INVESTOR DAILY INDONESIA
KAMIS, 28 MARET 2024

Metland Siapkan Rp140 Miliar untuk Borong Lahan

JAKARTA, ID – PT Metropolitan Land Tbk (Metland) menyediakan dana Rp140 miliar untuk pembelian lahan pada 2024. Anggaran itu bagian dari Rp750 miliar modal kerja (*capital expenditure/* capex) yang disediakan untuk tahun ini.

Oleh **Edo Rusyanto**

Olivia Surodjo

"Capex kami tahun 2024 sekitar Rp750 miliar, sedangkan realisasi tahun 2023 sekitar Rp500 miliar. Dari total capex 2024 sekitar Rp140 miliar untuk pembelian lahan. Sebagian besar untuk pengembangan infrastruktur di proyek-proyek kami," tutur Direktur Metland Olivia Surodjo kepada *Investor Daily* di Bekasi, baru-baru ini.

Tahun 2023, sepanjang tiga bulan pertama Metland merogoh kocek Rp155 miliar untuk membeli lahan berkisar 20-30 hektare di kawasan Cibitung dan Cikarang, Bekasi, Jawa Barat.

Mengutip data perseroan, hingga November 2023, cadangan lahan (*land bank*) Metland tercatat seluas 430 ha. Lahan itu adalah yang tersedia untuk dijual. Saat itu, total luas proyek Metland mencapai 1.236 ha.

"Lahan 430 hektare itu total remaining area yang Metland punya untuk delapan proyek sudah termasuk Cibitung dan termasuk yang lain-lain, total lahan yang kita punya itu sudah kami beli," tutur Anhar Sudradjat, presiden direktur Metland menjawab pertanyaan *Investor Daily*, beberapa waktu lalu.

Proyek residensial yang dimiliki Metland antara lain adalah Metland Menteng, Metland Puri, Metland Cyber Puri, Metland Cikarang, Metland Transyogi Cibubur, Metland Cileungsi, dan Metland Cibitung.

Metland terus mengembangkan proyek berjalan maupun menghadirkan proyek baru seperti Metland Cikarang.

Di proyek anyar itu Perseroan memasarkan unit klister Avesa Garden, *pre-launch* akhir tahun lalu Metland mengantongi penjualan 200 rumah. Selain itu, mampu menjual seluruh tahap pertama ruko Park Avenue.

Sementara itu, untuk prapenjualan (*marketing sales*) tahun 2024, Metland mematok target Rp1,9 triliun. Target tersebut meningkat 5% dibandingkan capaian setahun sebelumnya yang sekitar Rp1,8 triliun.

"Kami optimistis tahun ini properti membaik terlebih bila pesta politik berjalan baik dan damai. Kinerja kami tahun 2023 cukup baik," tutur Direktur Metland Wahyu Sulistio kepada *Investor Daily* di Bekasi, baru-baru ini.

Dia menegaskan, tahun 2024, Metland optimistis seiring indikator ekonomi yang masih dalam sinyal positif. "Selama politik berjalan tanpa gekolak luar biasa, kami optimistis untuk meluncurkan produk baru pada 2024 seperti di Metland Transyogi, Metland Menteng, dan Metland Puri," ujar dia.

Total Landbank

Per 30 September 2023

	Middle-Up			Middle		Middle -Low				
Proyek Residensial	Metland Menteng & Wisteria	Metland Puri & Riviera	Metland Cyber Puri	Metland Tambun	Metland Transyogi	Metland Cileungsi	Metland Cibitung	Metland Cikarang	Metland Kertajati	TOTAL
Total *Luas Proyek* [1]	139 ha	61 ha	63 ha	37 ha	135 ha	134 ha	226 ha	160 ha	281 ha	**1,236 ha**
Total Remaining Gross Area (ha) [2]	55 ha	17 ha	49 ha	8 ha	98 ha	45 ha	181 ha	160 ha	271 ha	**884 ha**
Total Remaining Net Saleable Area (ha) [3]	33 ha	2 ha	25 ha	0.6 ha	46 ha	10 ha	89 ha	83 ha	141 ha	**430 ha**

Catatan : 1) luas tanah yang telah diakuisisi Perseroan
2) luas tanah yang telah diakuisisi dikurang yang telah terjual
3) sisa lahan (luas bersih) yang tersedia untuk dijual

Sumber : Metland diolah

Terus Bertumbuh

Para pengembang dan perbankan optimistis penjualan rumah pada 2024 akan terus bertumbuh. Faktor yang mendukung pertumbuhan itu selain karena *backlog* perumahan yang masih tinggi, yakni 9,9 juta rumah, juga karena adanya sejumlah insentif yang digulirkan pemerintah dan Bank Indonesia (BI).

