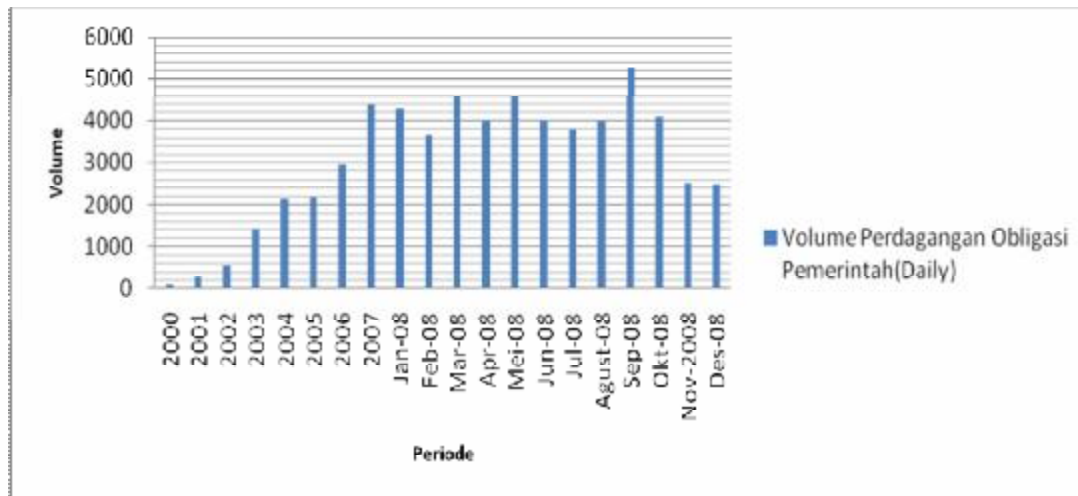
Surat utang negara telah menjadi sumber pembiayaan utama bagi APBN, dimana jumlahnya terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Menurut data dari Dirjen Pengelolaan utang Negara outstanding surat utang pemerintah dalam denominasi rupiah untuk berbagai seri telah mencapai Rp 529,755 Triliun. Dan Bulan Januari 2008, pemerintah juga telah menerbitkan obligasi dalam bentuk Valuta asing sebesar USD\$ 2 Miliar.

Sepanjang 2008, Kinerja SUN lebih banyak dipengaruhi oleh faktor eksternal yaitu kenaikan harga minyak dunia dan komoditas, serta dampak krisis keuangan global yang telah mengarah pada krisis perekonomian yang hampir melanda semua kawasan dunia. Jika dilihat dari awal Januari-April 2008, secara makro kondisi perekonomian cukup baik, dengan pertumbuhan ekonomi 6,4 %, tingkat inflasi yang terus turun dibandingkan tahun 2007, BI rate yang stabil di 8 %, serta kurs mata uang rupiah yang cukup stabil di tingkat 9.200/\$USD. Namun, akibat kenaikan harga minyak dunia dan komoditas, menyebabkan pemerintah pada bulan Mei menaikkan harga BBM sehingga menyebabkan harga-harga bahan pangan, transportasi, dan biaya produksi ikut meningkat dan secara langsung memicu kenaikan inflasi. Untuk meredam kenaikan inflasi tersebut, pada bulan Mei 2008 BI menaikkan suku bunga menjadi 8,5 %. Kenaikan suku bunga ini, menyebabkan tekanan yang cukup besar terhadap perekonomian, khususnya sektor riil. Di samping itu, kenaikan BI rate juga menyebabkan harga obligasi turun dan yield akan meningkat, dimana seperti diketahui hubungan antara harga obligasi dan yield adalah berbanding terbalik.

Meningkatnya inflasi pasca kenaikan BBM dan diiringi kenaikan suku bunga BI membuat biaya untuk menerbitkan obligasi yang dilakukan oleh pemerintah ataupun korporasi semakin mahal. Hal ini disebabkan investor meminta imbal hasil yang cukup ditinggi, karena investor harus melakukan *adjustment* terhadap inflasi. Di samping itu, untuk mengurangi tekanan terhadap harga obligasi, pemerintah beberapa kali telah melakukan strategi *buyback* untuk mengurangi obligasi yang beredar sehingga membuat harga obligasi tidak drop makin dalam. Bulan Oktober 2008 merupakan *buyback* terakhir yang dilakukan pemerintah terhadap beberapa seri obligasi dengan jumlah nominal yang dapat dibeli hanya Rp 41 miliar. Sebelumnya, pada bulan Februari dan Juli 2008 pemerintah juga sudah melakukan *buyback* dengan total nominal yang dapat dimenangkan Rp 4,57 Miliar. Tidak semua penawaran yang diberikan investor dalam proses *buyback* dapat dipenuhi pemerintah, karena tingginya harga yang diajukan investor. Demikian juga ketika pemerintah melakukan lelang terhadap SUN, di mana sampai dengan Agustus 2008, terdapat 14 seri SUN yang diterbitkan, 8 seri baru, dan 19 reopening, dengan total yang dimenangkan oleh pemerintah sebesar Rp 79,51 Triliun. Beberapa kali proses lelang untuk penerbitan SUN yang dilakukan pemerintah

mengalami kegagalan, karena tingginya yield yang diminta oleh investor yang sudah berada di luar yield yang dapat ditoleransi pemerintah.

Sampai dengan September 2008, perdagangan SUN di pasar sekunder menunjukkan volume yang cukup besar di atas 2 Triliun per hari. Berikut Grafik perdagangan SUN di pasar sekunder.



Sumber : Bursa Efek Indonesia

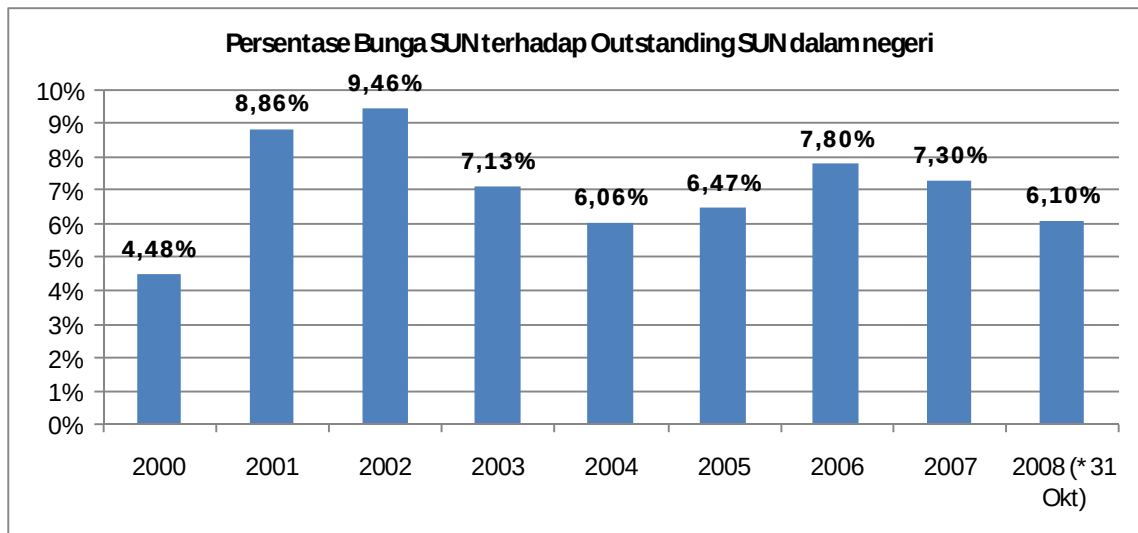
Jika dilihat dari porsi kepemilikan SUN seperti tabel 1 menunjukkan besarnya minat investor untuk berinvestasi di surat utang negara, terutama untuk kepemilikan asing. Sampai dengan bulan September porsi asing di SUN terus mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan yield yang diberikan pemerintah sangat menarik.

Kepemilikan SUN									
(Rupiah Triliun)	Bank	BI	Reksadana	Asuransi	Asing	Dana Pensiun	Sekuritas	Lain-Lain	Total
2007	268,65	14,86	26,33	43,47	78,16	25,50	0,28	20,50	477,75
Jan-2008	266,74	14,86	25,69	43,44	79,07	25,68	0,57	20,01	476,05
Feb-2008	267,91	14,86	27,19	43,27	83,38	25,93	0,87	19,53	482,95
Mar-2008	273,12	14,87	27,69	44,47	80,74	26,41	0,64	30,47	498,40
Apr-2008	267,58	14,86	29,02	45,00	86,19	27,12	0,90	28,73	499,40
May-2008	271,16	15,30	29,91	45,58	91,66	27,62	1,07	29,39	511,68
Jun-2008	272,18	16,04	30,98	47,40	94,10	28,55	0,78	30,21	520,23
Jul-2008	266,64	16,04	35,15	49,51	100,01	29,16	0,37	29,81	526,68
Aug-2008	263,81	17,75	35,83	52,77	106,66	30,04	0,56	31,56	538,99
Sep-2008	261,04	21,93	35,18	53,09	105,49	30,40	0,71	33,86	541,70
Oct-2008	274,13	18,08	34,64	54,41	92,81	32,49	0,60	34,54	541,70
Nov-2008	265	25,62	33,54	55,60	86,42	33,15	0,67	34,47	534,46
11-Dec-08	266,45	21,99	33,62	55,67	88,61	33,16	0,55	34,41	534,46

Sumber : Dirjen Pengelolaan Utang-Depkeu (Tabel 1)

Namun, kebangkrutan terhadap perusahaan-perusahaan keuangan terbesar di Amerika, memberikan efek yang cukup besar terhadap kondisi perekonomian Indonesia khususnya portofolio SUN. Pada awal oktober 2008 terjadi kepanikan di pasar keuangan dan pasar modal Indonesia, yang tidak hanya menekan harga saham di bursa, tetapi juga harga obligasi pemerintah dan perusahaan. Di samping itu, dana yang diinvestasikan di pasar modal dan pasar keuangan oleh investor asing ditarik secara besar-besarn, sehingga menyebabkan porsi asing di SUN menyusut. Perlu diketahui, porsi asing di SUN menempati peringkat kedua setelah perbankan. Investor asing melakukan penarikan terhadap dana mereka, disebabkan adanya kesulitan likuiditas yang cukup besar di negaranya yang sangat membutuhkan dana segar untuk mengurangi kebangkrutan yang makin dalam. Dapat di lihat dari tabel 1 porsi kepemilikan asing di SUN langsung menyusut dari 105 Triliun pada bulan september menjadi 92 Triliun di awal oktober. Adanya penjualan besar-besaran yang dilakukan investor asing di SUN, menyebabkan harga SUN tertekan (oversupply) dan secara langsung membuat imbal hasil (yield) mengalami peningkatan. Untuk menahan kejatuhan harga yang semakin dalam, pemerintah melakukan *buyback* untuk menyerap kelebihan supply. Adanya kelebihan supply dan harga SUN yang rendah, menjadi kesempatan bagi investor institusi lokal (dana pensiun) dan asuransi membeli. Mereka percaya, bahwa SUN masih memiliki potensi untuk naik, dan adanya kepercayaan terhadap kinerja SUN yang dikelola oleh pemerintah. Dari tabel 1, pada awal oktober porsi SUN dari asuransi dan dana pensiun meningkat.

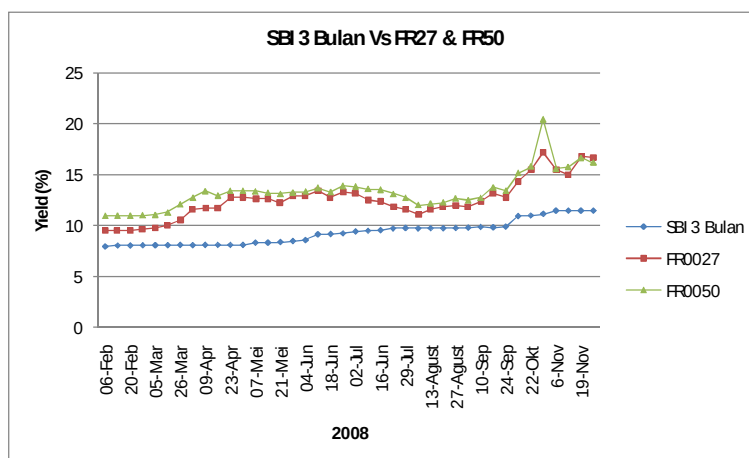
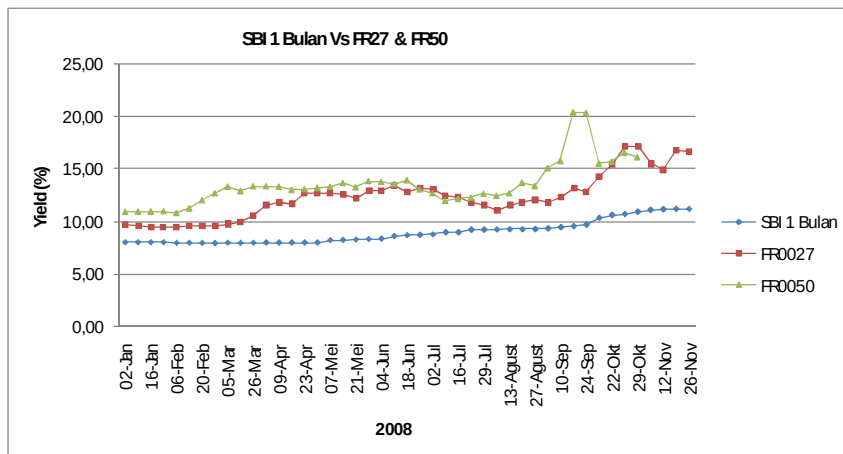
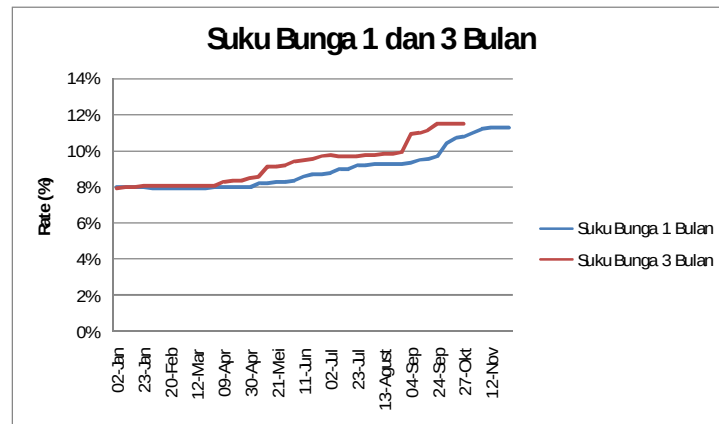
Di samping tingginya yield SUN di pasar sekunder, pemerintah juga harus membayar bunga (kupon) atas obligasi yang diterbitkannya. Kupon merupakan imbal hasil yang diperoleh investor, saat menginvestasikan dana pada instrumen obligasi yang akan dibayar oleh penerbit secara periodik. Kupon SUN yang dibayar pemerintah adalah semiannually dan terdiri dari seri Fixed rate dan Variabel rate. Sedangkan ORI yang merupakan obligasi ritel dibayar secara bulanan. Dari data yang ada, persentase bunga (kupon) obligasi sampai dengan oktober 2008 mencapai 6,10 % dari nilai nilai outstading SUN dalam negeri. Persentase ini turun jika dibandingkan dengan tahun 2007, yang mencapai 7,30 %.



Sumber: Dirjen Pengelolaan Utang-Depkeu (Tabel 2)

Untuk menahan pelarian dana dari dalam negeri, terutama oleh investor asing, BI kembali menaikkan BI rate pada bulan Oktober menjadi 9,50 %. Kenaikan suku bunga ini, kembali menekan harga SUN, setelah sebelumnya tertekan aksi jual oleh investor asing dan kenaikan inflasi pasca kenaikan BBM. Akhirnya, pada Oktober 2008, pemerintah menghentikan untuk sementara penerbitan surat utang negara, karena tingginya biaya penerbitan, akibat tingginya yield yang diminta oleh investor. Kenaikan BI rate menyebabkan kenaikan yield SBI yang merupakan investasi yang bebas resiko (risk free), dimana Yield SBI tiga bulan yang merupakan acuan investasi risk free, sudah mencapai 11-12 %, sehingga hal yang sangat rasional jika investor menuntut yield di atas 12 % saat berinvestasi di SUN. Pada Grafik 2a dan 2b, terlihat yield dari SBI 1 dan SBI 3 Bulan terhadap FR27 yang merupakan obligasi tenor menengah (10 tahun) dan FR50 yang merupakan tenor jangka panjang (30 tahun).

BI Rate 2008	
Jan	8.00 %
Feb	8.00 %
Mar	8.00 %
Apr	8.00 %
Mei	8.25 %
Jun	8.50 %
Jul	8.75 %
Agus	9.00 %
Sep	9.25 %
Okt	9.50 %
Nov	9.50 %
Des	9.25 %



Sumber : Bank Indonesia, data diolah

Ditengah ketatnya likuiditas, inflasi yang cukup tinggi, dan kondisi ekonomi yang mengalami penurunan, memperoleh pendanaan (financing) ditengah kondisi seperti itu, memerlukan pertimbangan dan keputusan yang bijak, karena resiko dan tingginya cost yang harus dikeluarkan. Padahal di satu sisi pemerintah dituntut untuk mencapai target pembiayaan dari SUN pada APBN perubahan 2008 yang mencapai Rp 117 Triliun. Sampai dengan Juli 2008, total dana yang diperoleh dari SUN mencapai Rp 76,6 Triliun dan masih ada kekurangan sebesar Rp 38,8 Triliun. Untuk memenuhi target kekurangan tersebut, ditengah situasi pasar yang tidak kondusif tersebut, pemerintah mengeluarkan produk surat utang baru, yaitu dengan menerbitkan surat perbendaharaan negara dan obligasi ritel ORI 5. Obligasi ritel ini diterbitkan, agar investor dalam negeri dapat terlibat dalam pembiayaan APBN, dimana dapat dibeli dengan harga retail minimal 5 juta. Dan tahun depan pemerintah akan menerbitkan SUKUK retail.

	ORI001	ORI002	ORI003	ORI004	ORI005
Nominal	Rp3,283,650,000,000.00	Rp6,233,200,000,000.00	Rp9,367,695,000,000.00	Rp13,455,765,000,000.00	Rp2,714,875,000,000.00
Kupon	12,05%	9,28%	9,40%	9,50%	11,45%
Tanggal Penerbitan	9-Aug-06	28-Mar-07	12-Sep-07	12-Mar-08	3-Sep-08
Jatuh Tempo	9-Aug-09	28-Mar-10	12-Sep-11	12-Mar-12	15-Sep-13
Tanggal Pembayaran Kupon	Date 9, every month	Date 28, every month	Date 12, every month	Date 12, every month	Date 15, every month
Price pada saat penerbitan	100% (at par)	100% (at par)	100% (at par)	100% (at par)	100% (at par)
Listing	Surabaya Stock Exchange	Surabaya Stock Exchange	Surabaya Stock Exchange	Indonesia Stock Exchange	Indonesia Stock Exchange
Agen Penjual di Pasar Perdana	8 Banks and 3 Securities Company	13 Banks and 3 Securities Company	13 Banks and 3 Securities Company	15 Banks and 3 Securities Company	15 Banks and 3 Securities Company

Sumber: Dirjen Pengelolaan Utang Negara-Depkeu (Tabel 3)

Di tengah situasi ekonomi yang terus memburuk, membuat The FED memotong tingkat suku bunganya, yang juga diikuti oleh Bank Central Jepang, Cina, kawasan Eropa. Pada awal Desember, BI mengikuti langkah Bank Central negara lain melakukan pemotongan suku bunga acuan menjadi 9,25. Pemotongan BI rate ini jug didukung oleh rendahnya inflasi bulan november yang hanya berkisar 0,12 % dan inflasi YoY sebesar 11,10 %. Secara langsung pemotongan BI rate mengangkat harga SUN dan yield SUN yang sempat mencapai 15-17 % turun secara perlahan ke level 11-13 %. Dan indikasi positif juga terlihat dari masuknya kembali dana asing (hot money), baik saham, pasar obligasi dan SBI. Kembalinya minat asing tersebut disebabkan selisih (*spread*) antara BI

rate dan FED rate yang mencapai 9 %. Demikian juga jika dilihat yield obligasi pemerintah AS dengan tenor pendek dan menengah hanya berkisar 1-2,5 %, sedangkan SUN dengan tenor pendek dan menengah dapat memberikan yield sebesar 11,7 %. Kondisi ini membuat SUN makin diminati.

Dalam tulisan ini juga dibuat sebuah perhitungan durasi. Durasi merupakan acuan yang digunakan oleh investor dalam mengambil keputusan apakah menjual atau membeli suatu instrumen obligasi. Perubahan tingkat suku bunga, inflasi, nilai kurs dan risk premium merupakan faktor yang sangat mempengaruhi harga dari suatu instrumen obligasi. Dan perubahan tingkat bunga sangat sensitif terhadap perubahan harga obligasi. Untuk mengukur, perubahan harga obligasi terhadap tingkat suku bunga, adalah dengan melihat durasi. Durasi sebagai salah satu bahan keputusan bagi investor untuk menjual atau membeli obligasi yang dipegang. Menurut Fabozzi (1996), jika ekspektasi tingkat bunga meningkat, maka investor harus memilih portfolio yang memiliki durasi yang pendek dan sebaliknya jika ekspektasi tingkat bunga menurun, maka investor harus memilih obligasi yang memiliki durasi yang panjang. Berikut ini merupakan perhitungan durasi dari seri obligasi benchmark pemerintah untuk tiap akhir bulan selama periode 2008.

