

SPRING OF LIFE

SLICE OF LIFE FROM EASTSPRING INVESTMENTS

Edisi November 2012



KECIL UKURANNYA, BESAR KEUNTUNGANNYA



Secara pribadi ketertarikan saya terhadap industri kecil, terutama para pedagang pasar bermula dari presentasi salah satu Bank umum di Indonesia untuk para analis saham. Dikemukakan bahwa Bank mengenakan bunga pinjaman sekitar 40% per tahun kepada para pedagang di pasar-pasar. Jika bunga pinjaman saja 40%, tentulah keuntungan para pedagang tersebut jauh melebihi 40% per tahunnya. Rian, kolega saya, beberapa waktu lalu mengunjungi Pasar Modern Bintaro Jaya, dan ternyata hasil observasinya menguatkan argumen tersebut.

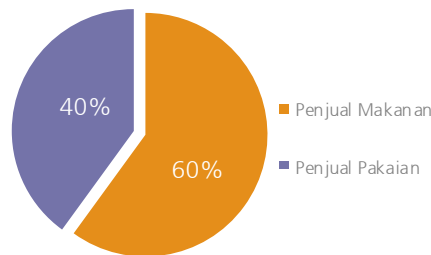
Pasar modern itu hadir akhir tahun 2011 yang lalu, ditengah himpitan hipermarket besar yang juga hadir tidak jauh dari lokasi pasar modern tersebut. Tidak kurang dari 3 hipermarket besar, seperti Carrefour, Giant dan LotteMart sudah beroperasi di daerah tersebut. Dari seluruh kios yang tersedia, kurang lebih 60%nya ditempati oleh para penjual makanan dan 40% sisanya ditempati oleh para penjual pakaian. Sementara itu, dari seluruh lapak yang tersedia, hampir 50% ditempati oleh para penjual sayuran, 25% ditempati oleh para penjual ikan, 12,5% ditempati oleh para penjual daging dan 12,5% sisanya ditempati oleh para penjual buah. Ada sejumlah kesimpulan menarik dari hasil pengamatan Rian.

Berjualan bahan pangan segar untung besar tapi harus pintar

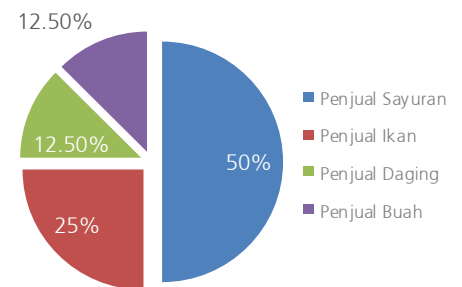
Berjualan barang-barang basah seperti sayuran, buah-buahan, daging ataupun makanan jadi jauh lebih menguntungkan. Dari diskusi saya dengan beberapa penjual bahan pangan mentah (sayuran atau daging), diketahui bahwa biaya sewa per bulan untuk setiap lapaknya adalah Rp2juta dan biaya kebersihan Rp160ribu. Para penjual itu mengaku bahwa modal yang mereka gunakan untuk berjualan di pasar ini adalah senilai Rp5juta sampai Rp7juta. Dari jumlah tersebut, mereka mempunyai target untuk mendapatkan pendapatan kotor senilai Rp3juta sampai Rp3,5juta setiap bulannya. Sehingga, mereka dapat menerima keuntungan bersih senilai Rp1juta sampai Rp1,5juta setiap bulannya. Hitungan kasar keuntungan mereka adalah sekitar 15% per bulan dari modal yang dikeluarkan atau secara kasar 180% per tahun.

“ Untuk kios makanan yang paling laku, mereka mengaku berhasil memperoleh keuntungan-bersih senilai Rp1juta di akhir pekan

Grafik 1. Komposisi Kios



Grafik 2. Komposisi Lapak



Perlu diperhatikan bahwa keuntungan mereka yang cukup tinggi ini tidak memperhitungkan beberapa biaya yang biasanya dikeluarkan dalam menjalankan suatu bisnis. Biaya ini termasuk biaya gaji karyawan, yang pada umumnya menjadi komponen biaya operasional terbesar. Para penjual ini juga dihadapkan pada risiko kelangsungan usaha yang cukup tinggi. Mereka dapat dengan mudah kehilangan lokasi berjualan di pasar modern tersebut karena berbagai macam alasan.