Salah satu insentif itu adalah Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP). Insentif ini memberi pembebasan PPN 100% untuk harga rumah siap huni yang dibanderol hingga Rp2 miliar per unit dalam rentang Januari-Juni 2024. Sedangkan untuk rumah yang diserahterimakan sepanjang Juli-Desember 2024, diskon PPN-nya sebesar 50%.

Insentif tersebut berlaku untuk pembelian rumah pertama yang siap huni hingga rentang harga Rp5 miliar per unit.

Kehadiran stimulus tersebut menjadi salah satu penopang optimisme kalangan pengembang propert. "Tahun 2024, kami menargetkan *marketing sales* sekitar Rp5 triliun. Pertumbuhan penjualan juga ikut terdorong oleh adanya insentif PPN DTP, penjualan pengembang menjadi bagus," kata Adrianto P Adhi, direktur utama PT Summarecon Agung Tbk kepada *Investor Daily*, belum lama ini.

Dia menegaskan, penjualan para pengembang akan terbantu oleh kehadiran insentif tersebut. Insentif serupa sebelumnya digulirkan pemerintah pada 2021 yang berlaku hingga 2022.

Dalam kajian PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN), penjualan properti pada 2024 dapat tumbuh berkisar 10-12% dibandingkan setahun sebelumnya.

Menurut Direktur Utama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) Nixon Napitupulu, pemicu pertumbuhan terutama didorong oleh stimulus pemerintah mulai dari kebijakan PPN DTP hingga harga rumah Rp5 miliar.

Lalu, insentif biaya administrasi pengurusan rumah murah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebesar Rp4 juta dan pelonggaran rasio LTV/FTV Kredit/Pembiayaan Properti menjadi maksimal 100% untuk semua jenis properti. Selain itu, masih adanya KPR subdisi.

"Stimulus-stimulus ini yang menyebabkan pertumbuhan penjualan rumah tahun ini kita harapkan mencapai 12%," kata Nixon.

Karena itu, tambah dia, BTN menargetkan pertumbuhan penyaluran kredit sekitar 10% pada 2023.

Pemanfaatan KPR kian membesar dalam pembelian residensial primer di Indonesia.

Mengutip data Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia, pemanfaatan KPR dalam pembelian rumah primer pada triwulan IV/2023 tercatat sebesar 75,89%, pada periode yang sama setahun sebelumnya bertengger di level 75,03%.

"Dari sisi konsumen, skema pembiayaan utama dalam pembelian rumah primer adalah kredit pemilikan rumah (KPR), dengan pangsa sebesar 75,89% dari total pembiayaan," ujar Erwin Haryono, asisten Gubernur Bank Indonesia dalam publikasinya di Jakarta, baru-baru ini.

Dia menerangkan, skema pembayaran tunai bertahap sebesar 17,24%, sedangkan cara pembelian tunai 6,73%.

SHPR BI membeberkan, pada triwulan IV/2023 total nilai kredit KPR dan kredit pemilikan apartemen (KPA) secara tahunan tumbuh 12,17% (*year on year*/yoy), relatif stabil dibandingkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya yang sebesar 12,32% (yoy). Relatif stabilnya penyaluran KPR dan KPA secara tahunan ditopang oleh masih meningkatnya penyaluran KPR dan KPA secara triwulanan pada triwulan IV/2023 sebesar 2,63% (*quarter to quarter*/qtq), meski lebih rendah dari triwulan sebelumnya (4,93%, qtq).