2008	FR0027			FR0046			FR0047			FR0049			FR0050		
	Yield	Duration	M-Duration	Yield	Duration	M-Duration	Yield	Duration	M-Duration	Yield	Duration	M-Duration	Yield	Duration	M-Duration
Januari	9,45%	5,40	5,16	10,50%	8,09	7,68	10,62%	8,35	7,93				10,86%	9,31	8,83
February	9,65%	5,31	5,07	10,85%	7,91	7,50	10,98%	8,57	8,12				10,98%	9,15	8,68
Maret	10,42%	5,18	4,93	11,62%	7,61	7,20	11,76%	8,17	7,72	10,02%	4,39	4,18	11,74%	8,61	8,13
April	12,56%	4,97	4,68	10,81%	7,75	7,36	10,92%	8,42	7,99	9,25%	4,32	4,13	11,85%	8,46	7,99
Mei	12,59%	4,89	4,60	12,60%	7,18	6,76	10,93%	8,34	7,91	9,31%	4,24	4,05	13,67%	7,43	6,95
Juni	13,23%	5,04	4,73	13,57%	6,84	6,41	10,93%	8,25	7,83	13,23%	4,05	3,80	10,69%	9,00	8,54
Juli	11,58%	5,04	4,76	10,82%	7,89	7,49	10,93%	8,17	7,74	11,25%	4,02	3,81	10,69%	9,39	8,91
Agustus	11,62%	4,95	4,68	10,83%	7,81	7,41	10,94%	8,52	8,08	11,81%	3,92	3,70	12,47%	8,27	7,79
September	12,96%	4,80	4,51	13,18%	7,13	6,68	12,95%	7,69	7,22	9,00%	4,10	3,92	13,00%	7,92	7,43
Oktober	16,39%	4,54	4,19	19,32%	5,62	5,12	17,01%	6,28	5,79	18,12%	3,81	3,50	18,61%	5,64	5,16
November	15,16%	4,52	4,21	18,91%	5,62	5,14	15,61%	6,62	6,14	16,24%	3,77	3,48	16,04%	6,41	5,93
Rata-Rata	12,33%	4,97	4,68	13,00%	7,22	6,79	12,15%	7,94	7,50	12,02%	4,07	3,84	12,78%	8,14	7,67

KINERJA OBLIGASI KORPORASI

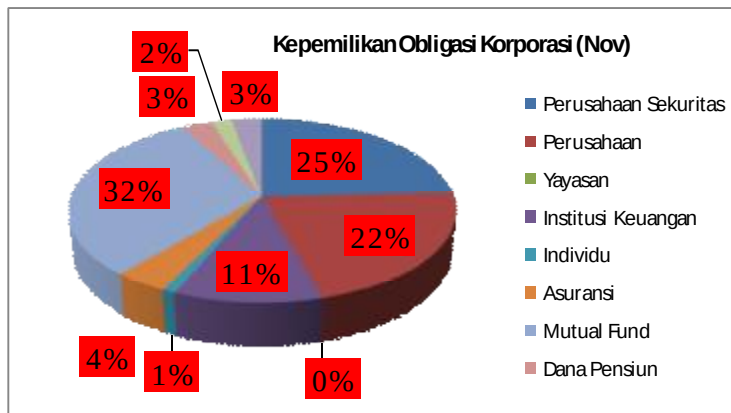
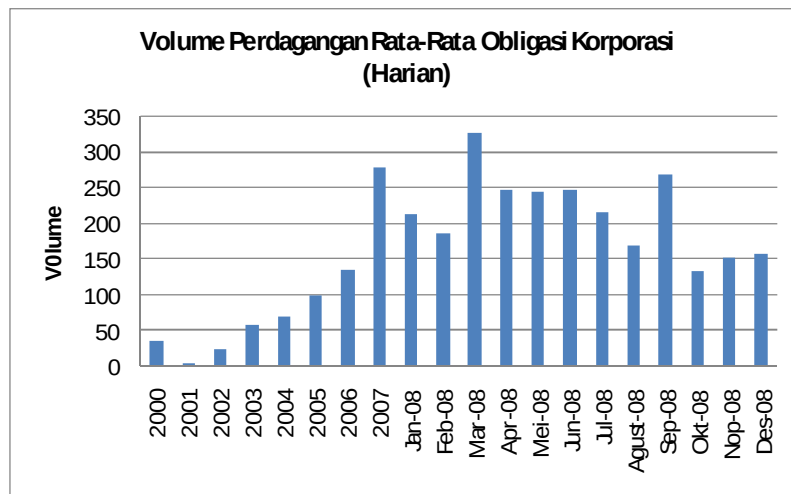
Pada tahun ini, kinerja obligasi korporasi tidak secermelang obligasi yang dimiliki oleh pemerintah. Seperti diketahui bersama, obligasi korporasi memiliki resiko yang lebih tinggi dibandingkan dengan resiko yang dimiliki oleh obligasi pemerintah, terutama

resiko gagal bayar (default) karena obligasi pemerintah mendapat jaminan dari pemerintah yang dapat mencetak uang dan membayar dengan pajak yang ditarik dari masyarakat, jika terjadi gagal bayar. Sedangkan obligasi korporasi tidak mendapat jaminan dari pemerintah. Kualitas obligasi yang dimiliki dapat dilihat dari rating yang dimilikinya, semakin tinggi rating obligasinya (AAA) maka semakin rendah kemungkinan obligasi perusahaan tersebut untuk gagal bayar (default). Rating yang baik, kondisi keuangan perusahaan yang cukup baik, resiko operasi dan bisnis perusahaan yang cukup rendah, dan historis pembayaran obligasi jatuh tempo merupakan hal-hal yang biasanya menjadi pertimbangan investor ketika memutuskan untuk berinvestasi di obligasi korporasi.

Di tengah kondisi ekonomi global yang tidak menentu, pada tahun 2008 banyak perusahaan yang melakukan penundaan untuk menerbitkan obligasi yang disebabkan oleh beberapa hal. Pertama tingginya yield yang diminta investor akibat tingkat bunga dan inflasi yang masih cukup tinggi. Kedua, jika SBI dapat menawarkan tingkat bunga 10 % dan obligasi pemerintah yang memberikan yield 12-13 %, dimana kedua instrumen ini relatif, maka perusahaan yang berniat menerbitkan obligasi, harus dapat memberikan yield 14-15 %. Ketika, kondisi perekonomian global yang lesu, membuat profit perusahaan juga tertekan, dan tingkat resiko operasi dan bisnis perusahaan juga meningkat.

Jika dilihat pada tahun 2008, total emisi obligasi korporasi hanya mencapai Rp 11, 9 Triliun yang diterbitkan oleh 19 emiten. Nilai ini sesungguhnya turun jika dibandingkan dengan tahun 2007 yang mencapai total nilai emisi Rp 31,27 Triliun yang diterbitkan oleh 45 emiten.

Sepanjang 2008, volume perdagangan obligasi korporasi juga cukup rendah dibandingkan dengan obligasi pemerintah. Hal ini memang cukup beralasan, mengingat investor lebih berminat pada SUN dan rendahnya supply obligasi korporasi akibat banyaknya korporasi yang menunda penerbitan obligasi.

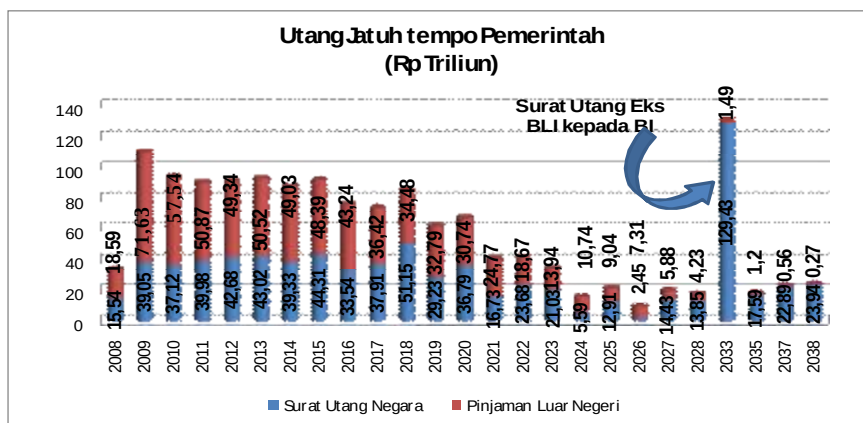


OUTLOOK OBLIGASI PEMERINTAH DAN PERUSAHAAN 2009

OBLIGASI PEMERINTAH

Tahun 2009 merupakan tahun yang akan cukup menantang, karena diprediksikan puncak dari krisis global akan terjadi pada tahun 2009-2010. Dalam RAPBN 2009, defisit anggaran berkisar Rp 99,6 Triliun (1,9 PDB) dan kemungkinan angka ini akan membesar, seiring dengan komitmen pemerintah yang telah menyiapkan dana untuk stimulus fiskal sebesar Rp 120 Triliun yang digunakan sebagai stimulus fiskal. Hal-hal yang akan dilakukan pemerintah adalah merangsang pergerakan sektor riil, meningkatkan daya beli masyarakat, mempercepat belanja pemerintah di awal tahun, dan mempercepat proyek infrastruktur untuk menyerap tenaga kerja. Penerimaan negara dari sektor ekspor juga akan turun akibat lesunya permintaan dunia dan turunnya harga minyak dan komoditas yang selama ini menjadi andalan penerimaan negara.

Di samping dana stimulus untuk merangsang ekonomi dalam negeri, tantangan besar yang harus dihadapi pemerintah adalah pembayaran utang jatuh tempo 2009 yang mencapai Rp 110,68 Triliun, yang terdiri dari pembayaran utang jatuh tempo SUN sebesar Rp 39,05 triliun dan utang luar negeri sebesar Rp 57,54 Triliun. Hal ini makin akan memperberat sumber pembiayaan yang akan dilakukan pemerintah di tahun 2009. Berikut profil utang jatuh tempo pemerintah.



Untuk memenuhi sumber pembiayaan tersebut dan menambal defisit anggaran yang makin besar, penerbitan surat utang negara masih menjadi andalan pemerintah. Prospek untuk menerbitkan surat utang tersebut masih cukup besar, mengingat kondisi inflasi di tahun 2009 diprediksi akan turun dibandingkan tahun 2008 mengingat harga minyak dunia dan komoditas yang akan cukup rendah. Dan pertumbuhan ekonomi yang cukup rendah yang menurut prediksi Bank Dunia hanya mencapai 4-4,5 % walaupun pemerintah optimis dapat mencapai 5-6 %.

Dengan turunnya tingkat inflasi dan adanya komitmen pemerintah dan BI untuk mendukung pergerakan sektor riil membuat peluang penurunan BI rate terbuka lebar, yang kemungkinan bisa mencapai 7-8 % tahun 2009 dengan tingkat inflasi 6-7 %, walaupun tidak tertutup kemungkinan adanya potensi kenaikan inflasi menjelang pemilu 2009 akibat banyaknya uang yang beredar. Oleh sebab itu, kemampuan pemerintah untuk memberikan stabilitas keamanan terhadap pemilu 2009 menjadi faktor yang dapat menentukan kestabilan ekonomi 2009.

Dengan turunnya tingkat BI rate dan inflasi, dan kemampuan BI untuk menjaga stabilitas nilai kurs akan memberikan optimisme yang cukup besar terhadap penerbitan SUN dan perdagangan SUN di pasar sekunder. Investor masih akan menaruh minat yang cukup besar terhadap surat utang pemerintah.

Di samping memaksimalkan surat utang yang sudah ada, pemerintah juga akan memperbesar produk surat utang untuk mendiversifikasi portofolio surat utang dan memperbesar alternatif investasi bagi investor. Misalnya, pemerintah pada bulan February 2009, akan menerbitkan SUKUK retail sebesar Rp 5 Triliun yang dapat dibeli secara ritel minimal 5 juta. Hal ini menjadi salah satu langkah positif untuk mengajak masyarakat umum terlibat dalam pembiayaan negara. Selain produk investasi sukuk retail, pemerintah juga akan menerbitkan instrumen investasi berbasis syariah, T-Bills, obligasi simpanan, dan SUKUK berbasis proyek. Berikut merupakan data indikasi besaran nilai obligasi yang akan dikeluarkan pemerintah tahun 2009.

Bond Issuance outlook				
(Rupiah Trillion)		2007	2008	2009
		Actual	Outlook	Budget
Net Issuance		57.3	86.4	54.7
Local Bonds		43.7	46.8	32.7
External Bonds		13.6	39.6	22
Redemption + Buyback		(42.6)	(40.1)	(44.9)
Local Tradable Securities		(24.5)	(36.6)	(38.9)
Conventional Bonds		(24.5)	(26.7)	(26.2)
Treasury Bills/ZC Bonds		0.0	(9.9)	(12.7)
Non Tradable Sec + Buyback		(18.1)	(3.5)	(6.0)
Gross Issuance		100	126.5	99.6
Local Bonds		86.4	86.9	77.6
Conventional Bonds-FR/VR		56.1	46.5	39.6
Treasury Bills/ZC Bonds		14.7	19.6	18
Retail Bonds		15.6	16.2	10
Domestic Sukuks		0.0	4.7	10
External Bonds		13.6	39.6	22
Conventional ROI Bond		13.6	39.6	16.5
Global Sukuks		0.0	0.0	5.5

Indicative Issuance Schedule for 2009		
Month	Date	Type of Debt
January	13, 20	T-Bond, Tbills
February	3, 17	T-Bond, Tbills
February		Global Sukuk
February		Retail Sukuk (3-5 year)
March	3, 17	T-Bond, Tbills
March		Sukuk
April	7, 21	T-Bond, Tbills
May	5, 19	T-Bond, Tbills
May		Sukuk
June	2, 16	T-Bond, Tbills
July	7, 21	T-Bond, Tbills
July		Sukuk
August	10	Retail Bonds
August	18, 25	T-Bond, Tbills
September	1, 15	T-Bond, Tbills
September		Sukuk
Oktober	6, 20	T-Bond, Tbills
November	3, 17	T-Bond, Tbills
November		Sukuk
Desember	1	T-Bond, Tbills

OBLIGASI KORPORASI

Seperti obligasi pemerintah, kondisi ekonomi global dan adanya penurunan pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2009, ketatnya likuiditas yang akan menentukan besarnya supply yang harus diemisi, serta kondisi iklim bisnis yang masih tanda tanya karena adanya pemilu 2009 akan menjadi faktor pertimbangan perusahaan untuk menerbitkan obligasi.

Ketatnya likuiditas dan kemungkinan tingginya biaya mendapatkan kredit dari sektor perbankan, maka penerbitan obligasi merupakan salah satu cara untuk mendapatkan pendanaan bagi perusahaan. Di tambah lagi, banyaknya perusahaan yang memiliki utang jatuh tempo awal tahun 2009, terutama perusahaan pembiayaan, menjadi salah satu faktor yang meningkatkan emisi obligasi korporasi. Perusahaan yang sangat berminat untuk menerbitkan obligasi pada tahun 2009, merupakan perusahaan yang memiliki obligasi jatuh tempo 2009, dimana awal tahun 2009 obligasi dari 22 emiten akan jatuh tempo dengan total Rp 4,5 Triliun yang didominasi oleh perusahaan pembiayaan. Kedua, perusahaan yang akan melakukan ekspansi usaha tahun 2010, akibat likuiditas yang sangat ketat menyebabkan pendanaan dari sektor bank akan cukup sulit

sehingga penerbitan obligasi menjadi alternatif pendanaan. Ketiga merupakan perusahaan yang gagal (tertunda) menerbitkan obligasi tahun 2008, akibat kondisi pasar dan ekonomi yang tidak stabil menyebabkan tingginya *cost* untuk menerbitkan obligasi.

Dari data yang dimiliki oleh Pefindo, cukup banyak perusahaan yang berminat untuk menerbitkan obligasi dengan nilai total sebesar 10-15 Triliun, diluar obligasi PLN yang akan terbit pada awal tahun 2009 yang mencapai 1,5 Triliun. Dan menurut data terakhir, obligasi PLN, sangat diminati investor, sehingga PLN menaikkan emisi obligasinya tahun depan mencapai Rp 2 Triliun yang akan digunakan untuk ekspansi proyek tenaga listrik.

Tingkat inflasi pada tahun 2009 yang kemungkinan turun akan membuat BI rate akan turun yang dapat mencapai level 7-8 %. Hal ini menjadi hal positif di samping membaiknya kinerja obligasi pemerintah, dimana yield obligasi pemerintah dapat mencapai 11-12 %, sehingga perusahaan dapat memberikan yield 15 %, dan dengan yield sebesar itu cukup menarik bagi investor ditengah kondisi ekonomi yang masih belum pulih.

Bursa Saham

Bursa saham tahun 2008 banyak ditandai problematika yang cukup menarik dan memberikan pelajaran bagi semua pihak. IHSG pada akhir tahun 2007 pada level 2.745 dan satu minggu kemudian sempat melewati level 2800 dan semua pihak terutama analyst memberikan peramalan pada level 3200 pada tahun 2009. Angka peramalan itu tidak pernah terjadi dan banyak pihak merasa kecewa atas turunnya IHSG ke level yang paling jauh. Pada akhir tahun 2008, IHSG ditutup pada level 1355 dan angka ini pernah diungkapkan di Harian Bisnis Indonesia yaitu level 1354. Sebenarnya angka tersebut merupakan hasil empiris yang dapat diperhatikan pada www.finansialbisnis.com.

Penurunan IHSG dari level 2745 ke level 1355 pada akhir tahun membuat IHSG drop sebesar 50,64%. Penurunan ini disebabkan oleh imbasan (*spill-over*) dari krisis keuangan di Amerika Serikat; kebijakan yang diambil pemerintah dalam rangka menghadapi krisis (seharusnya bukan kebijakan tetapi tindakan) kepanikan regulator bursa (baik BEI dan Bapepam) menghadapi situasi yang terjadi; ketidakmampuan

manajemen bursa menghadapi krisis dengan tidak jelas membuka dan menutup transaksi saham Bakrie Griup (tidak jelas yang dilindungi).

Bila dilihat dari indikator Kapitalisasi Bursa pernah mencapai Rp. 2.000 triliun dan sekarang ini sekitar Rp. 1.000 triliun. Penurunan ini memunculkan bahwa sudah besar dana yang keluar dari Bursa. Oleh karenanya, untuk mengembalikan bursa pada level Kapitalisasi bursa Rp. 2.000 triliun maka regulator harus membuat kebijakan yang mempunyai pengaruh jangka pendek dan jangka panjang. Tindakan yang paling diinginkan yang bagaimana dana mengalir kembali ke Bursa. Jepang yang sudah mengalirkan dana melebihi 14 milyar Yen tidak membuat bursanya kembali ke semula, apalagi Indonesia hanya meminta emiten membeli kembali saham tersebut dimana dananya sangat kecil. Sebaiknya, pemerintah membuat Reksa Dana yang membeli saham-saham dan obligasi di pasar dan bila membaik dapat dijual kembali. Tabel berikut memperlihatkan beberapa indikator Bursa saham di Indonesia.

Tabel: Indikator Bursa Efek Indonesia 2006 - 2008

Uraian	2008	2007	2006
IHSG ¹⁾	1,355.41	2,745.83	1,805.52
LQ-45	270.23	599.82	393.11
JII ²⁾	216.19	493.01	311.28
N Emiten ³⁾	396	383	344
PER Rata-rata	11.70	17.95	14.71
PBV Rata-rata	1.67	2.71	2.26
Kapitalisasi Pasar ⁴⁾	1,076,491	1,988,326	1,249,074
Vol. Transaksi	3,504,011,622	11,099,045,850	52,440,800,266
Nilai Transaksi	16,744	15,628	49,080
Raised Fund			
- IPO ⁴⁾	23,714	17,182	3,005
- Right Issue	52,204	29,498	12,583
Waran		11,284	5,423

Sumber: Bursa Efek Indonesia, diolah

Ket:

¹⁾ Indeks Harga Saham Gabungan

²⁾ Jakarta Islamic Indeks

³⁾ N=Jumlah

⁴⁾ Milyar Rupiah

Tabel diatas juga memperlihatkan dana yang dikumpulkan melalui IPO, right issue dan Waran. Dana yang diperoleh melalui IPO sebesar Rp. 23 triliun pada tahun 2008 yang

lebih besar dari tahun 2007 sebesar Rp. 17,18 trilliun dan juga lebih besar dari tahun 2006 sebesar Rp. 3 trilliun. Nilai IPO tersebut diperoleh akibat adanya penambahan emiten sebanyak 13 emiten pada tahun 2008 dimana sebelumnya jumlah emiten terdaftar sebanyak 283 emiten pada tahun 2007. Right issue yang dilakukan perusahaan pada tahun 2006 mendapatkan dana sebesar Rp. 12,6 trilliun dan meningkat menjadi Rp. 29,29 trilliun pada tahun 2007 dan melonjak lagi menjadi Rp. 52,2 trilliun pada tahun 2008. Kenaikan right issue pada tahun 2007 dan 2008 termasuk Right issue yang didapatkan oleh Kelompok Bakrie.

Bila diperhatikan PBV (price book value) emiten secara rata-rata sebesar 2,26x pada tahun 2006 dan meningkat menjadi 2,76x pada tahun 2007 dan kembali menurun pada tahun 2008 menjadi 1,67x. Penurunan PBV disebabkan terjadinya penurunan harga saham di Bursa dan EPS juga turun pada tahun 2008. Sementara pada tahun 2007, terjadi kenaikan harga dan juga kenaikan EPS perusahaan tersebut dimana kenaikan harga lebih naik tajam.

Saham-saham yang sangat bagus dibenak para investor dan juga pendorong bursa yaitu saham BUMN dan sangat terpengaruh akibat krisis keuangan pada tahun 2008. Tabel berikut memperlihatkan harga saham BUMN tersebut. Saham BUMN tersebut drop bervariasi dari 25% sampai dengan 80%. Saham SMGR yang dropnya paling rendah sebesar 25,45% dan tertinggi saham ADHI sebesar 80,15%. Variasi penurunan harga saham BUMN juga merupakan indikator variasi sektor industri BUMN tersebut. Bila harganya drop tajam maka sektor saham tersebut dianggap akan mengalami drop yang cukup besar di tahun 2009. Sektor Telekomunikasi yang diwakili saham TLKM dan ISAT mempunyai drop sekitar 33%. Sedangkan sektor Bank drop berkisar 38% sampai dengan 65,48%. Saham BBNI yang mempunyai drop paling tajam diantara bank BUMN sebesar 65,48% dan BBRI paling rendah sebesar 38,18%. Penurunan harga saham Bank BUMN sesuai dengan kualitas perusahaan yang ada di benak Investor dan kenyataannya demikian.

Pada sisi lain, PER saham BUMN sudah mulai bergerak menuju arah ke 10x artinya tingkat pengembalian sebesar 10x, tetapi variasinya dari 2,24x sampai dengan 15,28. Investor sebaiknya membeli saham-saham BUMN yang mempunyai PER dibawah 10x sehingga tingkat pengembalian tinggi atau pay back period yang pendek.

TINS dan ANTM menjadi primadona untuk dibeli karena harga sahamnya murah dan laba bersih proyeksi seperti dalam tabel bisa dipenuhi.

Saham Bank pada tahun 2009 yang menjadi incaran investor yaitu saham BMRI karena saham ini mempunyai PER paling kecil yaitu 4,9x. Bila PER menjadi 10x maka saham ini akan naik pada posisi Rp. 4.100 dimana saat ini senilai Rp. 2.025 sehingga kemungkinan investor akan memperoleh gain sekitar 100%.