Untuk kios makanan yang paling laku, mereka mengaku berhasil memperoleh keuntungan bersih senilai Rp1 juta di akhir pekan seperti ini atau hari-hari libur dan kira-kira Rp500 ribu pada hari kerja. Jika mereka berjualan 30 hari setiap bulan tanpa libur, maka paling tidak mereka bisa mengantongi keuntungan bersih senilai Rp17 juta per bulan. Untuk satu jenis makanan, pada akhir pekan bisa terjual rata-rata 60 piring, dan pada hari kerja bisa terjual rata-rata 20 piring. Strategi jitu yang mereka lakukan adalah dengan menyediakan aneka menu yang menjadi kesukaan umum, sehingga pembeli memiliki banyak pilihan. Di salah satu kios yang ramai itu, selain menjual mie, mereka juga menjual soto, bubur, sate, dll. Sewa setiap kiosnya adalah Rp25juta setiap tahun. Tak heran jika bagi mereka yang mampu mendapatkan



Eastspring Investments Indonesia

Sebagai bagian dari Prudential Corporation Asia, Eastspring Investments adalah lini usaha manajemen investasi dari grup Prudential plc (UK) di Asia. Kami adalah salah satu dari perusahaan manajemen investasi terbesar di Asia, beroperasi di 11 negara dengan 2000 karyawan dan jumlah dana kelolaan sekitar US\$84 miliar (30 Juni 2012). Lini usaha manajemen investasi dari Prudential Group di seluruh dunia (termasuk M&G Investments) memiliki dana kelolaan US\$570 miliar.

Eastspring Investments telah berinvestasi dan melayani investor di Indonesia lebih dari 10 tahun, dan saat ini adalah salah satu pemain terbesar di pasar modal Indonesia. Dalam rangka meningkatkan komitmen pada pasar dan investor di Indonesia, PT Eastspring Investments Indonesia (d/h Prudential Asset Management Indonesia) didirikan pada tahun 2011. Didukung oleh para profesional yang handal dan berpengalaman di bidang manajemen investasi dan reksa dana, kami memberikan komitmen penuh untuk menyediakan layanan keuangan berkualitas dan terpercaya setara dengan kualitas yang dinikmati oleh setiap nasabah dari grup Prudential di seluruh dunia.



Suasana kios pakaian dan barang kelontong di Pasar Modern Bintaro

“ Karena makanan segar mudah busuk, resiko hipermarket menjadi lebih besar, karena mereka harus membuat proses yang berbeda dengan produk mereka yang lebih tahan lama



Eastspring Investments Indonesia

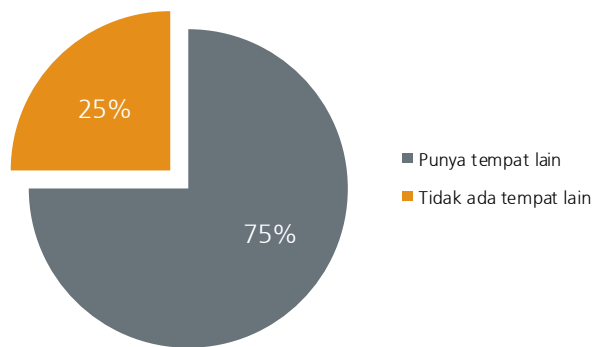
Sebagai bagian dari Prudential Corporation Asia, Eastspring Investments adalah lini usaha manajemen investasi dari grup Prudential plc (UK) di Asia. Kami adalah salah satu dari perusahaan manajemen investasi terbesar di Asia, beroperasi di 11 negara dengan 2000 karyawan dan jumlah dana kelolaan sekitar US\$84 miliar (30 Juni 2012). Lini usaha manajemen investasi dari Prudential Group di seluruh dunia (termasuk M&G Investments) memiliki dana kelolaan US\$570 miliar.

Eastspring Investments telah berinvestasi dan melayani investor di Indonesia lebih dari 10 tahun, dan saat ini adalah salah satu pemain terbesar di pasar modal Indonesia. Dalam rangka meningkatkan komitmen pada pasar dan investor di Indonesia, PT Eastspring Investments Indonesia (d/h Prudential Asset Management Indonesia) didirikan pada tahun 2011. Didukung oleh para profesional yang handal dan berpengalaman di bidang manajemen investasi dan reksa dana, kami memberikan komitmen penuh untuk menyediakan layanan keuangan berkualitas dan terpercaya setara dengan kualitas yang dinikmati oleh setiap nasabah dari grup Prudential di seluruh dunia.



Aktivitas lapak sayuran di Pasar Modern Bintaro

Grafik 3. Penjual sayur dan lapak lain



keuntungan bersih Rp500ribu sampai Rp1juta per hari, berani (mampu) menyewa 2 sampai 3 kios.

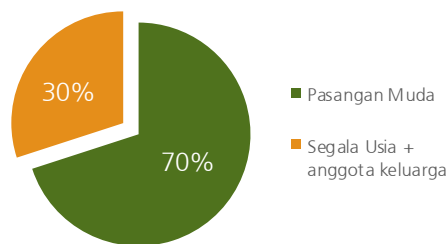
Tapi ini tentu tidak mudah dan saya berani bertaruh pengalaman dan jerih payah untuk mencapainya pasti juga berat dan butuh waktu. Kepada pedagang sayur yang kami tanyakan bagaimana kiat-kiatnya, mereka mengatakan

bahwa selain berjualan di pasar modern ini, mereka juga masih mempunyai lapak di tempat lain. Artinya, jika memang dagangannya tidak habis di pasar modern ini, maka dagangan itu masih bisa dijual di tempat lain, tentu saja dalam batas waktu yang tidak terlalu lama, karena sayurannya sudah tidak segar lagi. Lebih dari 75% penjual yang diwawancarai adalah penjual yang pernah berjualan di tempat lain, seperti di pasar Lama Bintaro, pasar Ceger, dll yang lokasinya memang tidak terlalu jauh dari pasar modern Bintaro. Hampir 80% dari para penjual ini mengambil sayuran, ikan dan daging dari pasar induk Ciputat.

