

# BEST

---

## Rapor Emiten

*Sejak 2021*

20 Juli 2022



# Tentang Perusahaan

**Nama Perusahaan** : PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk  
**Tanggal Berdiri** : 24 Agustus 1989  
**IPO** : 10 April 2012  
**Bisnis Utama** : Infrastruktur  
**Kegiatan Usaha** :



Penjualan Tanah



Penyewaan Hotel



Maintenance,  
Service, Air, dan  
Sewa Fasilitas  
Pabrik

## Pemegang Saham

PT Argo Manunggal Land Development	: 40,31%
Masyarakat	: 41,86%
Daiwa House Industry Co. Ltd.	: 10%
Mkes-Client Repo	: 7,83%

**Sumber:** IDX





# Kondisi Pasar & Perusahaan



Perusahaan memiliki 3 entitas anak berupa PT Bekasi Matra Industrial Estate, PT Bekasi Surya Pratama, dan PT Best Sinar Nusantara yang bergerak di bidang pembangunan dan pengelolaan Kawasan industri, pengembangan usaha dan pengelolaan perluasan Kawasan industri, serta perhotelan.



Perusahaan hanya melakukan aktivitas usaha secara domestic karena seluruh aktivitas perusahaan dilakukan di satu lokasi yaitu Bekasi, Jawa Barat. Target marketing land sales perusahaan adalah pada sektor otomotif dan F&B.



BEST telah melakukan penjualan kavling tanah industri pada kawasan MM2100 serta menyediakan fasilitas produksi (Standard Factory Building) dan kantor untuk memenuhi kebutuhan produksi ringan dan menengah. BEST juga memiliki sebuah hotel bintang 4 (Hotel Enso) dan bangunan perkantoran (BeFa Square) untuk melakukan jasa penyewaan. Selain itu, BEST juga melakukan jasa pengelolaan air limbah khususnya untuk pabrik-pabrik penghasil limbah.

**Sumber: Laporan Tahunan**



# Narasi

---

Pada kuartal I 2022, BEST mengalami peningkatan pendapatan sebesar 116% dibandingkan tahun sebelumnya pada periode waktu yang sama. Perusahaan juga berhasil mendapatkan laba bersih sebesar Rp 13,3 M dibandingkan tahun sebelumnya ketika perusahaan masih mengalami kerugian. Hal ini terjadi karena perusahaan berhasil menjual tanah di tahun 2022 dengan harga Rp 35,7 M. BEST memiliki target untuk mendapatkan laba hingga Rp 150 M – Rp 200 M di tahun ini sehingga pendapatan serta laba perusahaan diharapkan dapat mengalami peningkatan sepanjang tahun 2022.

Kondisi pandemi yang sudah dapat lebih dikontrol dapat meningkatkan kinerja perusahaan yang sebelumnya pernah terhambat, terutama ketika terjadinya pembatasan mobilitas yang menyebabkan perusahaan asing (calon pembeli tanah) memiliki kesulitan untuk melihat tanah secara langsung dan menyulitkan BEST melakukan penjualan.

Sebelum pandemi covid-19, perusahaan memiliki rencana untuk mencari lokasi baru selain Bekasi, salah satunya berupa Jawa Tengah. Hingga sekarang masih tidak terdapat keputusan yang pasti namun jika keputusan sudah ada, kinerja BEST dapat mengalami peningkatan untuk kedepannya.

Budget capex BEST pada tahun 2022 sebesar Rp 300 miliar, serupa dengan tahun sebelumnya. Mayoritas capex akan digunakan untuk akuisisi lahan dan persiapan infrastruktur, serta pengembangan kawasan MM2100. Penambahan lahan BEST juga ingin dilakukan jika target penjualan lahan sebesar 20 ha di tahun ini tercapai.