Tabel : Rekapitulasi Saham BUMN di BEI

No	Company	Tahun 2007*		Net Income**	EPS	Net Income**	EPS	Price	Return	P/E
		Market Cap.	Clg Price	Sept. 2008	2008	2009 E	2009 E	Dec-08		2009
1	ADHI	2,450	1,360.00	52,160	28.957	52,604	29.203	270	-80.15%	9.25
2	ANTM	42,685	4,475.00	1,624,392	170.300	2,614,347	274.085	1090	-75.64%	3.98
3	BBNI	29,789	1,970.00	832,290	55.041	1,670,281	110.460	680	-65.48%	6.16
4	BBRI	90,287	7,400.00	4,238,500	707.200	8,681,397	711.290	4575	-38.18%	6.43
5	BMRI	72,110	3,500.00	3,954,000	187.800	8,552,155	413.245	2025	-42.14%	4.90
6	INAF	635	205.00			16,000	5.163	50	-75.61%	9.69
7	ISAT	47,004	8,650.00	1,473,115	271.096	4,422,637	813.892	5750	-33.53%	7.06
8	JSMR	12,920	1,900.00	554,401	81.530	514,456	75.655	910	-52.11%	12.03
9	KAEF	1,694	305.00	30,857	5.556	69,448	12.504	76	-75.08%	6.08
10	PGAS	70,509	3,070.00	2,043,289	88.966	4,922,000	214.306	1860	-39.41%	8.68
11	PTBA	27,650	12,000.00	1,321,400	573.491	1,042,079	452.265	6900	-42.50%	15.26
12	SMGR	33,217	5,600.00	1,798,897	303.278	2,073,717	349.610	4175	-25.45%	11.94
13	TINS	14,445	2,870.00	1,491,700	296.000	2,426,070	482.031	1080	-62.37%	2.24
14	TLKM	204,624	10,150.00	8,919,888	442.455	15,627,213	775.159	6900	-32.02%	8.90
15	WIKA	3,332	570.00	84,913	14.525	171,038	29.256	220	-61.40%	7.52

Sumber: Diolah PT Finansial Bisnis Informasi dari berbagai sumber

Notes:

*) Dalam Milyar Rupiah

** Dalam Jutaan Rupiah

Sektor konstruksi yang diwakili WIKA masih mempunyai potensi kenaikan harga dikarenakan PERnya masih pada level 7,52. Tahun 2008 saham ini mengalami penurunan sebesar 61,4% dan harga pada akhir tahun 2007 senilai Rp. 570 per saham.

III. Outlook Sektor Pertambangan & Perkebunan

Tahun 2008 adalah tahun yang cukup unik dengan dua kondisi yang berbeda. Masih diingat bahwa di awal 2008 seluruh dunia mengalami booming sektor keuangan dan harga komoditas. Tentu saja peningkatan ini mempengaruhi sektor riil seperti industri, property dan pendapatan masyarakat. Indeks harga saham gabungan mencapai puncaknya pada bulan Januari di level 2.880an. Begitupula harga komoditas mencatatkan harga tertingginya sepanjang sejarah di tahun 2008 ini. Harga minyak mencapai puncaknya di harga US\$ 150 per barel pada bulan Juli 2008, minyak CPO sebesar RM 4000 atau setara US\$ 1200 pada bulan Mei, tembaga sebesar US\$ 400 dan timah sebesar US\$ 25.000. Harga yang tinggi tersebut tentu saja menaikkan pendapatan industri yang mengandalkan penjualan komoditas sehingga berakibat kenaikan harga-harga saham komoditas dan pertambangan sebagai penopang harga bursa.

Tetapi, sejak awal bulan yang diawali oleh krisis global kredit perumahan di AS menyeret krisis lebih dalam kepada seluruh dunia yang menyebabkan resesi perekonomian di banyak negara. Hal ini menyebabkan melemahnya permintaan terhadap komoditas. Jatuhnya perekonomian beberapa negara juga mengakibatkan kejatuhan sektor finansial dan indeks saham.

III.1. Pergerakan minyak mentah

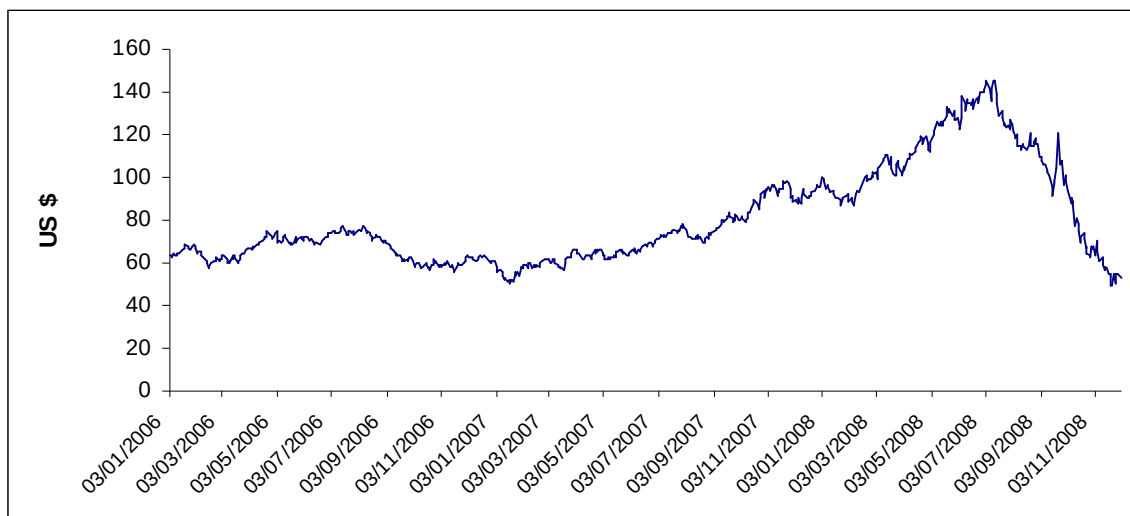
Setelah berada pada puncaknya di bulan Juli 2008, harga minyak terus mengalami penurunan hingga menjadi US\$ 40 per barel pada bulan Desember. Hal ini masih dipicu oleh keadaan ekonomi dunia yang mengalami perlambatan yang cukup mempengaruhi pergerakan harga minyak mentah dunia ini. Tekanan pelemahan perekonomian mengakibatkan banyak negara berhemt dalam membelanjakan dan menggunakan energi, sehingga melemahkan permintaan akan minyak dunia.

Meskipun pergerakan harga minyak mentah dunia dalam tren penurunan namun, beberapa kali sempat meningkat harganya. Diantaranya lebih disebabkan oleh keadaan cuaca dibandingkan isu geopolitik di beberapa negara. Pada awal bulan September, harga minyak mentah dunia sempat kembali meningkat setelah sejumlah produsen minyak utama menutup fasilitas di Teluk Meksiko akibat adanya ancaman badai Gustav.

Akibatnya, lebih dari 96% produksi minyak di Teluk Meksiko dihentikan pada awal minggu pertama. Teluk Meksiko tersebut memproduksi sekitar 1,3 juta barel minyak per hari, atau sekitar seperempat total produksi domestik AS. Selain itu, sekitar 9 kilang minyak dengan gabungan kapasitas sekitar 2,2 juta barel per hari harus ditutup, dan juga kilang lainnya harus mengurangi produksi gara-gara Gustav. Di lain pihak, menteri perminyakan Iran mengatakan bahwa harga minyak US\$ 100 per barel adalah harga minimum yang dapat diterima.

Namun, setelah isu Badai Gustav ini selesai, harga minyak terus mengalami penurunan yang tidak terkendali meskipun negara-negara OPEC telah sepakat untuk memangkas produksi minyak dunia. Pelemahan permintaan dan sentimen negatif terhadap perbaikan perekonomian negara di dunia masih memicu spekulasi penurunan minyak hingga akhir tahun 2008. Akibat penurunan harga minyak ini, membuat sejumlah bursa juga ikut mengalami penurunan terutama bursa utama dunia. Penurunan yang terjadi terutama pada saham-saham yang bergerak di bidang migas, energi, dan komoditas. Penurunan terus terjadi terutama karena digelayuti sentimen melemahnya perekonomian yang akan mengurangi permintaan. Harga minyak menggambarkan perhatian terhadap melemahnya permintaan dan juga dolar AS yang kembali terdepresiasi. Outlook perekonomian global jauh dari tanda-tanda berkembang dan memunculkan perhatian seputar hancurnya permintaan sehingga menekan harga minyak.

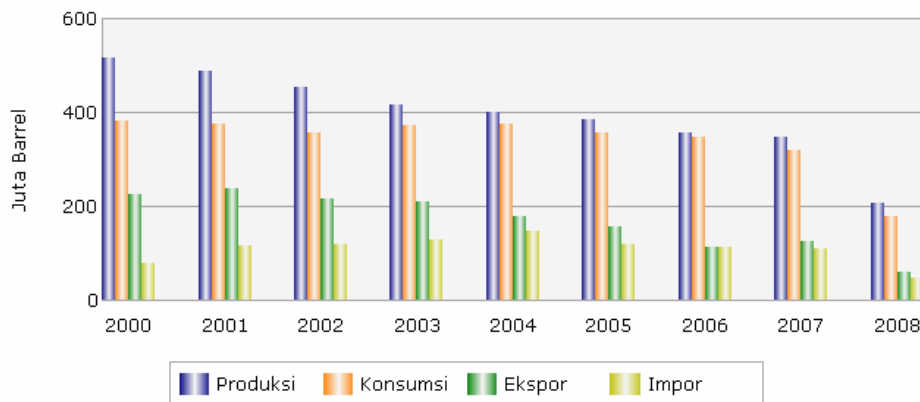
Grafik 9. Pergerakan Harga Minyak Mentah Dunia



Sumber : www.bloomberg.com diolah PT. FBI

Seperti yang terlihat pada grafik di atas bahwa harga minyak mulai mengalami kenaikan secara terus menerus sejak awal tahun 2007 hingga mencapai puncaknya di bulan Juli 2008, yakni meningkat sebesar 141 % bila dibandingkan dengan awal tahun 2007. Setelah mencapai puncaknya di bulan Juli 2008, harga minyak terus mengalami penurunan bahkan mencapai US\$ 40 per barel di akhir bulan Desember ini. Penurunan yang terjadi tentu memyeret harga-harga komoditas lainnya termasuk barang tambang, dan barang pertanian. Penurunan yang dialami harga komoditas pertambangan dan pertanian tentu saja mempengaruhi pendapatan dari perusahaan sektor pertambangan dan pertanian termasuk perkebunan dan menjadikan sebuah resiko dimasa yang akan datang.

Grafik Produksi dan Konsumsi Minyak Indonesia



Produksi dan Penjualan Minyak Tahun 2008

Tahun	Bulan	Produksi	Penjualan	Ekspor
2008	Agust	8,616,641.66	1,461,979.59	7,042,828.83
2008	Jul	10,360,013.98	2,186,070.46	9,294,692.98
2008	Jun	15,030,000.43	3,675,587.94	11,932,698.13
2008	Mei	15,905,819.52	3,856,760.48	11,522,534.86
2008	Apr	15,176,584.68	4,097,726.29	11,839,561.60
2008	Mar	15,056,362.14	4,283,282.72	12,247,182.51
2008	Feb	13,936,220.50	3,090,655.07	12,401,441.92
2008	Jan	14,557,759.95	4,387,920.36	11,289,941.78
Total		108,639,402.86	27,039,982.92	87,570,882.62

Nilai produksi minyak mentah Indonesia hingga Agustus 2008 telah mencapai 108 juta barel dengan jumlah ekspor sebesar 87 juta barel dan penjualan dalam negeri sebesar 27 juta barel. Sedangkan dari tingkat konsumsi minyak terlihat bahwa terjadi penurunan konsumsi minyak di Indonesia semenjak 2006 dan berlanjut ke tahun 2008, terutama hal ini berkaitan krisis yang mengurangi permintaan minyak. Ditahun 2008 ini saja terjadi penurunan jumlah produksi, penjualan dan ekspor semenjak bulan Maret.

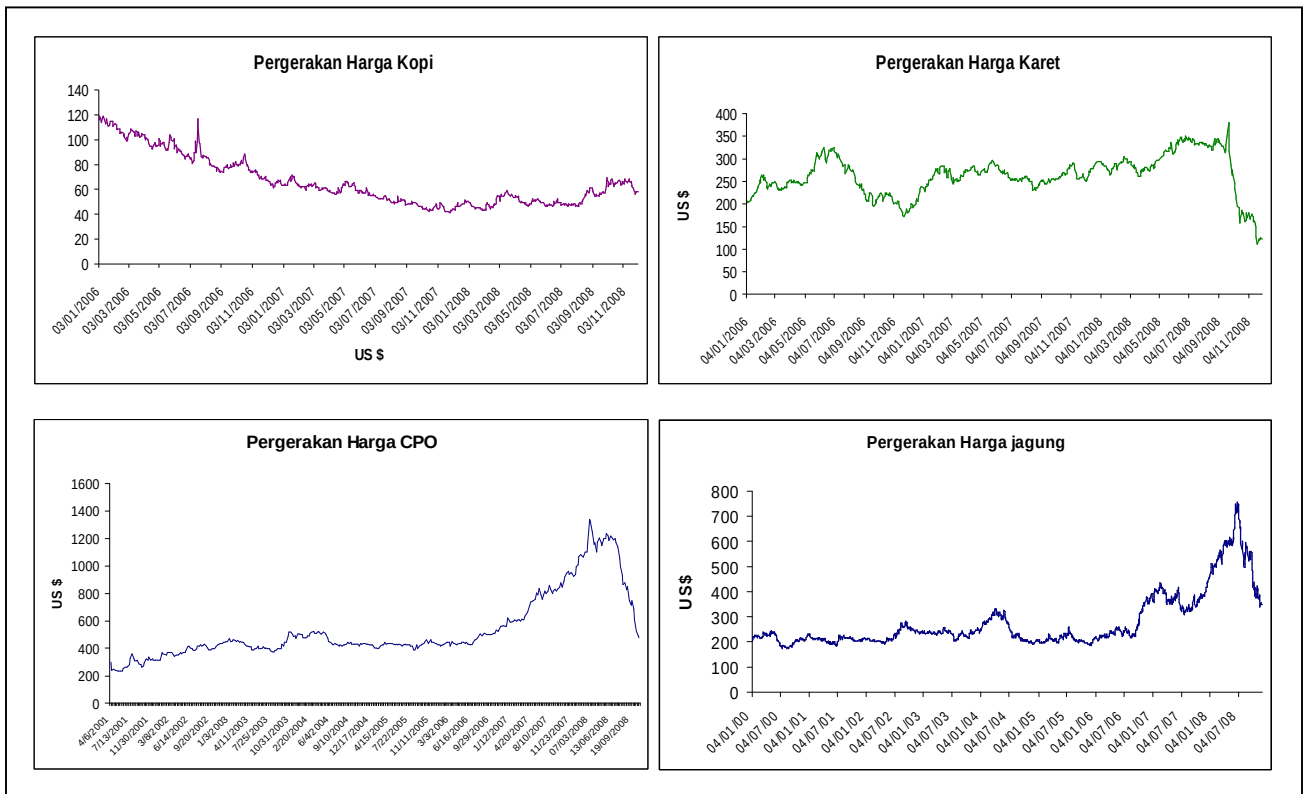
III.2. Perkembangan harga komoditas di tahun 2008

Harga CPO sudah mengalami penurunan hingga 63.8 % dari puncaknya, hingga saat ini masih dibawah US\$ 500 per ton bahkan mendekati US \$ 400 per ton. Awalnya banyak analis yang memperkirakan harga CPO mendekati US \$ 950 dalam level optimis dan US\$ 750 dalam level pesimis untuk tahun 2009 hingga 2010. Namun akibat krisis global yang berimbas kepada pelemahan seluruh sektor keuangan menyeret harga-harga komoditas termasuk CPO melemah hingga terendah dalam 2 tahun terakhir.

Pada dasarnya ada beberapa dugaan faktor fundamental yang mempengaruhi harga CPO, yakni

1. Harga CPO berhubungan erat dengan harga minyak kedelai. Apabila supply minyak kedelai tersendat maka akan menyebabkan supply minyak sayur dunia akan berkurang yang pada akhirnya menyebabkan harga CPO sebagai substitusi akan meningkat.
2. Harga CPO berhubungan dengan harga minyak dunia. Hubungan ini terjadi karena CPO merupakan bahan baku dasar dalam biodiesel sehingga kenaikan harga minyak dapat mendorong kenaikan harga CPO, begitu pula sebaliknya.
3. Kebijakan mengenai produksi bioethanol pada beberapa negara maju seperti Amerika Serikat. Dengan adanya kebijakan baru akan meningkatkan harga-harga komoditas pertanian yang juga berefek kepada harga CPO
4. Permintaan dari China yang merupakan negara pemakai energi dan importir CPO terbesar dunia. Terutama dalam beberapa tahun belakangan ini dimana China secara beruntun di dera badai topan dan banjir yang menyebabkan peningkatan impor CPO negara tersebut.

Pergerakan Harga Komoditas Pertanian



Sumber: Bloomberg yang diolah

Harga komoditas lainnya seperti karet juga mengalami penurunan yang cukup tajam di bulan cukup tajam dibulan Desember 2008 hingga mencapai US\$ 100 per ton. Meskipun sebelumnya harga karet cenderung stabil ditahun-tahun sebelumnya dan sepat mencapai harga US\$ 350 per ton , karena permintaan karet yang cenderung stabil. Namun di tahun 2008 dimana kejatuhan sektor keuangan menurunkan permintaan penjualan kendaraan bermotor yang berimbas terhadap permintaan karet sebagai bahan baku ban. Harga kopi juga cenderung menurun di tahun 2008 meskipun tidak terlalu dalam yang masih disebabkan oleh permintaan kopi yang cenderung stabil.

Produksi, Pejualan dan Ekspor Mineral Tambang Tahun 2008

Tahun	Bulan	Komoditi	Unit	Produksi	Penjualan	Ekspor
2008	Agust	Emas	kg	1,737.17		1,595.18
2008	Agust	Konsentrat Tembaga	dmt	25,935.00		28,104.00
2008	Agust	Tembaga	ton	6,471.00		7,126.00
2008	Jul	Emas	kg	4,579.60	0.00	4,289.53
2008	Jul	Logam Timah	ton	579.49		581.87
2008	Jul	Tembaga	ton	49,037.00	0.00	52,000.00
2008	Jun	Bijih Nikel	wmt	1,916,171.00		1,655,563.00
2008	Jun	Emas	kg	4,538.53	0.00	6,238.50
2008	Jun	Ferro Nikel	mt	0.00		0.00
2008	Jun	Logam Timah	ton	5,252.22	136.98	3,943.68
2008	Jun	Tembaga	ton	46,671.00	0.00	44,047.00
2008	Mei	Emas	kg	4,393.19	0.00	3,657.42
2008	Mei	Logam Timah	ton	3,487.71	90.80	3,961.42
2008	Mei	Tembaga	ton	47,694.00	0.00	43,418.00
2008	Apr	Emas	kg	3,619.90	0.00	5,078.62
2008	Apr	Logam Timah	ton	3,360.23	174.18	3,511.93
2008	Apr	Tembaga	ton	43,155.00	0.00	50,854.00
2008	Mar	Emas	kg	6,203.29	0.00	5,887.08
2008	Mar	Ferro Nikel	mt	0.00		0.00
2008	Mar	Intan	crt	1,500.00		0.00
2008	Mar	Logam Timah	ton	3,368.77	118.90	3,068.01
2008	Mar	Tembaga	ton	46,989.00	0.00	36,371.00
2008	Feb	Emas	kg	4,465.09	0.00	5,212.02
2008	Feb	Logam Timah	ton	4,208.05	127.65	3,595.48
2008	Feb	Tembaga	ton	43,638.00	0.00	56,609.00
2008	Jan	Emas	kg	4,595.71	0.00	5,468.55
2008	Jan	Logam Timah	ton	5,150.60	98.67	4,373.32
2008	Jan	Tembaga	ton	46,122.00	0.00	51,595.00
Total				11.009.275.98	747.18	5.978.370.10

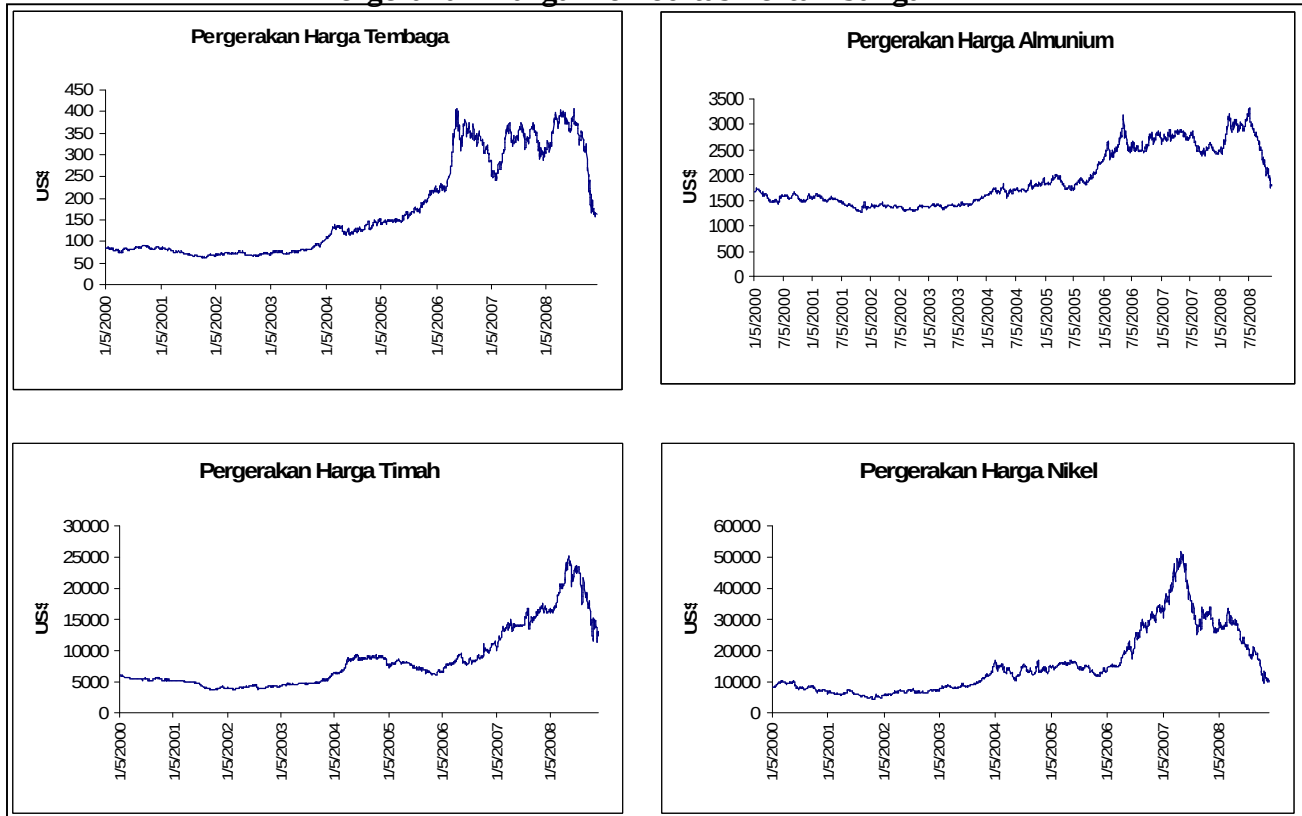
Sumber: Departemen ESDM

III.3. Kinerja Emiten perkebunan dan pertanian

Kondisi pelemahan harga kooditas pertanian dan perkebunan memang berpengaruh terhadap kinerja emiten yang bergerak dibidang ini. Dalam menghadapi kenyataan tersebut, banyak perusahaan yang bergerak di sektor ini melakukan efisiensi biaya serta mengurangi jumlah produksinya agar tidak menumpuk di kantung-kantung penyimpanan. Tercatat hingga kuartal III 2008, seluruh emiten di sektor ini mendapatkan laba yang cukup baik.