PT ASIAPLAST INDUSTRIES Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
Jl.KH.EZ. Muttaqien No.94 RT 004/002, Kel.Gembor, Kec.Periuk, Kota Tangerang 15133 Banten
Telp: (021) 5901465 (Hunting), Fax : (021) 5901464, 5904212

Certificate No. JKT 0500384 — Certificate No. JKT 6011672

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

URAIAN	31 Desember 2023	31 Desember 2022
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	125.229.668.137	109.067.270.347
Kas yang dibatasi penggunaannya	181.520.000	-
Piutang usaha - pihak ketiga - neto	51.217.844.761	58.031.018.638
Piutang lain-lain - pihak ketiga- neto	34.463.587	-
Persediaan - neto	50.078.064.035	54.140.719.139
Uang muka	4.698.890.344	1.561.036.009
Biaya dibayar di muka	258.314.488	196.636.631
Aset keuangan lancar lainnya	3.378.379	11.850.797
TOTAL ASET LANCAR	**231.702.143.731**	**223.008.531.561**
ASET TIDAK LANCAR		
Investasi dalam surat berharga	9.330.238.800	7.084.274.600
Uang muka pembelian aset tetap	743.970.000	1.332.123.500
Aset tetap - neto	238.157.347.583	226.523.052.428
Aset hak-guna -neto	8.903.837.704	10.347.703.278
Taksiran tagihan pajak penghasilan	72.462.158	39.854.999
Aset pajak tangguhan	1.390.569.031	-
Aset keuangan tidak lancar lainnya	206.342.900	206.342.900
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	**258.804.768.176**	**245.533.351.705**
TOTAL ASET	**490.506.911.907**	**468.541.883.266**

URAIAN	31 Desember 2023	31 Desember 2022
LIABILITAS DAN EKUITAS		
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang bank jangka pendek	47.854.281.546	65.936.796.982
Utang usaha		
Pihak ketiga	25.594.017.980	22.438.262.044
Utang lain-lain - pihak ketiga	3.615.614.849	1.752.427.184
Utang pajak	7.528.676.572	15.397.748.678
Beban akrual	3.369.204.629	3.533.980.468
Uang muka pelanggan	2.022.488.930	1.616.538.469
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka pendek	258.759.446	1.911.512.082
Pinjaman dari pihak berelasi	-	11.423.255.402
Utang pembiayaan konsumen	492.151.115	391.770.675
Liabilitas lancar lainnya	50.000.000	-
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	**90.785.195.067**	**124.402.291.984**
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Pinjaman dari pihak berelasi	41.150.000.000	41.150.000.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan jangka panjang	24.722.398.721	23.576.018.139
Liabilitas pajak tangguhan - neto	-	121.603.444
Utang pembiayaan konsumen- setelah dikurangi bagian jangka pendek	-	337.076.796
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	**65.872.398.721**	**65.184.698.379**
TOTAL LIABILITAS	**156.657.593.788**	**189.586.990.363**
EKUITAS		
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham		
Rp 100 per saham Modal dasar 4.000.000.000 lembar saham penuh - 1.362.671.400 lembar saham	136.267.140.000	136.267.140.000
Tambahan modal disetor - neto	(8.407.840.449)	(8.407.840.449)
Komponen ekuitas lainnya	12.750.270.426	12.750.270.426
Saldo laba		
Telah ditentukan penggunaannya	4.300.000.000	4.200.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	183.419.279.469	133.104.092.648
Penghasilan komprehensif lain	5.630.869.891	1.136.623.584
SUB-TOTAL	**333.959.719.337**	**279.050.286.209**
KEPENTINGAN NON PENGENDALI	**(110.401.218)**	**(95.393.306)**
TOTAL EKUITAS	**333.849.318.119**	**278.954.892.903**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	**490.506.911.907**	**468.541.883.266**