**Sumber: Laporan Tahunan, Public Expose, Emiten News, dan Kontan**



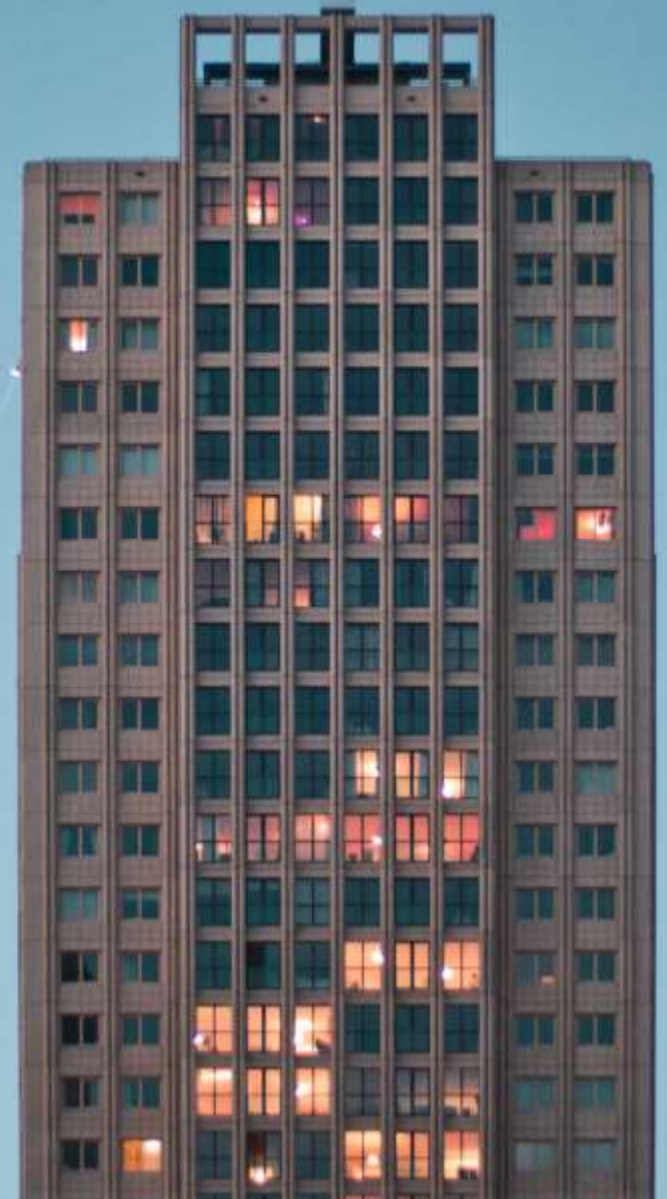
# Risiko

---

Berdasarkan laba tahun-tahun sebelumnya milik perusahaan, ekonomi yang lemah akibat pandemi dapat berdampak sangat buruk terhadap BEST terutama karena perusahaan – perusahaan (target pasar) tidak dapat melakukan ekspansi. Jika kondisi ekonomi tidak stabil, minat ekspansi perusahaan – perusahaan itu berkemungkinan kembali berkurang sehingga peluang BEST mendapatkan pembeli menurun.

Saat ini, inflasi Amerika Serikat melonjak hingga 9,1% terhadap perekonomian Indonesia. Salah satu dampak meningkatnya inflasi terhadap jalur perdagangan Indonesia adalah menurunnya neraca perdagangan. Karena beberapa pembeli tanah BEST merupakan perusahaan asing, inflasi AS dapat meningkatkan kesulitan penjualan tanah perusahaan.

**Sumber: [Laporan Keuangan dan \*Tribunnews\*](#)**





# Kinerja Keuangan

LAPORAN LABA/RUGI				
Dalam Milliar Rupiah	2019	2020	2021	3M 2022
Penjualan	951	242	230	74
Beban Pokok Penjualan	-317	-115	-112	-30
<b>Laba Kotor</b>	<b>633</b>	<b>127</b>	<b>118</b>	<b>44</b>
Beban Lain-lain	-246	-241	-187	-30
<b>Laba Operasi</b>	<b>387</b>	<b>-114</b>	<b>-69</b>	<b>14</b>
Beban Keuangan	0	0	0	0
Pajak	-7	-1	-2	-1
<b>Laba Bersih</b>	<b>380</b>	<b>-115</b>	<b>-71</b>	<b>13</b>

NERACA				
Dalam Milliar Rupiah	2019	2020	2021	3M 2022
Aset Lancar	2.601	2.723	2.513	2.639
Aset Tidak Lancar	3.799	3.559	3.533	3.531
<b>Total Aset</b>	<b>6.399</b>	<b>6.282</b>	<b>6.046</b>	<b>6.170</b>
Liabilitas Jangka Pendek	228	259	433	644
Liabilitas Jangka Panjang	1.931	1.926	1.752	1.863
<b>Total Liabilitas</b>	<b>2.159</b>	<b>2.184</b>	<b>2.185</b>	<b>2.507</b>
<b>Ekuitas</b>	<b>4.469</b>	<b>4.357</b>	<b>4.294</b>	<b>4.307</b>

LAPORAN ARUS KAS				
Dalam Milliar Rupiah	2019	2020	2021	3M 2022
Arus Kas Operasional	-24	195	-13	-31
Arus kas Investasi	-238	-112	-59	-7
Arus Kas Pembiayaan	-164	50	-161	-62
<b>Periode Akhir Uang Tunai</b>	<b>679</b>	<b>799</b>	<b>560</b>	<b>461</b>

Sumber: [Laporan Keuangan](#)

# Analisa Teknikal



**Support**

109-113

**Risiko**

-8,40%-5,04%

**Resisten**

132-133

**Reward**

10,92%-11,76%

# Disclaimer

---

Pandangan di atas merupakan pandangan dari PanenSAHAM, dan kami tidak bertanggung jawab atas keuntungan atau kerugian yang diterima oleh investor dalam bertransaksi. Semua keputusan ada di tangan investor. Tujuan pandangan investasi ini bertujuan untuk memberikan edukasi dan bukanlah rekomendasi untuk melakukan pembelian maupun penjualan atau aktivitas lain yang memiliki hubungan dengan transaksi di pasar modal. Investasi saham memiliki resiko dan imbal hasil yang tinggi, para investor diwajibkan untuk mempelajari sebelum mengambil keputusan.



**MONIKA**  
ASISTEN KOMUNITAS PanenSAHAM

Visit our [Website](#) or  
Download our App