Secara fundamental sampai dengan kuartal III kinerja perusahaan perkebunan cenderung mengalami peningkatan. PT. Astra Agro Lestari sebagai perusahaan perkebunan yang memiliki fundamental yang tergolong baik, dengan margin keuntungan yang besar. Margin pendapatan kotor AALI sebesar 50,9 % dari penjualan yang merupakan terbesar bila dibandingkan dengan margin emiten lainnya dimana LSIP 4,1 %, SGRO 37,5 %, UNSP 34.8 %, dan GZCO 40,9%.

Pergerakan Harga Komoditas Pertambangan



Sumber : www.bloomberg.com diolah PT. FBI

Bila dilihat dari rasio lancar sampai dengan triwulan III seluruh emiten masih memiliki rasio lancar lebih dari 1 yang berarti likuiditas perusahaan masih tergolong baik. Kemudian AALI juga memiliki net gearing yang kewajiban jangka panjang dibagi dengan ekuitas sebesar (-40 %) sehingga perusahaan masih dapat meningkatkan ekspansinya dengan tambahan data sedangkan emiten UNSP memiliki net gearing sebesar 49 % yang berarti perlu adanya penghentian ekspansi dengan penerbitan hutang.

Nilai ROA dan ROE yang menunjukkan kemampuan laba perusahaan untuk menjamin Aset dan kekayaan pemilik modal (Ekuitas) masih di dominasi oleh Astra Agro lestari. Sampai dengan triwulan III 2008, Nilai RoA dan RoE dari AALI sebesar 45,75 % dan 27,65 % sedangkan London Sumatera Plantation memiliki nilai RoA dan RoE terkecil, yakni 2,5 % dan 1,64 %.

III.4. Kinerja Sektor Pertambangan

Pelemahan komoditas pertambangan cukup memukul kinerja perusahaan di sektor ini, besarnya biaya eksplorasi yang tidak didiringi dengan hasil penjualan tentu. Pada semester 1 2008, tercatat banyak emiten mengalami kerugian yang cukup signifikan. Seperti Antam yang mengalami penurunan laba terpangkas hingga 49% seiring turunnya harga komoditas. Laba bersih perusahaan triwulan ke-III tahun 2008 mengalami penurunan sebesar 58% apabila dibandingkan dengan laba bersih ANTM pada periode yang sama tahun 2007. Perolehan laba bersih PT Energi Mega Persada Tbk (ENRG) anjlok 40,97% sepanjang semester I 2008. Padahal penjualan bersih masih membukukan pertumbuhan sebesar 100,31%.

Meskipun demikian beberapa emiten pertambangan masih dapat bertahan dari keterpurukan yang disebabkan oleh penurunan harga komoditas pertambangan. Hal ini karena adanya diversifikasi usaha yang dilakukan oleh emiten tersebut serta efisiensi biaya produksi yang cukup besar. Sebagai contoh PT. Timah dimana sampai dengan akhir periode 30 September 2008, PT Timah (Persero) membukukan laba bersih sebesar Rp 1.491,7 miliar. Laba bersih yang dicatatkan oleh PT Timah (Persero) didalam triwulan III ini lebih besar 18% apabila dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu.

III.5. Kondisi 2009

Dalam beberapa bulan kedepan ditahun 2009 resiko global tampaknya menjadi hal yang paling kritis dalam pasar di Indonesia. Pertumbuhan akan sedikit berjalan lambat di tahun 2009 yakni 4,5 %, dari perkiraannya sebelumnya yang sempat menyentuh 5 %. Perlambatan ekonomi masih dipengaruhi kejatuhan harga komoditas dan resesi global.

Diperkirakan bahwa harga minyak tidak akan menembus US \$ 50 per barel pada tahun 2009 akibat melemahnya export minyak dari negara produsen, selain itu harga komoditas juga masih terimbas oleh kondisi geopolitik global seperti adanya ketegangan baru antara India dan Pakistan yang merupakan negara pengimpor komoditas khususnya minyak sawit.

III.6. Tingkat Rentanitas dari harga komoditas

Bila dihubungkan dengan neraca perdagangan Indonesia, harga komoditas memiliki korelasi yang kecil dengan tingkat ekspor Indonesia. Meskipun hampir 65 % ekspor dari Indonesia berupa komoditas namun impor Indonesia adalah berupa alat-alat mesin non komoditas yang pada akhirnya mengurangi nilai perdagangan. Selain itu pergerakan harga non komoditas dapat memberikan pengaruh yang besar. Sebagai contoh di tahun 2006-07 meskipun terjadi kenaikan harga komoditas namun perdagangan tetap jatuh. Oleh karena itu sangat sulit untuk menentukan pengaruh perubahan harga terhadap nilai perdagangan Indonesia. Meskipun demikian nilai ekspor dan impor Indonesia sangatlah sensitif dengan perubahan harga komoditas

Rendahnya harga komoditas juga akan menurunkan kemampuan pembayaran hutang dari perusahaan-perusahaan lokal. Dengan pendapatan yang tertekan dan semakin besarnya tingkat kegentingan kredit perusahaan menciptakan resiko tersendiri bagi perusahaan-perusahaan yang memiliki hutang jatuh tempo di tahun 2009

Tren penurunan harga minyak diperkirakan masih terus berlanjut menjelang berakhirnya musim dingin di Amerika Serikat dan Eropa. Selain itu resesi ekonomi masih menjadi indikator utama permintaan minyak dunia. Kontrak minyak untuk pengiriman Februari 2009 diperdagangkan US\$ 42 per barel. Harga minyak akan terus menurun setelah musim dingin terlewati. Diprediksi bahwa permintaan minyak terjadi pada Bulan Januari hingga musim dingin berakhir. Namun disaat musim dingin ini terjadi harga belum bergerak naik apalagi nanti setelahnya. Diperkirakan harga minyak tidak akan menembus US\$ 50.

Kondisi perbaikan ekonomi Amerika Serikat juga memiliki pengaruh yang cukup signifikan dalam perbaikan perekonomian global. Bila strategi dari pemerintahan Obama berjalan dengan baik dalam memulihkan perekonomian AS, bukan tidak mungkin meningkatkan permintaan energi global dan akan kembali meningkatkan harga komoditas. Peningkatan harga-harga tersebut tentu saja akan kembali menggairahkan pendapatan dari negara

Pelemahan dari harga minyak sawit sepertinya akan terbatas pada level tertentu dikarenakan beberapa faktor, yakni harga minyak kedelai yang menurun hingga 46.3 %, adanya penurunan produksi dari perkebunan melalui mekanisme penurunan produksi

yang dilakukan oleh perusahaan, kesepakatan oleh dua negara produsen minyak sawit terbesar didunia melalui rencana pemangkasan kebun sawit berumur tua seluas 1 juta Ha dan siklus pelemahan supply pada kuatal 1 2009. Meskipun demikian pulihnya harga minyak tidak akan berlangsung dengan cepat ditengah lemahnya permintaan global.

Namun berdasarkan data GAPKI menunjukan bahwa supply minyak CPO sepertinya masih menumpuk sampai dengan 6 bulan pertama tahun 2009 karena program peremajaan areal sawit yng dilakukan Malaysia dan Indonesia tidak dapat berpengaruh besar terhadap supply CPO. Diprediksi bahwa permintaan akan meningkat hingga mencapai 2.5 hingga 3.3 juta ton di tahun 2009. Sedangkan harga CPO diprediksi masih berkisar antara US\$ 400-450 per ton pada 3 hingga 6 bulan awal tahun 2009. Kemudian diakhir tahun diprediksi bahwa harga CPO meningkat hingga 27 % di harga US\$550-600 per ton.

IV. Outlook Sektor Telekomunikasi

IV.1. Pengguna Internet

Pendapat Sylvia W.Sumarlin, Ketua Umum Asosiasi Penyelenggara Jasa Internet Indonesia (APJII), mengatakan para penguasaha jasa internet sepakat tidak akan terburu-buru menaikkan tarif berlangganan Internet mengingat konsumen saat ini sangat sensitif terhadap isu kenaikan harga. Dia menjelaskan Internet merupakan hal yang sangat penting bagi orang untuk mendapatkan informasi. Jika para penyelenggara Internet tarif, katanya, akan sangat berpengaruh terhadap daya beli konsumen di tengah kondisi perekonomian yang sedang buruk. Selain itu, Sylvia menuturkan APJII akan mengkaji pilihan-pilihan secara hati-hati dan meminimalkan pilihan untuk menaikkan harga. Opsi yang paling diharapkan adalah menunggu kondisi perekonomian kembali stabil tanpa menaikkan harga yang harus membebani konsumen. Populasi pengguna yang sudah menjadi pelanggan internet per tahunnya mengalami peningkatan pertumbuhan dari tahun 1998 sampai 2007 dari jumlah pelanggan 134 ribu orang mengalami peningkatan menjadi 2 juta orang yang sudah menjadi pelanggan internet. Sedangkan pemakai yang menggunakan internet pun per tahun mengalami peningkatan dari tahun 1998 sampai dengan 2008 dari 512 ribu orang pemakai sampai dengan pada tahun 2007 mengalami peningkatan yang sangat signifikan sebesar 25 juta orang pemakaian internet. Pada tahun 2008 mengalami peningkatan pelanggan internet sejumlah 2,4 juta orang sedangkan pemakai internet pun meningkat sebesar 30 juta orang pengguna internet. Ini membuktikan masyarakat indonesia semakin mengerti akan kegunaan internet untuk keperluan kantor maupun keperluan sendiri seperti melihat barang jualan tanpa harus datang ketempat dimana barang tersebut berada, hanya menggunakan internet orang dapat melihat dan menggunakan waktupun sedikit, dengan menggunakan internet orang dapat bertemu dan berbicara tanpa harus menggunakan fasilitas telekomunikasi, dengan menggunakan internet dapat membaca kabar terkini secara internasional, dengan menggunakan internet orang bisa transaksi untuk belanja menggunakan kartu kredit dengan internet semua mejadi cepat efiesien dengan waktu dan banyak informasi yang didapatkan.

Tabel 1 Populasi pengguna dan pelanggan Internet Indonesia

Tahun	Pelanggan	Pemakai
1998	134 000	512 000
1999	256 000	1.000.000
2000	400 000	1.900.000
2001	581 000	4.200.000
2002	667.002	4.500.000
2003	865.706	8.080.534
2004	1.087.428	11.226.143
2005	1.500.000	16.000.000
2006	1.700.000	20.000.000
2007	2.000.000	25.000.000
2008*	2.400.000	30.000.000

Sumber: APJII,diolah

Ket:*) Prediksi sampai akhir tahun

IV.2. Pertumbuhan Industri Telekomunikasi dan selular di Indonesia

Mobile-8 punya keunggulan karena memakai teknologi *code division multiple-access* (CDMA), menurut data CDMA Development Group (CDG), pertumbuhan jumlah pelanggan telepon CDMC di Indonesia tertinggi di Asia Tenggara. Tahun lalu, pelanggan telepon CDMA di Indonesia meningkat dua kali lipat menjadi 14,4 juta pelanggan dari hanya 7,8 juta pada 2006. CDG memprediksi, peningkatan serupa masih akan terjadi pada tahun ini. Sampai akhir kuartal I 2008, pelanggan telepon Indonesia tercatat 16,3 juta orang. Meski, harus diakui, pertumbuhan tinggi pelanggan CDMA di Indonesia terkait dengan jenis layanan telepon tetap nirkabel (FWA). Operator yang menawarkannya adalah TelkomFlexi, Esia, dan Indosat Star One. Mobile-8 tergolong telat karena baru meluncurkan layanan FWA Hapi beberapa bulan silam.

Bila disatukan dengan pelanggan FWA dan telepon tetap, angkatnya mencapai 60% (135 juta) dari total jumlah penduduk Indonesia 225 juta jiwa. Berdasarkan data Direktorat Jenderal Pos dan Telekomunikasi dan Informatika, penetrasi telepon di Indonesia bias mencapai 67% pada akhir tahun (lihat tabel 2). Di juni 2008, mobile market size di Indonesia, yang meliputi pelanggan PSTN,FWA dan Selular telah menembus angka 134,58 juta. Dari nilai sekian, hanya 84% dikuasai produk Selular (113,2 juta), FWA (12,6juta) dan PSTN (8,69 juta) dikuasai produk-produk selular. Perkiraan jumlah pelanggan dari tahun 2004-2008 dan jumlah pelanggan yang menggunakan beberapa operator dipaparkan dalam tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2 Pertumbuhan Jumlah Pelanggan Operator Telepon 2004-2008

Telepon Tetap	2004	2005	2006	2007	2008(Juni)
PT. Telkom	8,56 juta	8,68 juta	8,71 Juta	8,68 Juta	8,65 Juta
PT. Bakrie Telecom	120,990	114,082	68,359	-	-
PT. Indosat	20,000	21,724	26,632	30,479	30,479
PT. Batam Bintan Telekomunikasi	2,878	2,530	2,500	2,393	2,393
Telepon Mobilitas Terbatas (FWA)					
PT. Telkom (Fexi)	1,43 Juta	4,06 Juta	4,17 juta	6,35 Juta	7,39 Juta
PT. Indosat (StarOne)	52 ribu	248 ribu	358 ribu	627 ribu	795 ribu
PT. Bakrie Telecom (esia)	190 ribu	372 ribu	1,47 juta	3,8 juta	4,48 juta
PT. Mobile-8 Telecom (Hepi)					
Telepon Selular					
PT. Telkomsel	16,2 juta	24,1 juta	35,5 juta	47,8 juta	52,4 juta
PT. Indosat	9,7 juta	14,3 juta	16,7 juta	24,5 juta	32,3 juta
PT. Excelcomindo	3,8 juta	6,97 juta	9,5 juta	15,4 juta	22,9 juta
PT. Sampoerna	500 ribu	1,2 juta	1,8 juta	3 juta	3 juta
Telekomunikasi Ind.	-	10 ribu	134 ribu	310 ribu	310 ribu
PT (Natrindo Telepon Selular Axis)	-	-	12 ribu	na	1 juta
PT. Hutchison CP Telecommunications	-	-	-	2,04 juta	3,2 juta
PT. Smart Telecom	-	-	-	115 ribu	115 ribu

* Diolah dari data Ditjen Postel Depkominfo Oktober 2008

** Data dari NTS

Jenis Layanan	2004	2005	2006		2008(Juni)
PSTN	8,7 juta	8,8 juta	8,8 juta	8,7 juta	8,69 juta
FWA	1,67 juta	4,7 juta	6,01 juta	10,8 juta	12,68 juta
Selular	30,3 juta	46,99 juta	63,8 juta	93,4 juta	113,2 juta
Total	40,7 juta	60,5 juta	78,6 juta	112,92 juta	134,58 juta

* Diolah dari data Ditjen Postel Depkominfo Oktober 2007

Jenis layanan	2004	2005	2006		2008(Juni)
PSTN	3,96 %	4,01%	4,00 %	3,88 %	3,86 %
FWA	0,76%	2,13 %	2,73 %	4,81 %	5,64 %
Selular	13,79%	21,36 %	29%	41,52 %	50,34 %

* Menurut data BPS, Jumlah penduduk Indonesia tahun 2007 adalah 225 juta

Dari sisi perangkat, suite GSM menguasai 94 juta nomor, dan suite CDMA menguasai 12 juta nomor. Namun hitungan ini amat kasar, dan belum memperhitungkan operator-operator yang baru tumbuh di akhir 2007, yaitu Sinar Mas dan Sampoerna.

Seperti tahun lalu, dominasi Telkomsel belum mampu didekati kompetitor. Produk kartu Halo, Simpati, dan Kartu As dari anak perusahaan Telkom (yang dikelola terpisah dari Telkom) ini masih dipercaya masyarakat dari sisi kualitas dan coverage. Indosat (Matrix, Mentari, IM3) dan Excelcomindo (Xplore, XL Bebas, XL Jempol) yang banyak melakukan perlombaan gimmick dan pricing belum mampu menjadi semenarik

Telkomsel. Juga tekad Excelcomindo untuk menggeser posisi Indosat sebagai runner up masih menemui halangan yang cukup besar, walaupun inovasi operator ini sepanjang 2007 sudah jauh lebih baik daripada Indosat. Yang baru pada tahun 2007 adalah dimulainya komersialisasi teknologi 3G secara besar-besaran, setelah masa percobaan pada tahun 2006. Dilengkapi dengan HSDPA, 3G menjanjikan bukan saja kualitas telekomunikasi multimedia yang lengkap, tetapi juga data rate yang tinggi untuk Internet. Namun sayangnya, janji kecepatan tinggi berbagai operator itu belum mampu dipenuhi, dicerminkan dari banyaknya keluhan atas kecepatan Internet yang tak sesuai iklan dan janji. Tak urung, operator baru seperti 3 dan NTS langsung terjun mengusung teknologi 3G. Hasilnya baru akan bisa dibuktikan pada tahun 2008 ini.

Di pasar yang lebih kecil, pemain pasar FWA tak kurang garangnya. Pertarungan segitiga antara Flexi, Esia, dan StarOne untuk berebut ceruk pasar ini membuat terobosan pricing yang membuat pemain selular turut terkena getahnya. Sayangnya, permainan pricing membuat kualitas agak terabaikan. Esia (Bakrie) tidak pernah bisa memberikan Internet yang baik, dan Flexi (Telkom) mengalami gangguan panjang saat migrasi dari band 1,9 GHz ke 800 MHz. StarOne (Indosat) yang sempat dipuji, mulai menuai keluhan saat jumlah customer mulai meningkat, walaupun belum banyak. Fren (Mobile-8), tadinya satu-satunya pemain selular yang menggunakan teknologi CDMA, kini memperoleh pesaing langsung: Smart, dari Sinar Mas. Smart mengakhiri tahun dengan memberikan no charge atas on-net call hingga Maret 2008. Keseimbangan akhir akan diamati pada tahun 2008 ini.

Tahun 2007 juga menyaksikan keseriusan operator dalam memberikan layanan akses Internet kepada customer. Beberapa operator mengangkat feature Internet, dari sekelas feature, menjadi sebuah produk. Telkomsel Flash, Indosat 3.5, dan Bakrie Wimode merupakan contoh yang bisa disebut. Hal yang juga teramati adalah kerjasama antara operator mobile dengan ISP, baik untuk menjaga dan memperluas pasar, maupun untuk meningkatkan availabilitas produk. ISP Centrin, CBN, Radnet, Quasar bekerja sama dengan operator seperti Excelcomindo dan Mobile-8; baik dalam bentuk tunneling, inovasi produk bersama, maupun mpembentukan produk baru. MobileQU misalnya, adalah produk bersama dari Quasar dan Excelcomindo. Baik Indosat maupun Telkom Group lebih banyak melakukan kerjasama internal group mereka sendiri.

IV.3. Tantangan Industri telekomunikasi dan selular di Indonesia tahun 2009

Saat ini beberapa operator menghibur diri. Walau ARPU turun, mereka masih bisa mempertahankan pertumbuhan *minute of usage* (MoU). MoU naik akan membuat utilisasi prasarana tinggi, baik itu *base transceiver station* (BTS), menara-menara, *base station controller* (BSC), maupun *master switching center* (MSC). Melakukan efisiensi dan menekan biaya menjadi tren mulai tahun 2009 kalau operator ingin bertahan, antara lain dengan merekrut pekerja kontrak atau *outsourcing*. Padahal, ini membuat manajemen menganggap karyawan adalah alat produksi, bukan aset perusahaan. Posistifnya, hanya karyawan yang bermutu yang bisa bertahan atau mempunyai “harga” yang sewaktu-waktu bisa saja dibajak operator lain.

Ke depan, industri seluler tidak lagi gebyar karena operator harus mengencangkan ikat pinggang akibat pendapatan yang menurun. Justru kini pelangganlah yang mulai dimanjakan dengan tawaran tarif murah. Beban operator juga makin tinggi dengan munculnya kendala di daerah, terutama yang berkaitan dengan pembangunan menara. Banyak pemerintah daerah yang memberlakukan macam-macam aturan yang dasarnya mencari tambahan *pendapatan asli daerah* (PAD). Kebijakan ini akhirnya memberatkan operator baik dari segi masa pembangunan maupun segi finansial.

Operator kini tidak lagi mampu mengontrol pelanggannya yang makin tidak setia. Harga kartu perdana murah, selain kewajiban registrasi tanpa penegakan hukum, membuat pelanggan memperlakukan kartu perdana sebagai kartu panggil, begitu habis pulsanya kartu dibuang. Kemampuan operator menjaring pelanggan menurun karena hanya sekitar 30% bahkan ada operator yang mencatat hanya 10%, pelanggan yang mengisi ulang kartu perdananya. Ini berarti dari 100 kartu perdana yang dijual, hanya 30 atau 10 yang masih bertahan menggunakannya. Industri telekomunikasi di dalam negeri sejak beberapa tahun lalu tumbuh dengan pesat, karena para vendor telekomunikasi aktif mengembangkan usahanya. Pertumbuhan industri telekomunikasi pada tahun ini diperkirakan mencapai 40 persen namun pada tahun depan diperkirakan akan turun menjadi 20 persen, kata Hasnul.

Meski demikian industri telekomunikasi di dalam negeri masih menjanjikan. Jumlah penduduk Indonesia yang mencapai 225 juta orang pada tahun 2007 merupakan

pasar potensial bagi perkembangan industri telekomunikasi apalagi industri ini merupakan kebutuhan yang sangat mendasar. Industri telekomunikasi seluler pada tahun 2008 masih menjanjikan pertumbuhan pada pendapatan dan pelanggan walau tidak sebaik sebelumnya. Pendapatan rata-rata dari tiap pelanggan (ARPU – *average revenue per user*) menurun, yang menyebabkan beberapa operator merevisi targetnya. Krisis keuangan global akan menghambat para vendor telekomunikasi meningkatkan perannya di pasar domestik sehingga pertumbuhan industri telekomunikasi pada 2009 cenderung melambat, kata Presiden Direktur PT Excelcomindo Pramata Tbk (XL) Hasnul Suhaimi di Bukit tinggi, Padang, Sumatera Barat, akhir pekan lalu.

Ia mengatakan, pasar industri telekomunikasi di dalam negeri sebenarnya masih besar mencapai 140 juta nasabah, karena itu XL berusaha membuat jaringan distribusi baru untuk dapat menarik nasabah lebih baik. "Kami berusaha mencari nasabah lebih besar pada tahun ini untuk mengantisipasi melambatnya industri telekomunikasi tahun depan," katanya. Nasabah XL baru mencapai 25 juta orang, jadi pasar yang harus direbut itu masih besar, meski ada kekhawatiran dengan krisis keuangan global yang terjadi akhir-akhir ini. Penambahan jaringan distribusi baru yang akan dibangun kemungkinan tidak akan segencar apa yang telah dilaksanakan XL, namun penambahan pelanggan harus dilaksanakan lebih baik, katanya.