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

URAIAN	31 Desember 2023	31 Desember 2022
PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN	469.138.780.462	526.828.140.182
BEBAN POKOK PENJUALAN	(352.405.571.676)	(417.658.529.238)
LABA BRUTO	**116.733.208.786**	**109.169.610.944**
Beban penjualan	(15.930.450.333)	(15.016.594.051)
Beban umum dan administrasi	(34.580.159.798)	(32.075.816.451)
Pendapatan lainnya	2.998.987.367	4.580.217.804
Beban lainnya	(1.165.983.572)	(1.081.927.814)
LABA USAHA	**68.055.602.450**	**65.575.490.432**
Pendapatan keuangan	2.641.515.591	1.276.388.129
Beban keuangan	(3.985.859.209)	(5.618.837.004)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	**66.711.258.832**	**61.233.041.557**
Beban pajak penghasilan - neto	(16.310.668.015)	(14.633.904.874)
LABA TAHUN BERJALAN	**50.400.590.817**	**46.599.136.683**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:		
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja karyawan-setelah pajak	2.247.870.199	62.500.601
Laba yang belum direalisasi dari investasi dalam surat berharga	2.245.964.200	1.258.485.800
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, setelah pajak	**4.493.834.399**	**1.320.986.401**
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**54.894.425.216**	**47.920.123.084**
Laba tahun berjalan yang diatribusikan kepada :		
Pemilik entitas induk	50.415.186.821	46.609.418.559
Kepentingan non-pengendali	(14.596.004)	(10.281.876)
Total	**50.400.590.817**	**46.599.136.683**
Total penghasilan komprehensif lain tahun berjalan diatribusikan kepada :		
Pemilik entitas induk	54.909.433.128	47.930.460.426
Kepentingan non-pengendali	(15.007.912)	(10.337.342)
Total	**54.894.425.216**	**47.920.123.084**
LABA PER SAHAM YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	**36,99**	**34,20**

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

URAIAN	31 Desember 2023	31 Desember 2022
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	474.416.714.024	523.954.224.218
Pembayaran kas kepada pemasok	(311.293.959.304)	(403.592.620.176)
Pembayaran kas kepada karyawan	(49.632.092.003)	(25.174.044.082)
Pembayaran untuk beban usaha	(6.771.537.038)	(7.089.416.983)
Kas yang dihasilkan dari aktivitas operasi	106.719.125.679	88.098.142.977
Penerimaan dari (pembayaran untuk):		
Pendapatan bunga	2.641.515.591	1.276.388.129
Pajak penghasilan	(24.145.686.724)	(12.767.032.414)
Beban bunga	(3.139.114.611)	(3.023.314.015)
Kegiatan usaha lainnya	1.403.649.626	432.871.328
Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Operasi	**83.479.489.561**	**74.017.056.005**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dari hasil penjualan aset tetap	504.262.554	428.619.984
Perolehan aset tetap dan uang muka pembelian aset tetap	(36.681.317.178)	(12.453.915.788)
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi	**(36.177.054.624)**	**(12.025.295.804)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan dari (pembayaran untuk):		
Utang bank jangka pendek	(18.082.515.436)	9.913.568.042
Pinjaman dari pihak berelasi	(12.270.000.000)	(12.000.000.000)
Utang bank jangka panjang	-	(9.240.781.916)
Utang pembiayaan konsumen	(715.911.400)	(896.912.313)
Kas yang dibatasi penggunaannya	(181.520.000)	-
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	**(31.249.946.836)**	**(12.224.126.187)**
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	**16.052.488.101**	**49.767.634.014**
DAMPAK NETO PERUBAHAN NILAI TUKAR ATAS KAS DAN SETARA KAS	**109.909.689**	**555.379.170**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**109.067.270.347**	**58.744.257.163**
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**125.229.668.137**	**109.067.270.347**

CATATAN :
1. Informasi keuangan di atas diambil dari laporan keuangan PT Asiaplast Industries Tbk dan Entitas anaknya ("Perusahaan") tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang disusun oleh Manajemen Perusahaan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang telah diaudit oleh Purwantono, Sungkoro & Surja, Firma anggota Ernst & Young Global Limited, auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia dengan opini audit tanpa modifikasian, sebagaimana tercantum dalam laporannya tanggal 27 Maret 2024 yang tidak tercantum dalam publikasi ini. Informasi keuangan tersebut di atas tidak mencakup laporan perubahan ekuitas dan catatan atas laporan keuangan.
2. Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Tangerang, 28 Maret 2024

PT ASIAPLAST INDUSTRIES Tbk.
Direksi