IV.4. Persaingan Industri Telekomunikasi

Ketatnya persaingan tidak menguntungkan semua pihak, tidak masyarakat dan tidak juga pemerintah. Beberapa waktu lalu pengamat memperkirakan dalam dua tahun akan ada operator tumbang, entah di *akuisisi* (dibeli operator lain), bergabung (*merger*), atau malah mati. Ramalan kini, tahun depan ini sudah akan ada yang lempar handuk, merger atau diakuisisi. Paling “lapar” saat ini adalah operator FWA berbasis CDMA yang paling banyak hanya punya 5 MHz atau empat kanal. Dengan 3 kanal atau 3,75 MHz, seperti Bakrie Telecom, layanan hanya mentok pada suara, tidak pada data pita lebar, misalnya EVDO. Empat operator CDMA sudah menggunakan habis frekuensi di rentang 800 MHz untuk operasional mereka sehingga tak mungkin lagi pemerintah memberi frekuensi baru. PT Mobile-8 belum lama ini menawarkan sebagian sahamnya. Qatar Telecom, pemilik 40,8% saham PT Indosat, diberi angin surga oleh Menne-

BUMN untuk menjual saja layanan CDMA StarOne itu agar bisa meraih pemilikan 65% saham PT Indosat.

Awal tahun depan akan ada akuisisi satu operator CDMA terhadap operator CDMA lainnya, tetapi yang berlainan frekuensinya, walau frekuensinya “kotor” karena juga digunakan instansi pemerintah lain. PT Telkom yang mengoperasikan Flexi, juga Bakrie, sangat ingin mengakuisisi M-8. Namun, pilihan mereka bertambah dengan terbukanya kesempatan untuk membeli StarOne atau juga Sampoerna Telecom. Harga jual operator CDMA lebih mahal dibandingkan dengan operator GSM karena masalah frekuensi. Operator GSM sedikitnya punya 10 MHz di 1800 MHz dan 5 MHz di 900 MHz, kecuali Natrindo (Axis) yang hanya punya frekuensi di GSM 1800 MHz. Akuisisi bukan hal tabu di Indonesia. M-8 merupakan gabungan tiga operator, Natrindo asalnya tujuh operator, Sinar Mas (Smart) dua operator, selain Sampoerna Telecom yang sering berganti pemilik. Indonesia tak usah punya banyak operator, dari 11 saat ini kalau jadi enam saja sudah baik. Pertumbuhan pelanggan layanan telepon tetap nirkabel (FWA) dan GSM pada tahun 2009 diprediksi melambat, dibandingkan dengan tahun 2008. Perpindahan pelanggan sesama CDMA FWA juga diperkirakan akan terjadi pada tahun mendatang, karena pelanggan lebih kritis memilih layanan yang lebih baik.

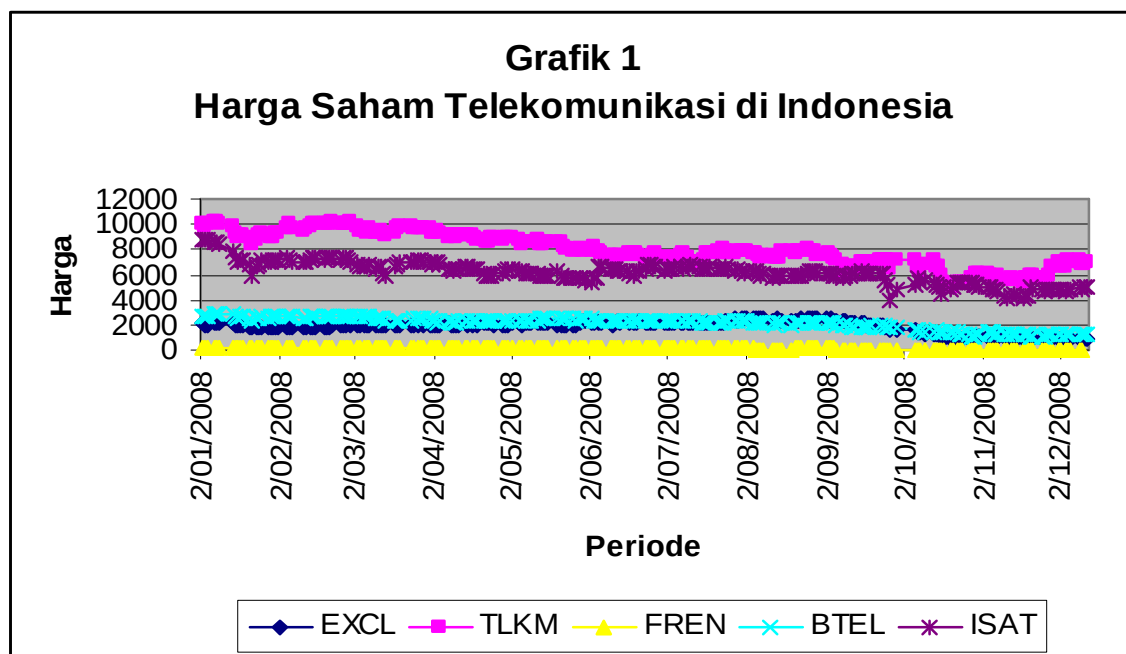
Menurut Rakhmat, setiap operator FWA perlu lebih bijak dan berhati-hati dalam membelanjakan modalnya, terutama dalam hal promosi karena pertumbuhan yang terjadi sangat lambat. “Promosi yang berlebihan cenderung akan membingungkan pelanggan,” ujar Rakhmat. Rakhmat mengatakan, di tahun 2009 proses merger atau unified antar operator CDMA dimungkinkan akan terjadi. “Tapi kemungkinan hanya sebatas pada level kesepahaman,” ujar Rakhmat. Ketua Umum Asosiasi Telekomunikasi Selular Indonesia (ATSI) Merza Fachys mengatakan, tantangan bisnis di industri seluler tak hanya ditandai dengan pertumbuhan pelanggan yang lambat, tapi juga banyak tantangan lain yang harus dihadapi.

Merza mengatakan, tantangan bisnis seluler lainnya adalah semakin sulitnya sumber pendanaan dan menurunnya *Average Revenue Per User* (ARPU). Selain itu, pertumbuhan bisnis juga akan mengarah ke model bisnis *outsourcing*. Pertumbuhan pelanggan seluler dan CDMA hingga kuartal ketiga mencapai 147 juta pelanggan, di mana 86 persen dikuasai pasar GSM, sedangkan sisanya, 14 persen dikuasai CDMA.

Fachys mengatakan peluang untuk industri telekomunikasi seluler agar tetap bertahan dan bersaing terletak pada konvergensi layanan. Sistem pengaturan yang jelas juga diperlukan untuk mengantisipasi persaingan yang lebih kondusif. "Perlu antisipasi pengaturan yang lebih kondusif tanpa mengorbankan prinsip kehati-hatian di industri terkait," ujar Merza.

IV.5. Pergerakan saham Telekomunikasi

Dalam tahun ini pergerakan saham telekomunikasi mengalami naik-turun harga saham pada awal antara bulan oktober sampai dengan bulan november walaupun bulan-bulan sebelumnya penurunan harga saham tidak lebih parah dibandingkan penurunan bulan antara bulan oktober. Dari bulan januari sampai dengan bulan oktober mengalami naik turun harga saham telekomunikasi. Misalnya saham PT.Telkom Tbk (TLKM) dalam setahun pernah harga tertinggi sebesar Rp.10.250 dan terkecil sebesar Rp.5.000. sedangkan saham PT.Indosat Tbk (ISAT) dalam setahun pernah harga tertinggi sebesar Rp.8.750 dan terkecil sebesar Rp.3.950. Saham PT.Mobile-8 (FREN) dalam setahun pernah harga tertinggi sebesar Rp.255 dan terkecil sebesar Rp.50. saham PT.Bakrie Telecom Tbk (BTCL) dalam setahun pernah harga tertinggi sebesar Rp.2.830 dan terkecil sebesar Rp.1.111. saham PT.Excelcomindo Pratama (EXCL) dalam setahun pernah harga tertinggi sebesar Rp.2.250 dan terkecil sebesar Rp.810.



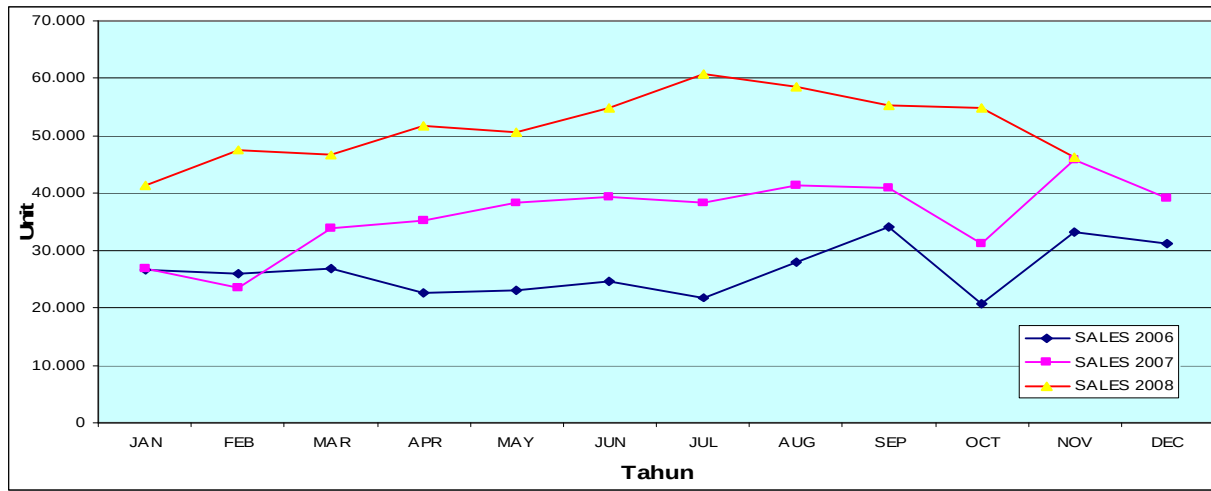
Sumber: Data Financial.yahoo.com

V. Outlook Sektor Otomotif: Melaju di Tengah Krisis

Perkembangan industri otomotif di dalam negeri boleh dikatakan masih lebih baik dibandingkan di luar negeri khususnya Amerika walaupun masih menggunakan *brand* otomotif luar negeri. Dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir menunjukkan adanya peningkatan. Hal ini dapat terlihat dari semakin banyaknya kendaraan bermotor yang melintas di jalan raya. Tidak hanya itu, kendaraan keluaran terbaru pun semakin banyak yang melaju di jalan. Bila kita *flashback* ke tahun sebelumnya, berdasarkan data penjualan kendaraan bermotor selama tahun 2007 menunjukkan trend peningkatan. Terjadinya trend peningkatan ini menunjukkan besarnya animo masyarakat terhadap produk baru yang dikeluarkan oleh beberapa produsen mobil. Meskipun berdasarkan data perekonomian menunjukkan adanya penurunan daya beli di masyarakat namun, untuk sebagian masyarakat seakan-akan tidak terpengaruh dengan keadaan ekonomi tersebut. Hal ini dapat terlihat dimana hampir setiap kendaraan keluaran terbaru selalu laku di pasaran.

Bila di lihat pada grafik di bawah ini, pada bulan Januari 2007 telah terjual sebanyak 26.830 unit atau meningkat sebesar 0,79% dibandingkan bulan yang sama pada tahun sebelumnya. Tetapi, peningkatan ini tidak berlanjut pada bulan berikutnya. Penjualan pada bulan Februari 2007 menunjukkan penurunan dimana hanya terjual 23.630 unit atau turun sebesar 11,85% dibandingkan bulan sebelumnya. Puncak penjualan unit mobil terjadi pada kuartal keempat dimana pada bulan November 2007 telah terjual sebanyak 45.827 unit. Hal ini melanjutkan angka penjualan tertinggi yang pernah dicapai pada kuartal sebelumnya dimana pada bulan Agustus 2007 telah mencapai 41.470 unit. Berdasarkan data, gejala penurunan yang sama ditunjukan pada bulan Oktober dimana terjadi penurunan penjualan. Pada bulan Oktober 2007, penjualan mobil mencapai 31.258 unit. Bila dibandingkan pada bulan sebelumnya, telah terjadi penurunan sebesar 23,83% dimana pada bulan September 2007 telah tercapai penjualan sebanyak 41.036 unit. Di tahun sebelumnya, tahun 2006, juga mengalami hal serupa dimana pada bulan Oktober 2006 mengalami penurunan unit penjualan sebesar 39,25% dibandingkan bulan sebelumnya. Secara total, hingga akhir tahun 2007 telah tercapai penjualan unit sebesar 434.473 unit atau meningkat sebesar 36,25% dibandingkan tahun sebelumnya.

Grafik. Penjualan Mobil Dalam Negeri



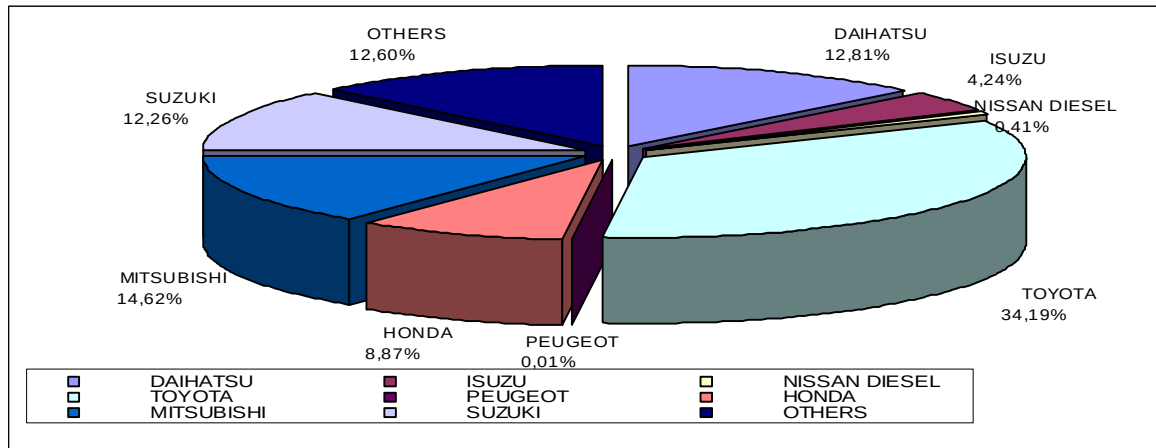
Sumber : Gaikindo, diolah

Memasuki tahun 2008, tren peningkatan penjualan mobil terus berlanjut di tengah perlambatan ekonomi. Keadaan ekonomi yang terjadi di luar sepertinya tidak berpengaruh banyak terhadap penjualan mobil dalam negeri. Setidaknya hal ini terlihat dari penjualan mobil domestik hingga pertengahan tahun 2008. Dari bulan Januari hingga Juli 2008 penjualan mobil meskipun terdapat penurunan namun, secara agregat mengalami peningkatan. Hingga Juli 2008, penjualan mobil telah mencapai puncaknya yaitu telah terjual 60.830 unit atau meningkat sebesar 58,47% dibandingkan periode yang sama di tahun lalu. Setelah itu, mengalami penurunan secara bertahap. Meskipun demikian, bila dibandingkan dengan tahun lalu penjualan mobil masih mengalami peningkatan.

Sejak pertengahan tahun 2008, pasar mobil Indonesia sudah diperkirakan dapat menembus angka 600.000 unit. Angka ini bukanlah tanpa perhitungan semata, melihat kondisi penjualan mobil yang kian meningkat meskipun terjadi penurunan daya beli. Sampai dengan November 2008, angka penjualan mobil telah mencapai 568.147 unit. Jika kita berasumsi penjualan mobil pada Desember 2008 mencapai 35.000 unit atau turun 24,11% dibandingkan bulan sebelumnya yang mencapai 46.122 unit dikarenakan konsumen mengalihkan pembeliannya tidak pada mobil maka penjualan hingga Desember 2008 telah melewati 600.000 unit dan tercapai targetnya. Bahkan bila

dibandingkan tahun 2007, secara total penjualan mobil selama tahun 2008 dapat meningkat sebesar 38 persen.

Grafik. Komposisi Merek Mobil Terjual 2008



Sumber : Gaikindo, diolah

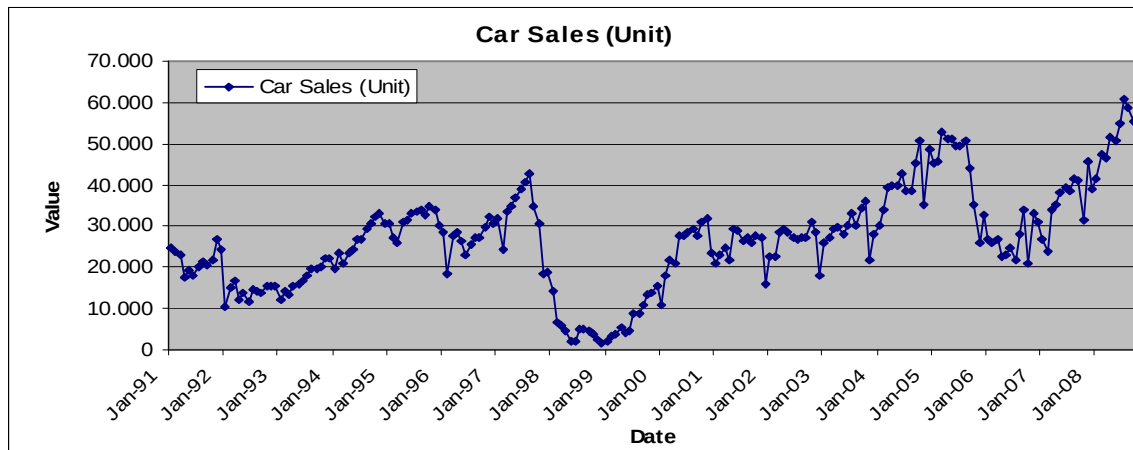
Berdasarkan grafik di atas, penjualan mobil masih didominasi oleh grup Astra dengan andalannya Toyota yang menguasai pangsa pasar mobil domestik mencapai 34,19%. Selanjutnya, Mitsubishi yang menguasai pangsa pasar sebanyak 14,62%.

V.1. Prospek Penjualan Mobil 2009

Tahun 2009 dapat dikatakan sebagai tahun ujian bagi penjualan mobil karena dampak krisis baru akan terasa tahun depan. Melihat perdagangan mobil dunia yang mulai mengalami penurunan kemungkinan dapat mempengaruhi penjualan domestik. Kita dapat lihat bagaimana otomotif Amerika mengalami kebangkrutan dan "mengemis" kepada senat Amerika untuk melakukan *bail out* kepada mereka dengan tujuan menyelamatkan industri otomotif di negara tersebut. *The Big Three*, begitu sebutan bagi raksasa otomotif Amerika yang terdiri dari General Motors, Ford, dan Chrysler yang mendatangi Senat Amerika yang meminta dana talangan sebesar US\$ 35 milyar. Akan tetapi, hanya US\$ 15 milyar saja yang disetujui atau kurang dari setengahnya. Situasi yang dialami industri otomotif secara paralel berimbas pada industri pembiayaan kredit mobil. Perusahaan pembiayaan tersebut tidak mampu lagi membiayai penjualan mobil. Tidak cukup sampai di sini. Dengan hancurnya industri otomotif maka berpengaruh pada industri pendukung seperti industri suku cadang sehingga juga akan meruntuhkan

pemasok bahan baku, pabrik komponen, pengecer, penyedia teknologi kendaraan, dan industri pendukung lainnya.

Grafik. Penjualan Mobil Domestik Bulanan



Sumber : Data Olahan FBI Research Department

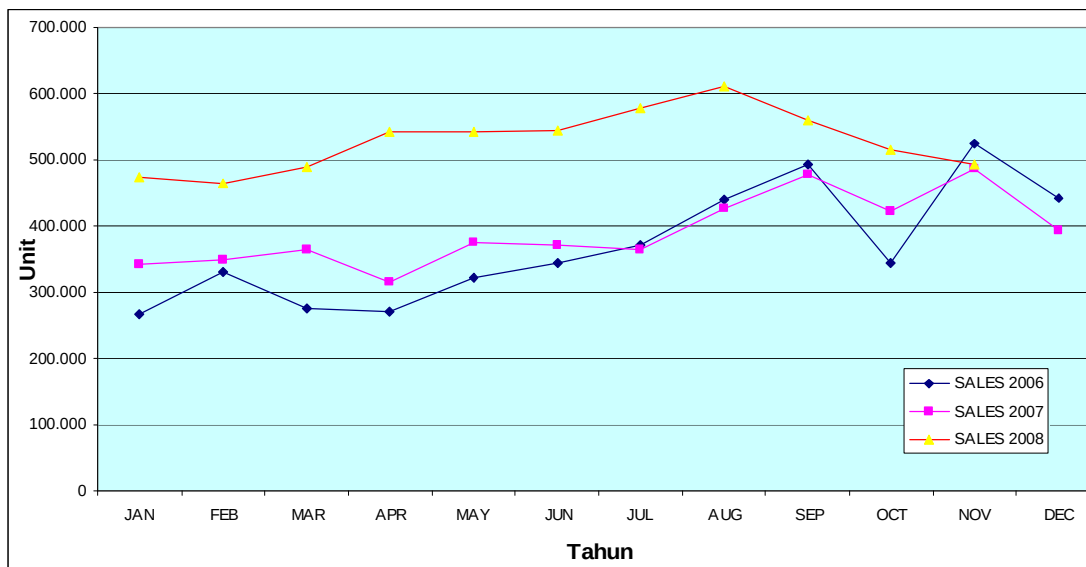
Tidak hanya Amerika, industri otomotif di Jepang dan Eropa mengalami nasib yang hampir serupa. Penjualan mereka mengalami penurunan. Industri domestik pun juga mengalami penurunan. Naiknya suku bunga kredit perbankan dan turunnya daya beli masyarakat membuat penjualan tertekan. Tidak hanya itu, naiknya uang muka serta harga jual mobil ikut naik sebagai antisipasi melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap dollar. Agar tetap beroperasi dan menjaga tidak terjadinya PHK massal, beberapa produsen melakukan efisiensi dengan mulai memangkas biaya pada bidang yang bukan prioritas dan mengurangi kapasitas produksinya hingga hampir 40% sehingga berpengaruh pada pengurangan jam produksi hingga penurunan kesejahteraan pegawai. Untuk tahun 2009, seperti yang diperkirakan banyak pihak bahwa penjualan unit mobil kemungkinan besar dapat mengalami penurunan. Kami memperkirakan penjualan mobil pada 2009 akan berkisar antara 400.000 hingga 450.000 unit dengan asumsi terjadi penurunan daya beli, masih tingginya suku bunga yang berpengaruh pada penyaluran kredit, serta masih melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap dolar Amerika.

Akan tetapi, bila kita lihat grafik bulanan di atas dapat dikatakan terdapat adanya tren peningkatan. Keadaan ini bisa jadi benar terdapatnya peningkatan penjualan mobil 2009 dengan asumsi penjualan mobil sedikit mengalami perbaikan yang dikarenakan adanya stimulus kebijakan dari Pemerintah untuk menyelamatkan industri otomotif

dalam negeri, turunnya suku bunga perbankan yang akan mempengaruhi kredit yang disalurkan, stabilnya nilai tukar Rupiah terhadap dollar, dan mulai turunnya harga BBM sehingga dapat menaikkan daya beli masyarakat.

Penjualan motor dalam negeri lebih beruntung dibandingkan dengan penjualan mobil. Kenaikan harga BBM yang sempat terjadi di tahun 2008 dan mulai meningkatnya harga mobil menjadikan kendaraan roda dua terkena imbasnya. Imbas yang terjadi ialah keuntungan dari dua hal tersebut. Konsumen mengalihkan transportnya ke motor karena dinilai lebih efisien dan irit. Kemacetan yang kerap kali terjadi membuat motor jauh lebih praktis dan cepat menembus kemacetan. Memang tidak semua kota seperti di Jakarta dimana sering kali terjadi kemacetan namun, untuk di luar Jakarta alat transportasi motor banyak diminati karena belum banyaknya jalan protokol. Selain itu, memang untuk daerah-daerah penggunaan motor lebih efisien. Bila kita lihat data penjualan kendaraan bermotor terlihat bahwa nilai unit penjualan motor selalu lebih besar daripada mobil.

Grafik. Penjualan Motor Dalam Negeri



Sumber : Gaikindo, diolah

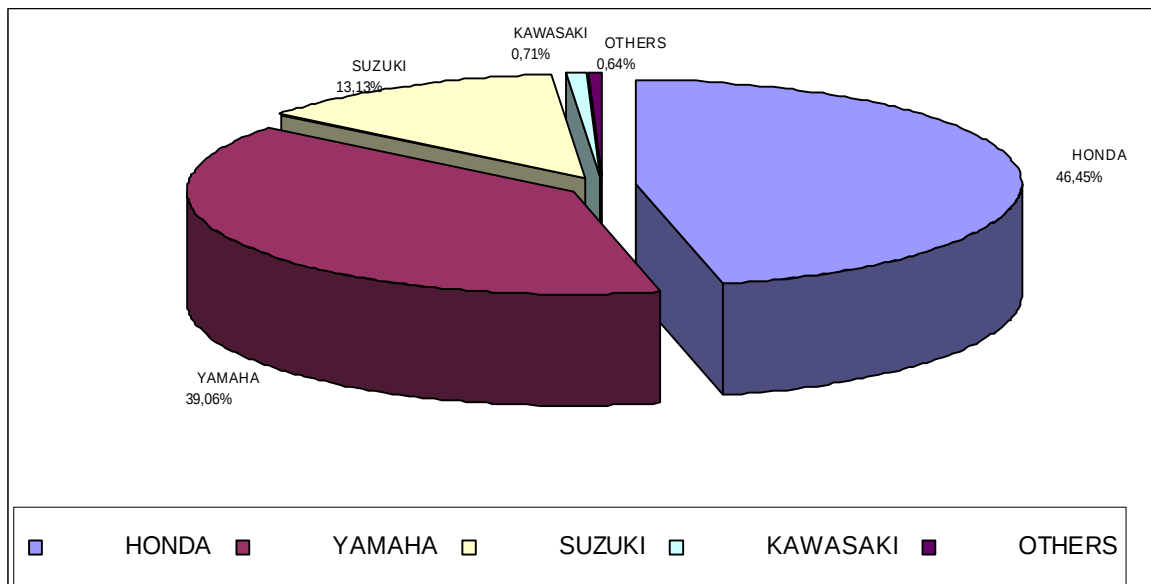
Bila di lihat pada grafik di atas ini, pada bulan Januari 2007 telah terjual sebanyak 342.773 unit atau meningkat sebesar 28,56% dibandingkan bulan yang sama pada tahun sebelumnya. Peningkatan ini berlanjut pada bulan-bulan berikutnya hingga Maret 2007.

Lalu mengalami penurunan sedikit dan menembus angka tertinggi pertamanya pada September 2007 dengan angka penjualan mencapai 477.072 unit. Hal serupa juga terjadi pada tahun sebelumnya dimana pada bulan yang sama mengalami peningkatan. Pada September 2006 penjualan motor mencapai 494.115. Selanjutnya, angka tertinggi kedua ialah dicapai pada bulan November. Pada bulan November 2007 mencapai angka 486.977. Sementara itu, November 2006 mencapai 524.067. Sampai dengan akhir tahun 2007, angka penjualan motor telah mencapai 4.688.263 unit atau meningkat 5,89% dibandingkan tahun sebelumnya.

Memasuki tahun 2008, tren peningkatan penjualan motor terus berlanjut di tengah perlambatan ekonomi. Keadaan ekonomi yang terjadi di luar sepertinya tidak berpengaruh banyak terhadap penjualan motor dalam negeri. Hal ini terlihat dari penjualan motor domestik hingga kuartal ketiga tahun 2008. Dari bulan Januari hingga Agustus 2008 penjualan motor meskipun terdapat penurunan namun, secara agregat mengalami peningkatan. Hingga Agustus 2008, penjualan motor telah mencapai puncaknya yaitu telah terjual 612.032 unit atau meningkat sebesar 43,29% dibandingkan periode yang sama di tahun lalu. Setelah itu, mengalami penurunan secara bertahap. Meskipun demikian, bila dibandingkan dengan tahun lalu penjualan motor masih mengalami peningkatan.

Sejak pertengahan tahun 2008, pasar motor Indonesia sudah diperkirakan dapat menembus angka 6.000.000 unit. Angka ini bukanlah tanpa perhitungan semata, melihat kondisi penjualan mobil yang kian meningkat meskipun terjadi penurunan daya beli. Sampai dengan November 2008, angka penjualan motor telah mencapai 494.039 unit. Jika kita berasumsi penjualan motor pada Desember 2008 mencapai 250.000 unit atau turun 49,40% dibandingkan bulan sebelumnya yang mencapai 494.039 unit dikarenakan konsumen mulai mengurangi pembeliannya pada motor baru dan mengalihkan pembeliannya kepada bahan-bahan pokok maka penjualan hingga Desember 2008 telah melewati 6.000.000 unit dan tercapai targetnya. Bahkan bila dibandingkan tahun 2007, secara total penjualan mobil selama tahun 2008 dapat meningkat sebesar 29 persen.

Grafik. Komposisi Merek Motor Terjual 2008



Sumber : Gaikindo, diolah

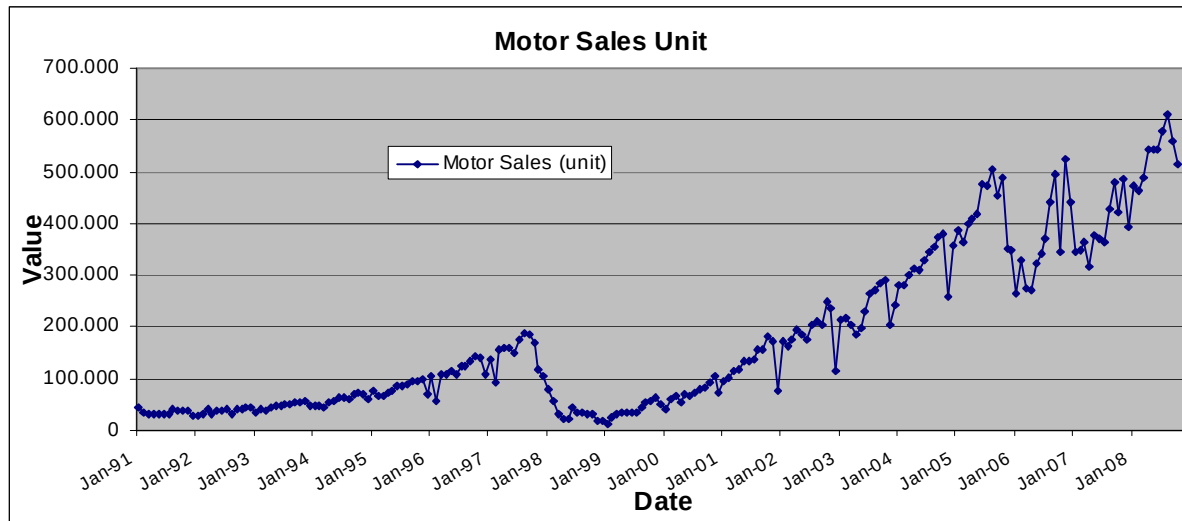
Berdasarkan grafik di atas, penjualan motor masih didominasi oleh Honda yang menguasai pangsa pasar motor domestik mencapai 46,45%. Selanjutnya, Yamaha yang menguasai pangsa pasar sebanyak 39,06%. Sementara itu, Suzuki menguasai pangsa pasar sebanyak 13,13%, Kawasaki 0,71%, dan sisanya sebanyak 0,64% dikuasai oleh merek-merek lainnya.

V.2. Prospek Penjualan Motor 2009

Sama halnya seperti mobil, tahun 2009 dapat dikatakan sebagai tahun ujian bagi penjualan motor karena dampak krisis baru akan terasa tahun depan. Beberapa produsen motor juga terkena dampak krisisnya meskipun masih lebih baik dibandingkan penjualan mobil. Diperkirakan penjualan motor di tahun depan masih tetap bertumbuh walaupun tidak sebesar tahun 2008. Masih ada konsumen yang memilih motor sebagai moda transportasi untuk mengurangi pengeluaran transportnya. Kami memperkirakan penjualan motor di tahun 2009 akan berkisar antara 4.500.000 hingga 5.000.000 unit dengan asumsi terjadi penurunan daya beli karena banyak konsumen melakukan efisiensi terutama perusahaan terdapat kemungkinan mengurangi anggaran pembelian motor sebagai

transportasi pegawainya, masih tingginya suku bunga yang berpengaruh pada penyaluran kredit, serta masih melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap dolar Amerika.

Grafik. Penjualan Mobil Domestik Bulanan



Sumber : Data Olahan FBI Research Department

Akan tetapi, bila kita lihat grafik bulanan di atas dapat dikatakan terdapat adanya tren peningkatan. Keadaan ini bisa jadi benar terdapatnya peningkatan penjualan motor 2009 dengan asumsi penjualan motor sedikit mengalami perbaikan yang dikarenakan adanya stimulus kebijakan dari Pemerintah untuk menyelamatkan industri otomotif dalam negeri, turunnya suku bunga perbankan yang akan mempengaruhi kredit yang disalurkan, stabilnya nilai tukar Rupiah terhadap dollar, dan mulai turunnya harga BBM sehingga dapat menaikkan daya beli masyarakat.

VI. Outlook Sektor Properti

Sampai dengan akhir 2008 beberapa peristiwa telah menjadi hambatan yang mempengaruhi kinerja dari sektor properti. Meroketnya harga minyak dunia sampai dengan diatas 100 US Dollar per barrel dari awal sampai dengan pertengahan tahun 2008 mengakibatkan naiknya biaya pembangunan maupun perawatan dari suatu bangunan. Namun walaupun demikian, diakhir tahun 2008 ini harga minyak dunia telah mengalami penurunan yang cukup signifikan sampai dengan dibawah 50 US Dollar per barrel (turun $\pm 70\%$). Diharapkan tentunya dengan mulai menurunnya harga minyak tersebut diakhir

tahun 2008 maka pada tahun 2009 biaya untuk membangun maupun perawatan dari sektor properti akan mengalami penurunan yang cukup signifikan.

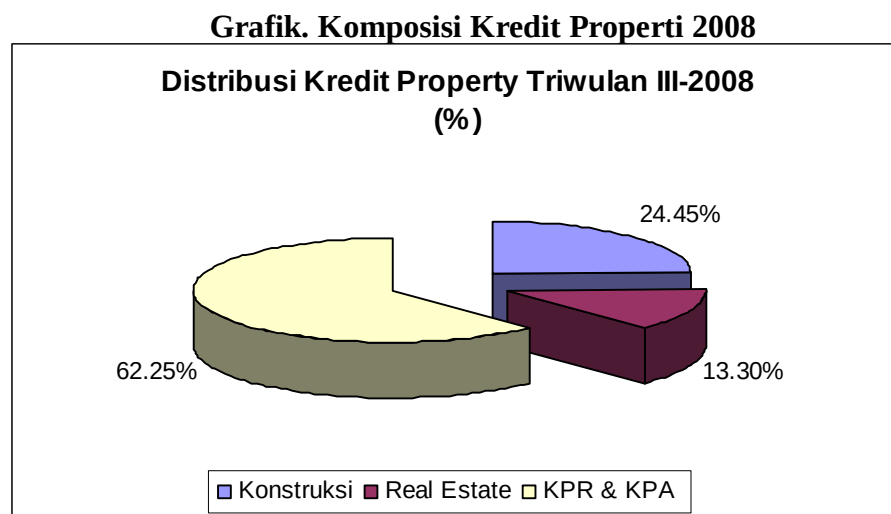
Tingginya suku bunga pada tahun 2008 juga ikut menyumbang masalah terhadap sektor properti. Selama tahun 2008 suku bunga BI telah beberapa kali mengalami peningkatan untuk memerangi inflasi, walaupun diakhir tahun sempat terjadi penurunan 25 basis poin. Dengan terus naiknya suku bunga BI kemudian akan merangsang terjadinya suku bunga pinjaman yang tinggi. Selama tahun 2008 tingkat suku bunga KPR sudah mengalami peningkatan yang cukup besar dari awal tahun 2008. Hal ini tentunya sangat memberatkan mereka yang membeli properti dengan menggunakan KPR. Terlebih lagi para pengguna KPR ini biasanya adalah masyarakat dari golongan menengah kebawah. Tidak hanya dari sisi konsumen saja, pihak pengembang dari sektor properti juga merasakan dampak dari kenaikan suku bunga tersebut. Didalam melaksanakan pembangunan, tidak jarang pihak pengembang didalam membiayai proyeknya menggunakan pinjaman. Tingkat suku bunga pinjaman yang tinggi dapat menambah beban pengembang untuk membangun ataupun menyelesaikan proyeknya. Hal ini akan mengakibatkan banyaknya proyek yang dihentikan maupun tidak jadi melaksanakan proyek akibat tingginya biaya, dampak lainnya. Namun, diharapkan dengan mulai turunnya harga minyak dan ekspektasi akan mulai berkurangnya inflasi maka suku bunga BI akan dapat diturunkan lebih banyak lagi selama tahun 2009 kedepan.

Hambatan besar lainnya yang juga sedang dan akan mendera lebih lanjut lagi di tahun yang akan datang terhadap sektor properti adalah dari krisis keuangan global yang mendera sektor keuangan. Krisis keuangan global ini sudah menyebar sedemikian rupa sehingga pada akhirnya Indonesia juga ikut terkena dampak buruknya. Masalah yang dialami oleh sektor keuangan dengan secara tidak langsung akan berakibat terhadap sektor properti. Melemahnya daya beli masyarakat dan sulitnya mencari pembiayaan untuk membangun akan menjadi tantangan sektor properti, terutama pada tahun 2009 yang akan datang. Sampai dengan kuartal ke-III tahun 2008 dampak dari hambatan-hambatan ini sudah mulai terlihat walaupun samar-samar terhadap sektor properti. Untuk dapat melihat kinerja sektor properti tahun 2008 dan prospeknya ditahun 2009, dibawah ini disajikan kinerja properti di Indonesia sampai dengan triwulan ke-III persubsektor berdasarkan data-data yang dikumpulkan oleh tim riset PT. Finansial Bisnis Informasi.

VI.1. Penyaluran kredit properti

Menurut data Bank Indonesia, penyaluran kredit properti pada triwulan ke-III 2008 adalah sebesar Rp. 190,079 miliar. Terjadi peningkatan sebesar 5,56% perkuartalnya, namun menurun apabila dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan tahun sebelumnya yang sebesar 12,44%. Walaupun demikian tetapi secara keseluruhan, kredit properti Indonesia masih mengalami peningkatan yang cukup besar pada tahun 2008 ini bila dibandingkan dengan tahun 2007. Sepanjang tahun 2008 kredit properti Indonesia telah bertumbuh sebesar 34% dibandingkan tahun lalu, angka ini lebih besar bila dibandingkan dengan pertumbuhan kredit nasional. Untuk tahun 2009 angka pertumbuhan kredit properti sendiri diperkirakan akan mengalami penurunan. Akan tetapi penurunan angka pertumbuhan kredit dari sektor properti diekspektasikan tidak akan melebihi dari penurunan kredit lainnya.

Dari pertumbuhan kredit sektor properti yang paling tinggi tingkat pertumbuhannya perkuartal adalah untuk kredit kegiatan konstruksi sebesar 8,76%, baru kemudian diikuti oleh KPR yang bertumbuh sebesar 5,01%, serta kredit untuk real estate sebesar 2,55%. Untuk pertumbuhan kredit berdasarkan pangsa pasarnya, KPR dan KPA adalah pemegang bagian terbesar untuk kredit di sektor properti, KPR dan KPA menguasai sebesar 62,25% pangsa pasar kredit properti. Sedangkan pangsa pasar kredit untuk untuk kegiatan konstruksi adalah sebesar 24,45%, dan untuk subsektor real estate adalah sebesar 13,30%.



Sumber : Bank Indonesia, diolah

Dari grafik diatas dapat dilihat bahwa KPR & KPA memegang porsi terbesar dari kredit properti, oleh karena itu dapat dikatakan sebagai penyumbang terbesar didalam pertumbuhan kredit properti nasional. Diawal tahun 2008 suku bunga KPR hanya *single digit* namun sampai dengan triwulan ke-III 2008 suku bunga KPR telah mencapai level 17%. Hal ini kemudian akan membebani masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, yang didalam membeli sektor properti akan sangat mengandalkan KPR. Oleh sebab itu beberapa analis menyatakan bahwa tingkat suku bunga KPR sebaiknya berada didalam kisaran 10-11% pertahunnya. Peluang terjadinya penurunan tingkat suku bunga KPR di tahun 2009 sepertinya akan semakin terbuka lebar setelah diturunkannya suku bunga Bank Indonesia diakhir tahun sebesar 25 bps. Dengan turunnya harga minyak diakhir tahun 2008 diharapkan inflasi akan semakin berkurang dan akan memberikan ruang kepada Bank Indonesia untuk menurunkan SBI kembali. Sehingga diharapkan pada tahun 2009 suku bungan KPR akan semakin rendah. Akan tetapi perlu diwaspadai akan inflasi yang terjadi akibat dari pemilu yang akan diadakan tahun depan, yang mana secara tidak langsung akan mengakibatkan kembali naiknya SBI.

VI.2. Perkembangan sektor properti beberapa daerah di Indonesia

• Sub sektor properti komersial

Berdasarkan data yang dikumpulkan oleh PT.Finansial Bisnis Informasi dari berbagai sumber sampai dengan kuartal ke-III tahun 2008, kecuali untuk hotel dan lahan industri sub sektor properti komersial di Jabodebek mengalami peningkatan pasokan. Sementara untuk pasokan sub sektor properti komersial di Bandung dan Banten secara umum relatif tetap, kecuali perkantoran sewa di Bandung dan ritel jual di Banten yang mengalami penurunan.

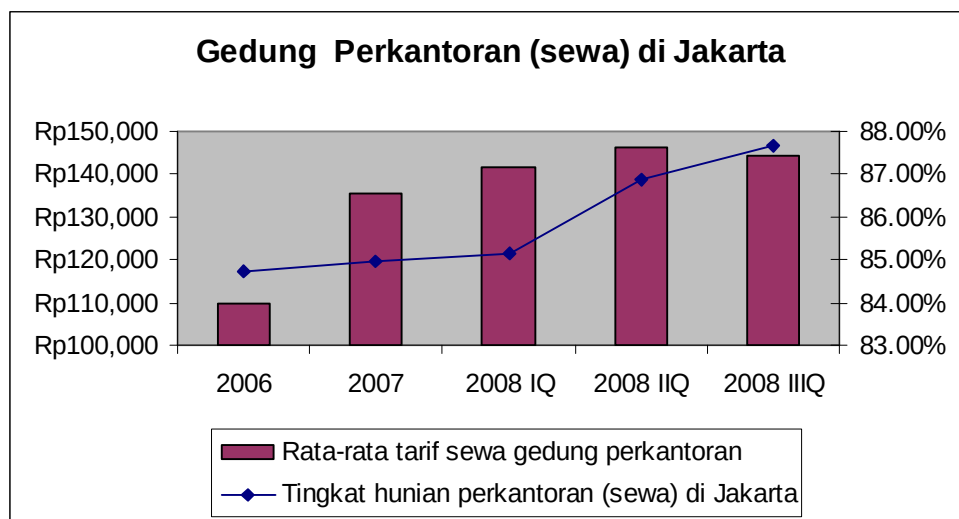
Dari segi tingkat hunian properti komersial Jabodebek, Banten dan Bandung masih menunjukkan peningkatan. Kecuali terhadap hunian ruang ritel dan tarif perkantoran sewa di Jabodebek, dan perkantoran sewa di Bandung. Untuk tingkat penjualan dan harga jual properti komersial di Jabodebek, Bandung dan Banten masih menunjukkan terjadinya peningkatan, kecuali pada harga jual ritel di Jabodebek dan Banten.

- Gedung Perkantoran

Ø Pekantoran sewa (*leased office*)

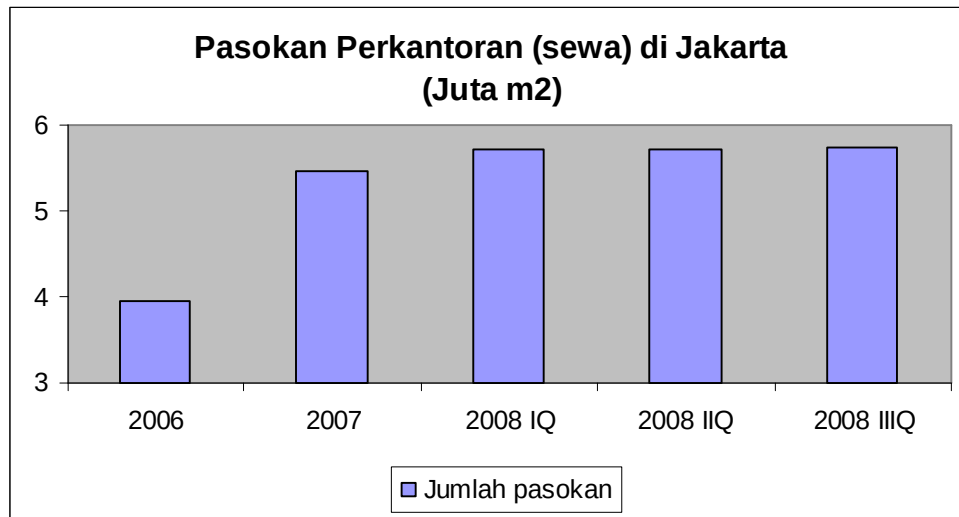
Dengan sudah selesainya pembangunan Grand Indonesia maka pasokan ruang perkantoran di Jakarta tercatat sebesar 5,75 juta m², meningkat 0,54% (q-t-q) atau 5,32% (y-o-y). Sedangkan jumlah pasokan perkantoran sewa di Bandung sampai triwulan III-2008 adalah sebesar 25.181 m², turun 5,20% (q-t-q) akibat masih direnovasinya beberapa kavling. Dari sisi tingkat hunian perkantoran sewa masih terjadi peningkatan sebesar 0.81% menjadi 87,68% dibandingkan triwulan sebelumnya, dengan rata-rata tarif sewa gedung perkantoran sebesar Rp.144.484,-/ m²/bulan. Untuk kedepannya diperkirakan perkantoran sewa masih akan mengalami pertumbuhan yang positif ditengah krisis keuangan global, dan sampai dengan akhir tahun 2008 diperkirakan masih akan terdapat tambahan pasokan baru perkantoran sewa sebesar 240.000 m².

**Grafik. Perkembangan Gedung Perkantoran (sewa) di Jakarta
Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



Sumber : Bank Indonesia, diolah

**Grafik. Perkembangan Pasokan Gedung Perkantoran (sewa)
di Jakarta Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**

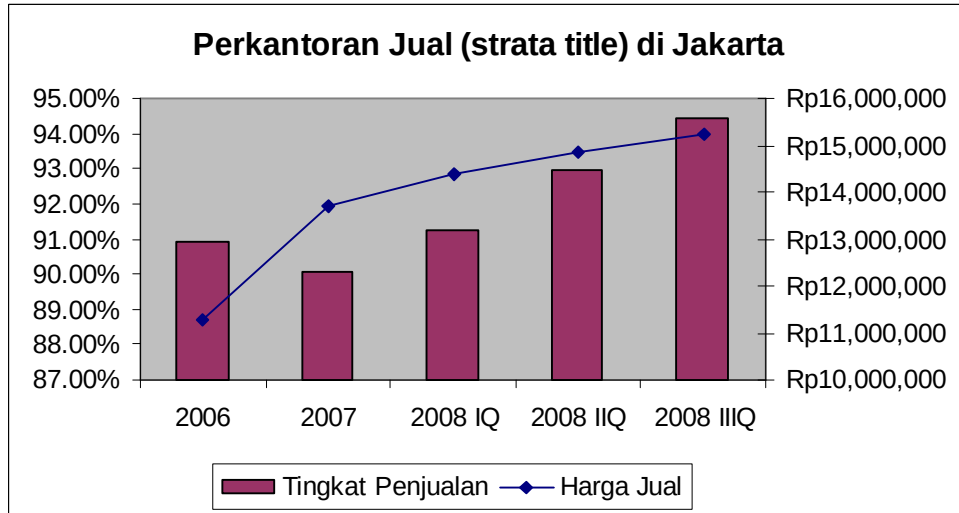


Sumber : Bank Indonesia, diolah

Ø **Pekantoran Jual (*strata title*)**

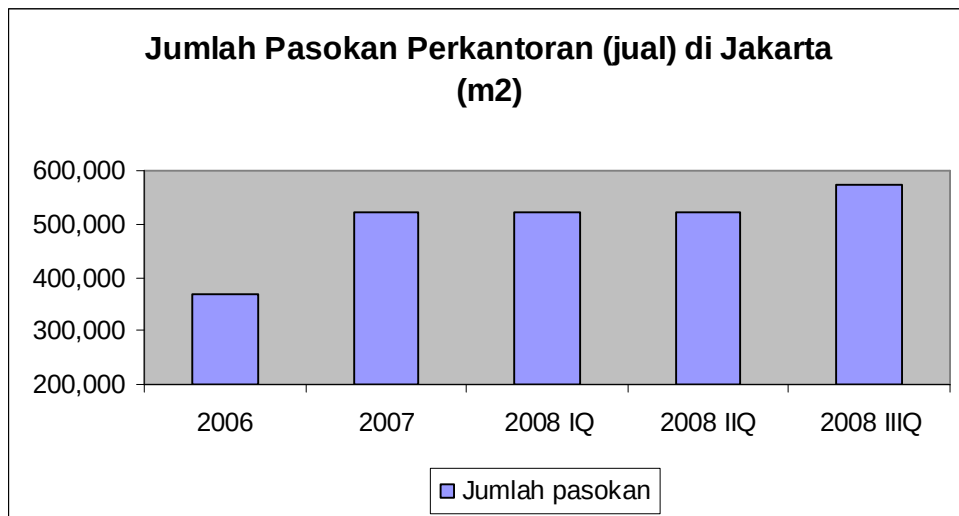
Sampai dengan triwulan ke-III 2008 telah terjadi peningkatan sebesar 10.13% (q-t-q) atau 23,81% (y-o-y) untuk tingkat jumlah pasokan ruang perkantoran jual di Jakarta, atau seluas 574.060 m², sementara bila dilihat dari lokasinya maian sebahagian besar pasokan ruang tersebut berasal dari kawasan primer. Tingkat penjualan ruang perkantoran yang dicatatkan sampai dengan triwulan ke-III 2008 adalah sebesar 94,44%, naik 1,61% (q-t-q) atau 7,09% (y-o-y). Harga jual perkantoran juga mengalami peningkatan sampai triwulan ke-III 2008. Rata-rata penjualan dari ruang perkantoran adalah sebesar Rp.15,23 juta/m², naik 2,41% (q-t-q). Walaupun sampai saat ini masih terjadi peningkatan penjualan dan harga dari perkantoran sewa, akibat dari krisis keuangan global akan menurunkan pertumbuhan ekonomi. Sehingga prospek untuk peningkatan penjualan di periode yang akan datang dari gedung perkantoran diperkirakan akan mengalami perlambatan.

**Grafik. Perkembangan Gedung Perkantoran (jual) di Jakarta
Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



Sumber : Bank Indonesia, diolah

**Grafik. Perkembangan Pasokan Gedung Perkantoran (jual)
di Jakarta Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



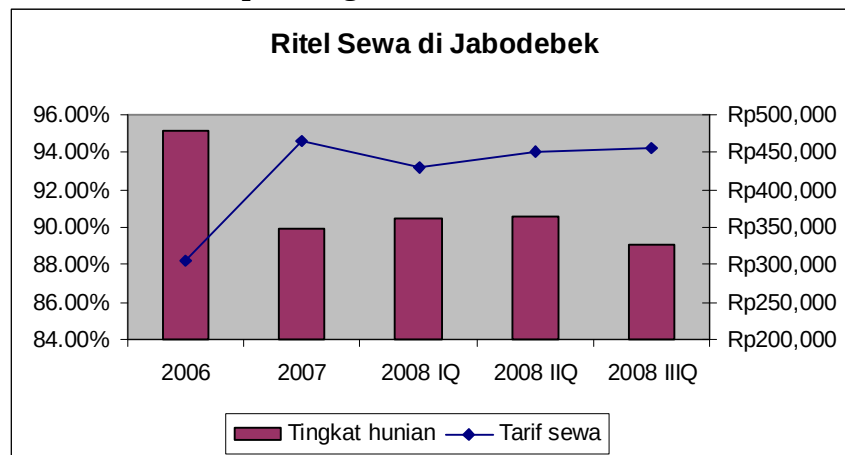
Sumber : Bank Indonesia, diolah

- Pusat Perbelanjaan (Ritel)

Ø Ritel sewa Jabodebek

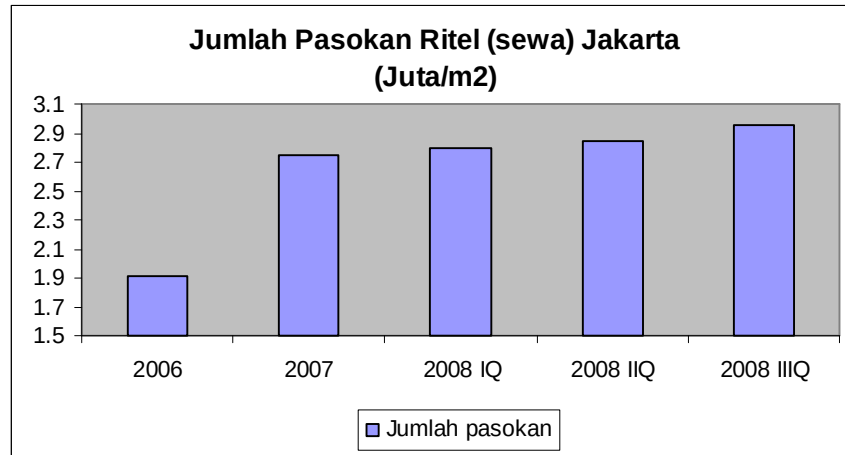
Sampai dengan triwulan ke-III tahun 2008 tercatat aktivitas sewa dari sektor ruang ritel di Jakarta cukup aktif, hal ini disebabkan oleh banyaknya penyewa ruang ritel yang ingin memanfaatkan momen perayaan hari-hari besar agama dan tahun baru. Namun apabila dilihat sampai dengan triwulan ke-III 2008 tingkat hunian rata-rata ruang ritel di Jakarta mengalami penurunan bila dibandingkan tahun lalu. Secara q-t-q tingkat hunian ritel turun 1,55% menjadi 89,03%, yang diakibatkan oleh melemahnya tingkat hunian di kawasan primer. Berbanding terbalik dengan menurunnya tingkat hunian, tarif sewa ruang ritel mengalami kenaikan 1,21% (q-t-q) menjadi Rp.456.148,-/m²/bulan dengan *service charge* sebesar 9-14,5 USD/m². Untuk harga sewa ruang ritel sendiri secara rata-rata akan diperkirakan meningkat, demikian juga dengan *service charge*-nya. Sementara untuk pasokan dari ruang ritel kedepannya diperkirakan akan bertambah sebesar 71.517 m², yang 39,20% diantaranya berasal dari kawasan primer.

**Grafik. Perkembangan Ruang Ritel (sewa) di Jabodebek
Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



Sumber : Bank Indonesia, diolah

Grafik: Perkembangan Pasokan Ruang Ritel (sewa) di Jabodebek Sampai dengan Triwulan ke-III 2008

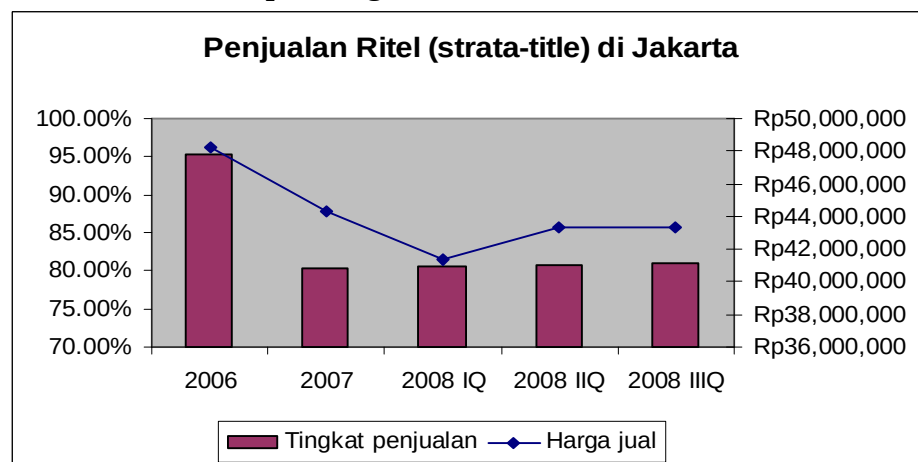


Sumber : Bank Indonesia, diolah

Ø Ritel Jual (strata-title) Jabodebek

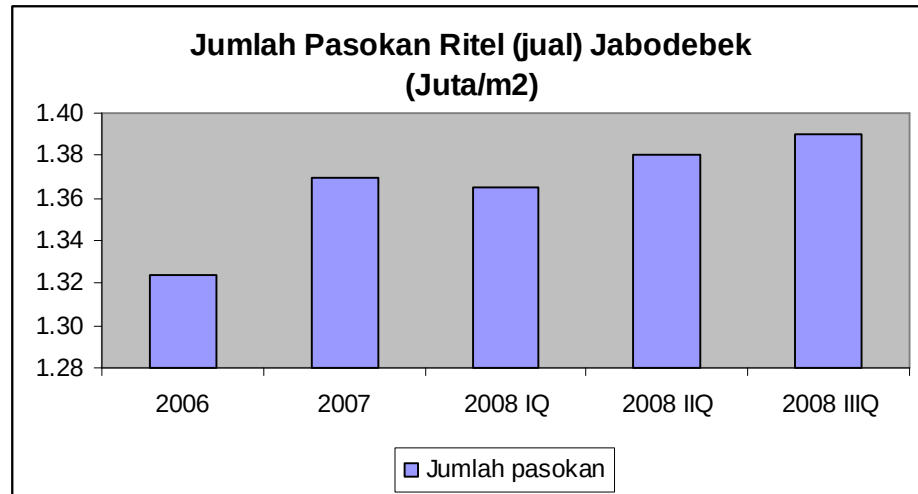
Tercatat terjadi peningkatan 0,61% (q-t-q) menjadi sebesar 1,39 juta m² terhadap jumlah pasokan ruang ritel jual di periode triwulan ke-III 2008 akibat dari selesainya pembangunan Grand Wisata Market Place. Peningkatan pasokan ruang tersebut diikuti dengan kenaikan penjualan sebesar 0.27% (q-t-q). Harga jual rata-rata untuk ruang ritel adalah sebesar Rp.43,31 juta/ m², turun 2,18% apabila dibandingkan dengan tahun lalu. Untuk prospek penjualan ruang ritel kedepan diperkirakan masih akan cukup positif. Hal tersebut ditandai dengan akan bertambahnya pasokan dari ruang ritel baru sebesar 310.320 m².

Grafik. Perkembangan Ruang Ritel (jual) di Jabodebek Sampai dengan Triwulan ke-III 2008



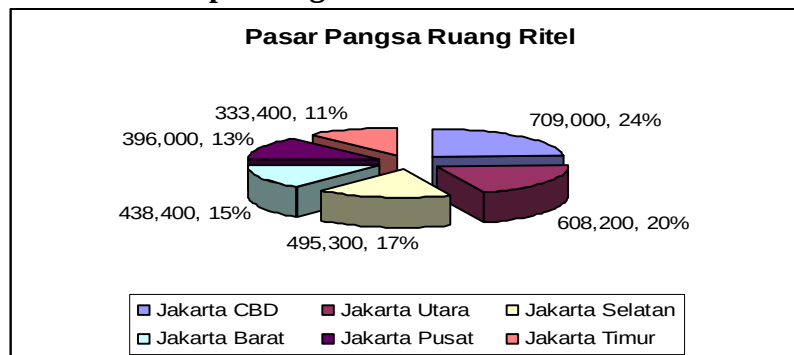
Sumber : Bank Indonesia, diolah

Grafik. Perkembangan Pasokan Ruang Ritel (jual) di Jakarta Sampai dengan Triwulan ke-III 2008



Sumber : Bank Indonesia, diolah

Grafik. Komposisi Pasar Pangsa Ruang Ritel Jakarta Sampai dengan Triwulan ke-III 2008



Sumber : Bank Indonesia, diolah

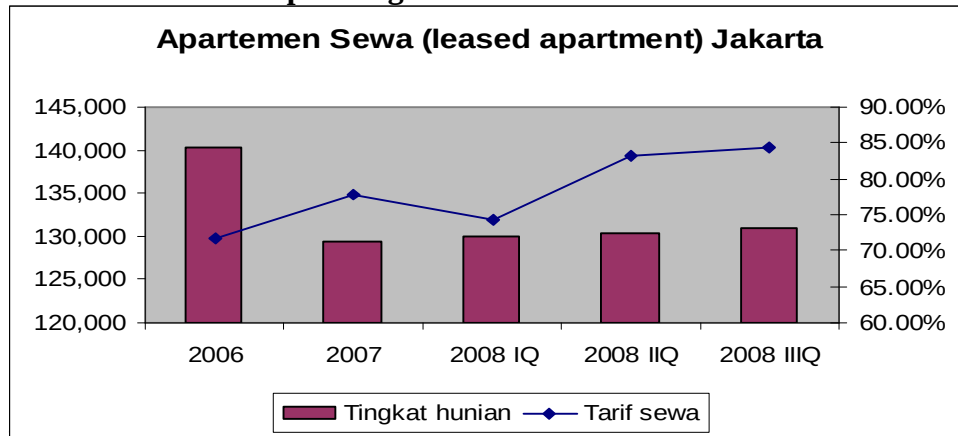
- Apartemen

Ø Apartemen sewa (*leased apartemen*) di Jakarta

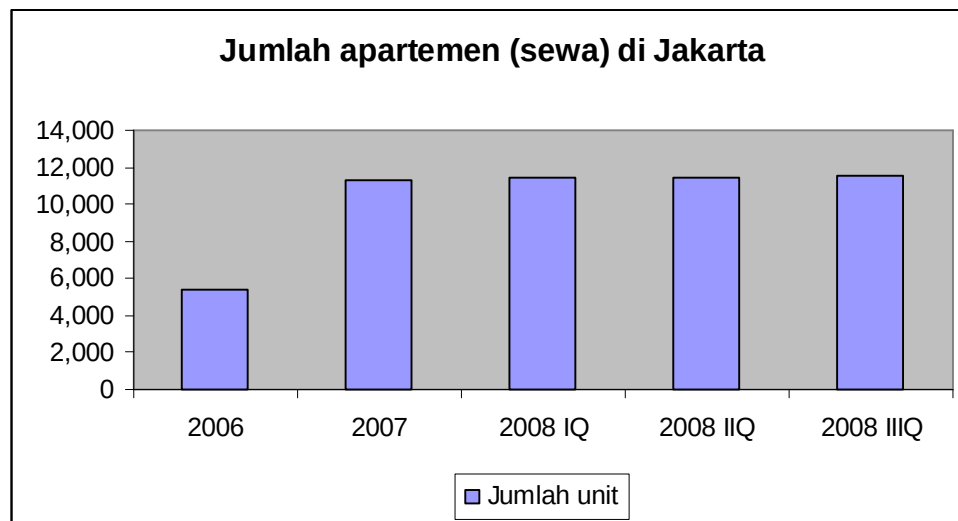
Sampai dengan triwulan ke-III 2008 tercatat jumlah apartemen di Jakarta meningkat 0,88% (q-t-q) menjadi 11.524 unit. Tingkat hunian maupun tarif sewa apartemen sampai dengan triwulan ke-III 2008 juga mencatatkan terjadinya peningkatan. Tingkat hunian triwulan ke-III 2008 tercatat sebesar

73,13% dan tarif sewa sebesar Rp.140.317/m²/bulan. Denga krisis keuangan global yang sudah ikut menggoyahkan perekonomian Indonesia diperkirakan pada tahun 2009 penyerapan (tigkat hunian) apaartemen akan mengalami penurunan.

**Grafik. Perkembangan Apartemen (sewa) di Jakarta
Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



**Grafik. Perkembangan Jumlah Unit Apartemen (sewa)
di Jakarta Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



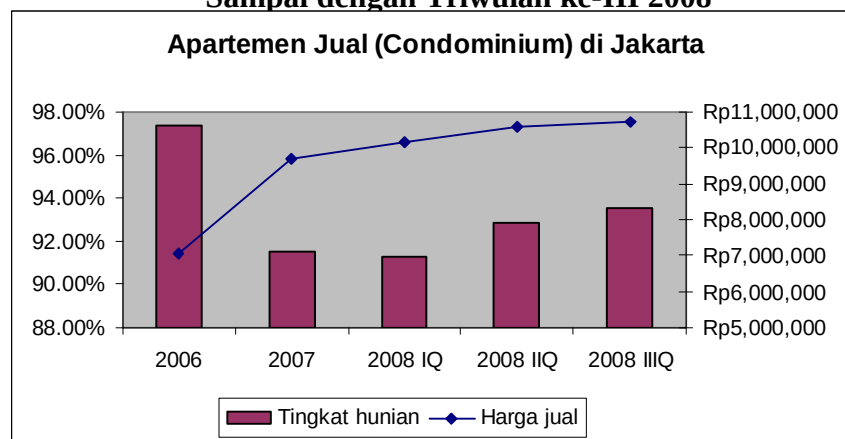
Sumber : Bank Indonesia, diolah

Ø Apartemen jual (*condominium*) di Jakarta

Selesaiya pembangunan beberapa apartemen menambah pasokan baru apartemen sebesar 1.790 unit, sehingga jumlah apartemen jual menjadi 59.256

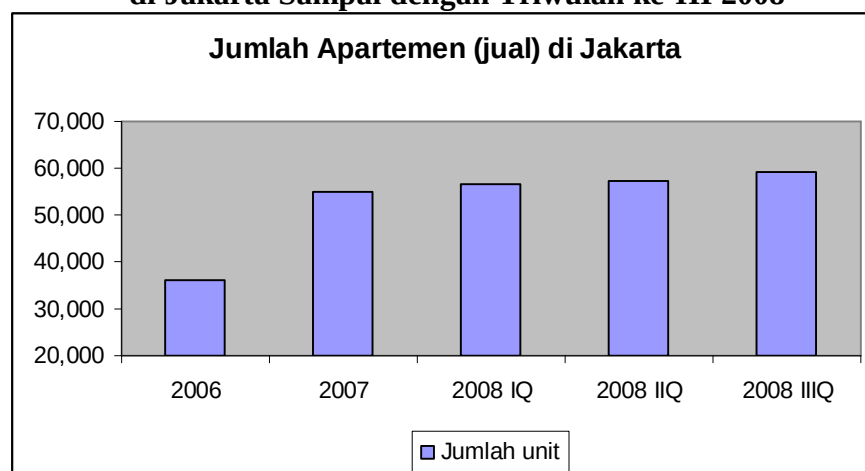
unit. Sampai dengan triwulan ke-III 2008 tingkat penjualan apartemen juga mengalami peningkatan. Seiring dengan pemberian diskon dan kemudahan membayar yang diberikan pengembang kepada konsumen tingkat penjualan meningkat dari 92,87% menjadi 93,54%. Selain meningkatnya pasokan dan tingkat penjualan, harga jual rata-rata apartemen juga meningkat 1,48% (q-t-q) menjadi Rp.10,71juta/m². Diprediksi penjualan apartemen untuk kedepannya akan mengalami perlambatan akibat melemahnya perekonomian dan beralihnya calon konsumen ke deposito akibat masih tingginya suku bunga.

Grafik. Perkembangan Apartemen (jual) di Jakarta Sampai dengan Triwulan ke-III 2008



Sumber : Bank Indonesia, diolah

Grafik. Perkembangan Jumlah Unit Apartemen (jual) di Jakarta Sampai dengan Triwulan ke-III 2008

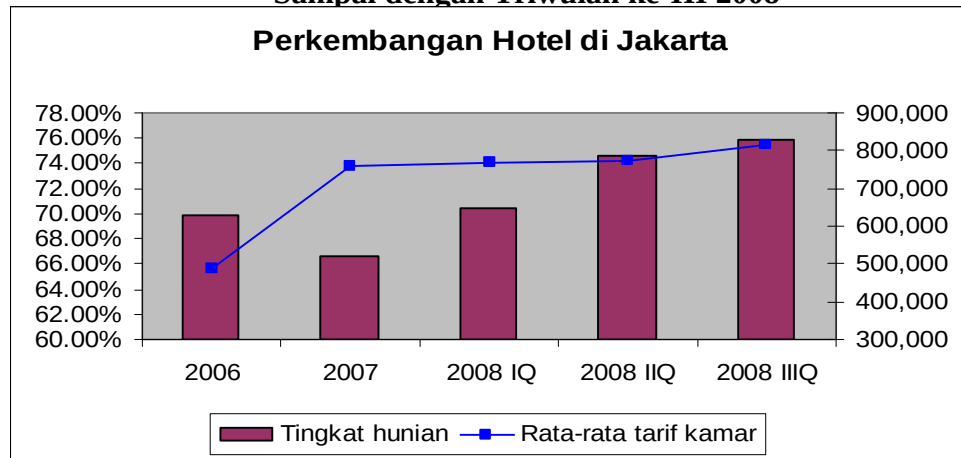


Sumber : Bank Indonesia, diolah

- Hotel

Bila dibandingkan dengan tahun lalu tercatat pasokan kamar hotel berbintang 3, 4 dan 5 di Jabodebek mengalami peningkatan 0,27% menjadi 22.910 kamar. Tingkat hunian semakin bertambah besar mendekati akhir tahun oleh karena banyaknya hari raya besar keagamaan dan tahun baru. Meningkatnya permintaan kamar mengakibatkan meningkatnya tarif sewa kamar rata-rata menjadi Rp.814,101,-/malam (5,01% (q-t-q)).

**Grafik. Perkembangan Hotel di Jakarta
Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**

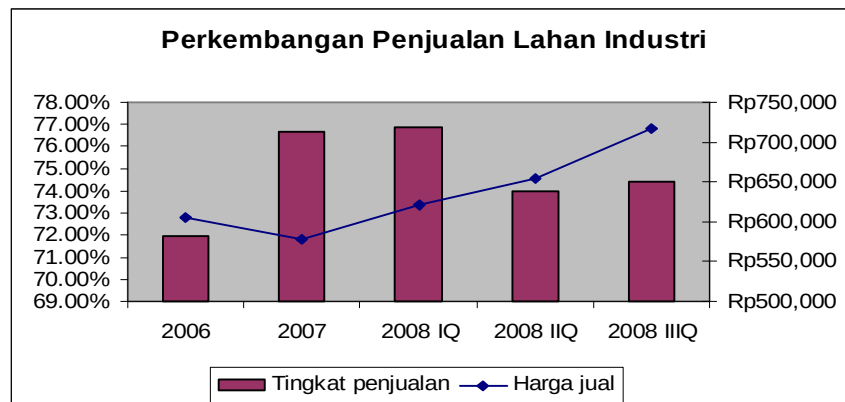


Sumber : Bank Indonesia, diolah

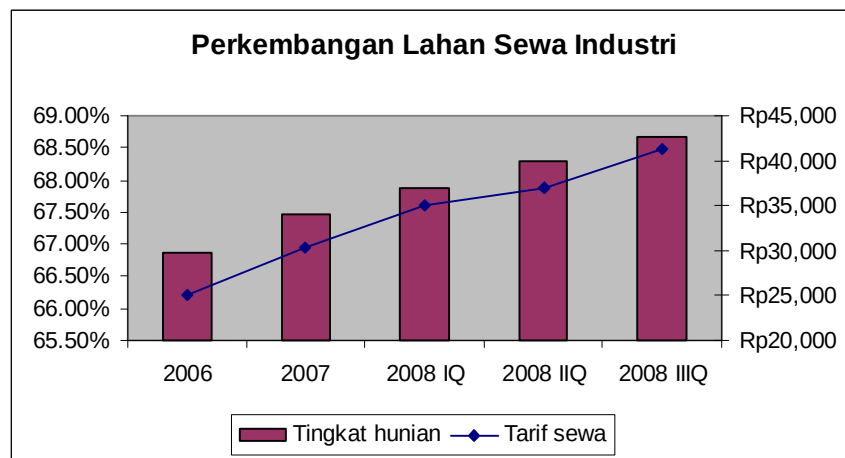
- Lahan Industri

Pasokan lahan industri baru didalam triwulan ke-III 2008 tidaklah mengalami perubahan dibandingkan dengan triwulan sebelumnya sebesar 5.817 ha, sementara itu tingkat penjualan tercatat 74,43% yang meningkat dari periode yang lalu. Selain itu kenaikan juga terjadi terhadap harga jual industri, yaitu sebesar 9,81% (q-t-q) menjadi Rp.717.445/m². Untuk tingkat hunian dan tarif sewa lahan industri juga mengalami peningkatan dibandingkan dengan periode sebelumnya. Tingkat hunian lahan industri pada triwulan ke-III 2008 adalah sebesar 68,67% sedangkan tarif sewanya adalah sebesar Rp.41.329/m².

**Grafik. Perkembangan Lahan Industri (jual) di Jakarta
Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



**Grafik. Perkembangan Lahan Industri (sewa) di Jakarta
Sampai dengan Triwulan ke-III 2008**



Sumber : Bank Indonesia, diolah

- **Sub sektor properti residensial**

Dari awal tahun 2008 sampai dengan triwulan ke-III 2008 mengalami peningkatan baik secara kuartal ataupun tahunan, dan peningkatan harga tersebut akan berlanjut sampai dengan akhir tahun 2008. Sampai dengan pertengahan tahun 2008 harga bahan bangunan dan bahan bakar minyak meningkat, hal ini menyebabkan harga properti residensial mengalami peningkatan harga. Namun diakhir tahun 2008 tren meroketnya minyak dunia sudah berakhir, harga minyak dunia jatuh kebawah harga 50 USD/barel. Diharapkan dengan turunnya harga minyak maka harga properti residensial dapat mengalami penurunan. Berdasarkan tipe rumah, secara triwulanan (q-t-q) kenaikan harga

tertinggi dicatatkan oleh rumah dengan tipe kecil. Sementara untuk kenaikan tertinggi harga rumah berdasarkan daerahnya, dicatatkan oleh wilayah Bandar Lampung.

Untuk pembiayaan properti residensial biasanya paling utama berasal dari dana internal (56,0%), dan sebahagian besar dari konsumen menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk membeli properti residensial (73,6%). Dengan diturunkannya SBI diakhir tahun dan harapan akan masih diturunkannya kembali SBI di tahun depan, suku bunga KPR diharapkan akan juga mengalami penurunan hingga mencapai *single digit* seperti diaawal tahun 2008. Oleh karena itu prospek dari sektor properti residensial ditahun 2009 diharapkan akan menjadi lebih positif ditengah lesunya perekonomian Indonesia akibat dari krisis keuangan global.

Tabel Indeks Harga Properti Residensial
Triwulan ke-III 2008

No	Kota	Perubahan Triwulanan (q-t-q)				Perubahan Tahunan (y-oy)			
		Tipe Bangunan				Tipe Bangunan			
		Kecil	Menengah	Besar	Total	Kecil	Menengah	Besar	Total
1	Bandung	1.84	1.18	1.57	1.53	8.40	11.18	3.28	7.62
2	Bandar Lampung	3.01	3.41	1.80	2.74	6.86	9.62	5.88	7.45
3	Banjarmasin	1.86	1.44	0.50	1.27	6.12	7.36	3.42	5.63
4	Denpasar	0.00	0.21	0.11	0.11	1.43	3.06	0.04	1.51
5	Palembang	1.01	1.15	0.00	0.72	9.17	8.78	2.56	6.84
6	Semarang	1.03	0.33	0.63	0.66	3.80	2.68	2.59	3.02
7	Yogyakarta	0.47	0.29	0.12	0.29	4.51	4.23	1.93	3.56
8	Padang	0.00	0.11	0.23	0.11	0.62	2.30	9.50	4.14
9	Medan	0.47	0.54	0.47	0.49	5.02	7.47	1.57	4.69
10	Makassar	1.37	1.47	0.59	1.14	8.87	8.44	3.81	7.04
11	Manado	0.93	1.53	1.84	1.43	11.40	12.97	10.50	11.62
12	Surabaya	1.08	1.33	0.56	0.99	6.54	3.81	2.16	4.17
13	Pontianak	2.55	1.80	0.00	1.45	9.52	4.40	6.51	6.81
14	Jabodebek-Banten	0.82	0.77	0.54	0.71	6.43	6.38	3.41	5.41
Gabungan		1.17	1.11	0.64	0.98	6.34	6.62	4.08	5.68

Sumber : Bank Indonesia, diolah

Tabel Indeks Harga Properti Residensial
Ekspektasi Triwulan ke-IV 2008

No	Kota	Perubahan Triwulanan (q-t-q)				Perubahan Tahunan (y-oy)			
		Tipe Bangunan				Tipe Bangunan			
		Kecil	Menengah	Besar	Total	Kecil	Menengah	Besar	Total
1	Bandung	0.91	0.96	0.51	0.79	7.31	6.69	3.63	5.88
2	Bandar Lampung	0.13	0.45	3.70	1.43	6.99	9.52	7.25	7.92
3	Banjarmasin	0.31	0.76	0.34	0.47	4.97	4.79	1.81	3.86
4	Denpasar	0.40	0.45	0.50	0.45	1.60	1.85	0.54	1.33
5	Palembang	2.17	0.35	0.00	0.84	9.38	7.93	2.56	6.62
6	Semarang	0.27	0.17	0.14	0.19	3.83	2.31	2.47	2.87
7	Yogyakarta	0.26	0.55	0.17	0.33	3.90	3.94	2.24	3.36
8	Padang	0.00	1.65	0.33	0.66	0.52	3.24	3.33	2.36
9	Medan	0.75	0.25	0.00	0.33	5.81	5.91	1.57	4.43
10	Makassar	0.58	1.06	0.62	0.75	9.51	7.31	3.48	6.77
11	Manado	0.00	0.00	0.00	0.00	11.40	11.23	10.50	11.04
12	Surabaya	0.16	0.29	0.15	0.20	6.45	3.82	1.91	4.06
13	Pontianak	0.47	2.26	0.76	1.16	9.57	6.71	7.32	7.87
14	Jabodebek-Banten	0.59	0.58	0.23	0.47	5.24	5.29	2.33	4.29
Gabungan		0.50	0.70	0.53	0.58	6.18	5.75	3.64	5.19

Sumber : Bank Indonesia, diolah

**Tabel Indeks Harga Properti Residensial
Menurut Regional**

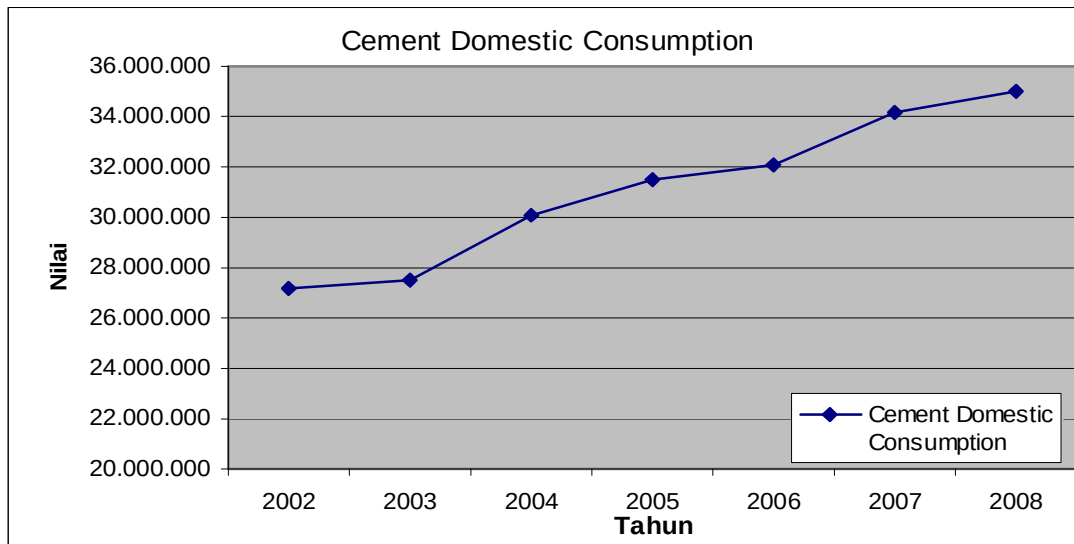
No	Kota	Tipe	INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL											
			TAHUN 2006				TAHUN 2007				TAHUN 2008			
			I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV*
1	Bandung	Kecil	136.71	140.55	142.06	143.00	144.78	143.92	143.92	146.70	151.15	153.19	156.00	157.42
		Menengah	139.98	139.98	141.53	144.62	144.97	148.46	152.47	160.43	164.02	167.54	169.52	171.15
		Besar	147.31	147.44	148.41	148.79	148.93	148.22	150.99	151.25	152.43	153.54	155.95	156.74
		TOTAL	141.52	142.89	144.24	145.73	146.50	147.15	149.40	153.04	156.13	158.33	160.75	162.02
2	Bandar Lampung	Kecil	137.14	137.14	137.14	137.14	137.75	137.75	137.75	137.75	141.38	142.48	146.78	146.96
		Menengah	132.51	132.51	134.86	137.24	139.18	139.58	139.98	140.74	147.85	148.39	153.45	154.13
		Besar	126.65	126.65	134.29	142.39	146.30	146.30	146.30	149.77	150.80	152.15	154.90	160.62
		TOTAL	132.36	132.36	135.81	139.34	141.34	141.48	141.61	142.99	147.12	148.12	152.19	154.35
3	Banjarmasin	Kecil	160.31	160.31	163.82	167.41	167.93	170.96	174.51	176.97	178.08	181.80	185.19	185.77
		Menengah	145.73	145.73	146.32	146.90	147.50	151.75	152.09	156.99	158.57	160.96	163.28	164.52
		Besar	122.67	118.64	120.00	121.36	121.90	121.90	122.77	125.14	125.81	126.34	126.97	127.41
		TOTAL	132.36	132.36	135.81	139.34	141.34	141.48	141.61	142.99	147.12	148.12	152.19	154.35
4	Denpasar	Kecil	127.91	127.91	127.15	126.38	126.38	133.41	133.93	134.24	135.08	135.85	135.85	136.39
		Menengah	136.48	136.73	136.73	136.73	136.73	147.84	147.84	150.26	150.83	152.04	152.35	153.04
		Besar	113.48	113.48	113.48	113.48	113.48	113.48	113.48	113.48	113.48	113.40	113.52	114.09
		TOTAL	126.01	126.09	125.84	125.59	125.59	131.31	131.48	132.20	132.75	133.32	133.46	134.06
5	Palembang	Kecil	148.12	155.69	156.73	157.78	157.78	161.00	161.00	164.19	172.94	174.01	175.77	179.59
		Menengah	138.72	138.72	140.04	141.37	143.68	150.43	150.43	152.14	155.12	161.76	163.63	164.20
		Besar	150.41	150.41	150.41	150.41	152.51	152.51	152.51	152.51	152.60.00	156.42	156.42	156.42
		TOTAL	146.03	148.52	149.32	150.12	151.64	155.05	155.05	156.66	160.50	164.46	165.64	167.04
6	Semarang	Kecil	143.55	145.95	147.07	148.20	148.41	150.37	152.47	152.86	153.89	156.67	158.27	158.70
		Menengah	136.62	136.62	139.19	141.81	142.30	142.50	146.17	146.96	147.59	146.61	150.10	150.36
		Besar	127.90	129.13	127.87	126.61	126.90	129.27	129.27	129.41	129.63	131.58	132.42	132.60
		TOTAL	135.95	137.14	137.91	138.67	139.01	141.52	142.33	142.83	143.43	145.67	146.63	146.92
7	Yogyakarta	Kecil	139.06	141.29	159.03	179.01	180.62	184.39	185.89	187.47	190.22	193.37	194.27	194.78
		Menengah	128.61	130.06	137.03	144.38	144.78	148.05	147.94	149.16	151.04	153.75	154.19	155.04
		Besar	134.55	134.78	144.46	154.83	154.90	159.88	160.20	159.99	160.69	163.11	163.30	163.58
		TOTAL	134.15	135.45	146.78	159.06	159.71	163.74	164.25	165.09	166.84	169.59	170.08	170.64
8	Padang	Kecil	146.29	158.78	158.78	158.78	158.86	160.25	162.14	162.31	161.61	163.15	163.15	163.15
		Menengah	132.18	128.22	128.22	128.22	128.77	128.95	129.14	130.07	130.54	131.96	132.10	134.29
		Besar	112.07	111.56	111.56	111.56	111.56	116.43	117.84	125.30	125.30	128.74	129.03	129.46
		TOTAL	129.86	132.06	132.06	132.06	132.27	134.65	135.79	139.03	138.99	141.21	141.37	142.30
9	Medan	Kecil	166.49	169.04	165.25	161.55	161.65	162.36	162.23	162.23	163.25	169.58	170.37	171.66
		Menengah	149.62	146.84	147.10	147.37	147.68	148.45	150.37	152.96	156.61	160.73	161.60	162.00
		Besar	121.37	124.64	126.20	127.77	128.26	128.22	128.02	128.02	128.52	129.42	130.02	130.02
		TOTAL	144.99	146.14	145.74	145.35	145.66	146.11	146.63	147.47	149.15	142.73	153.48	154.00
10	Makassar	Kecil	154.31	158.80	158.25	157.70	158.17	167.26	168.95	168.95	170.22	181.45	183.94	185.02
		Menengah	138.99	138.99	138.99	138.99	139.06	143.44	144.49	147.57	148.51	154.43	156.69	158.35
		Besar	119.26	124.23	124.23	124.23	124.23	128.87	128.87	130.07	130.38	132.99	133.78	134.60
		TOTAL	137.03	140.26	140.10	139.94	140.10	146.00	146.85	148.35	149.15	155.41	157.18	158.37
11	Manado	Kecil	130.58	129.34	132.38	135.49	138.65	145.61	145.55	145.55	154.44	160.65	162.14	162.14
		Menengah	140.53	140.53	145.54	150.74	151.09	156.28	155.51	157.94	167.62	173.03	175.67	175.67
		Besar	100.00	100.00	105.86	112.06	112.06	113.86	116.49	116.49	122.80	126.40	128.72	128.72
		TOTAL	136.15	135.72	141.05	146.59	147.84	152.79	153.70	154.50	162.53	169.16	171.58	171.58
12	Surabaya	Kecil	142.08	142.32	146.11	149.99	151.55	151.32	152.50	152.86	158.24	160.73	162.46	162.72
		Menengah	156.70	156.70	160.35	164.09	164.99	166.82	167.59	168.07	169.82	171.70	173.98	174.49
		Besar	166.94	166.94	166.81	166.67	168.12	170.02	170.49	171.17	172.69	173.20	174.17	174.44
		TOTAL	155.34	155.43	157.98	160.56	161.88	163.00	163.83	164.33	167.31	168.97	170.64	170.99
13	Pontianak	Kecil	109.85	109.85	108.95	109.85	110.01	110.01	111.23	111.69	114.40	118.79	121.82	122.39
		Menengah	109.64	110.55	124.93	141.17	141.31	141.31	151.71	151.78	155.02	155.59	158.39	161.97
		Besar	101.00	101.00	111.10	122.21	122.21	122.21	122.21	122.21	129.68	130.16	130.16	131.16
		TOTAL	106.83	107.13	115.34	124.18	124.28	124.28	127.80	127.99	132.54	134.57	136.52	138.10
14	Jabodetabek-Banten	Kecil	118.41	120.74	127.92	135.54	137.32	140.08	141.98	144.83	146.88	149.88	151.11	152.01
		Menengah	111.59	113.82	118.53	123.42	125.43	126.84	128.57	130.66	133.08	135.74	136.78	137.57
		Besar	115.36	118.24	121.09	124.01	125.02	125.57	126.49	128.11	128.59	130.10	130.80	131.10
		TOTAL	115.10	117.59	122.48	127.58	129.18	130.72	132.22	134.27	136.02	138.38	139.37	140.02
GABUNGAN 14 KOTA			141.88	144.45	147.04	149.62	150.48	153.29	154.38	155.39	158.42	162.25	164.16	165.16
(Termasuk Jabodetabek dan Banten)			137.23	137.16	140.56	144.15	144.93	148.28	149.81	152.08	155.00	157.95	159.71	160.82
		Besar	128.14	128.77	131.85	134.96	135.64	137.17	137.86	139.19	140.79	142.57	143.49	144.31
		TOTAL	135.67	136.69	139.72	142.83	143.60	146.14	147.24	148.78	151.26	154.08	155.58	156.56
GABUNGAN 13 KOTA			143.98	146.57	111.71	111.71	112.40	114.60	115.37	116.02	118.42	121.43	122.89	123.62
(Tidak termasuk Jabodetabek dan Banten)			139.52	139.23	132.22	132.22	132.93	136.24	137.61	139.69	142.49	145.31	146.96	147.96
		Besar	129.31	129.74	133.00	136.29	137.05	138.79	139.46	140.78	142.59	144.52	145.46	146.28
		TOTAL	137.58	138.46	141.45	144.57	145.39	148.14	149.20	150.70	153.38	156.36	157.92	158.89

Sumber : Bank Indonesia, diolah

VII. Outlook Industri Semen

Pertumbuhan industri semen selama kurun waktu beberapa tahun mengalami kenaikan. Hal ini dikarenakan semen merupakan salah satu sarana penunjang pembangunan. Selama masih terdapat pembangunan di suatu negara maka kebutuhan akan semen akan terus meningkat. Seperti yang terjadi di Indonesia dimana Pemerintah telah menganggarkan pembelanjaan negara pada proyek-proyek pembangunan sehingga dapat dipastikan konsumsi semen juga mengalami peningkatan.

Sejalan dengan peningkatan properti di Indonesia maka kebutuhan semen juga meningkat. Hal ini terlihat pada grafik di bawah ini yang menggambarkan total konsumsi semen domestik.



Sumber: Asosiasi Semen Indonesia (ASI), diolah

Selama kurun waktu 7 tahun sejak 2002, konsumsi semen domestik mengalami peningkatan. Sampai dengan November 2008, konsumsi semen domestik telah mencapai 34.965.110 ton meningkat 2,30 persen bila dibandingkan konsumsi domestik tahun lalu. Diperkirakan hingga akhir 2008, konsumsi semen dapat mencapai lebih dari 36 ribuan dengan asumsi pada bulan Desember 2008 terdapat penurunan konsumsi sebanyak 20 hingga 30 persen. Penurunan ini telah memperhitungkan adanya daya beli masyarakat sehingga menyebabkan permintaan akan rumah dan kantor mengalami penurunan. Tidak

hanya itu, pembangunan akan bangunan dan jalan juga mengalami hambatan dimana biaya produksi mengalami peningkatan sehingga beberapa proyek kemungkinan mengalami keterlambatan.

Prospek di tahun 2009 ada kemungkinan mengalami sedikit pelemahan yang diakibatkan mulai berkurangnya permintaan semen. Beberapa pengembang berencana untuk menunda proyeknya yang diakibatkan masih mahalnya bahan baku sehingga mengakibatkan naiknya ongkos produksi. Salah satu jalan ialah melakukan efisiensi pengeluaran dengan cara tidak melakukan ekspansi besar-besaran. Dengan demikian, dapat diramalkan pembangunan akan sedikit tersendat sehingga dapat mempengaruhi kebutuhan semen yang dapat diramalkan akan mengalami penurunan. Meski terdapat kenaikan konsumsi semen pun maka kenaikannya tidak sebesar tahun-tahun sebelumnya.