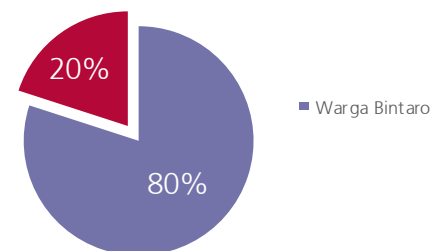
Untuk penjual buah-buahan, ada satu hal lain lagi yang menarik. Hampir 90% dari mereka ternyata juga memiliki kios lain di lokasi yang berbeda, seperti di pasar Cikokol, Serpong dan Alam Sutera. Tidak laku di sini, dagangan akan dijual di tempat lain tersebut.

“Pedagang makanan mentah akan terus bertahan selama budaya masyarakat kita masih menyediakan waktu untuk memasak

Grafik 4. Usia Pengunjung



Grafik 5. Tipe Pengunjung



Eastspring Investments Indonesia

Sebagai bagian dari Prudential Corporation Asia, Eastspring Investments adalah lini usaha manajemen investasi dari grup Prudential plc (UK) di Asia. Kami adalah salah satu dari perusahaan manajemen investasi terbesar di Asia, beroperasi di 11 negara dengan 2000 karyawan dan jumlah dana kelolaan sekitar US\$84 miliar (30 Juni 2012). Lini usaha manajemen investasi dari Prudential Group di seluruh dunia (termasuk M&G Investments) memiliki dana kelolaan US\$570 miliar.

Eastspring Investments telah berinvestasi dan melayani investor di Indonesia lebih dari 10 tahun, dan saat ini adalah salah satu pemain terbesar di pasar modal Indonesia. Dalam rangka meningkatkan komitmen pada pasar dan investor di Indonesia, PT Eastspring Investments Indonesia (d/h Prudential Asset Management Indonesia) didirikan pada tahun 2011. Didukung oleh para profesional yang handal dan berpengalaman di bidang manajemen investasi dan reksa dana, kami memberikan komitmen penuh untuk menyediakan layanan keuangan berkualitas dan terpercaya setara dengan kualitas yang dinikmati oleh setiap nasabah dari grup Prudential di seluruh dunia.



Rekan kerja saya Rian Wisnu Murti sedang berdiri ditengah keramaian pasar modern Bintaro

Harga bersaing dibanding hipermarket

Rian mencoba membandingkan harga sayuran, ikan dan daging di pasar modern dengan harga yang ada di hipermarket di lokasi yang berdekatan. Ternyata, harga di pasar modern lebih murah sekitar 20-25% dibandingkan harga di hipermarket. Untuk buah-buahan harga di pasar modern Bintaro lebih murah 25-30%. Hal ini sebenarnya masuk akal. Karena makanan segar mudah busuk, risiko hipermarket menjadi lebih besar, karena mereka harus membuat proses yang berbeda dengan produk mereka yang lebih tahan lama. Volume yang besar, akan menyebabkan tingkat perputaran yang lebih lambat, sehingga dibutuhkan margin yang lebih besar untuk kompensasi bagian yang menjadi busuk.

Saya menduga bahwa pedagang makanan mentah seperti ini akan terus bertahan selama budaya masyarakat kita masih menyediakan waktu untuk memasak. Disinilah menariknya hubungan simbiosis antara hipermarket dan pedagang kecil. Mereka memiliki pasar yang berbeda dan bisa saling melengkapi. Menurut saya sulit untuk mencegah proses evolusi budaya berbelanja yang mengarah menuju modernisasi tempat dan cara berbelanja. Yang perlu ditemukan adalah bagaimana cara mencari celah mengisi kebutuhan.

(Disusun oleh Ari Pitojo, Chief Investment Officer, Eastspring Investments Indonesia)

Disclaimer

Dokumen ini hanya digunakan sebagai sumber informasi dan tidak diperbolehkan untuk diterbitkan, diedarkan, dicetak ulang, atau didistribusikan baik sebagian ataupun secara keseluruhan kepada pihak lain manapun tanpa persetujuan tertulis dari PT. Eastspring Investments Indonesia. Isi dari dokumen ini tidak boleh ditafsirkan sebagai suatu bentuk penawaran atau permintaan untuk pembayaran, pembelian atau penjualan dari setiap jenis Efek yang disebutkan di dalam dokumen ini. Meskipun kami telah melakukan segala tindakan yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa informasi yang ada dalam dokumen ini adalah tidak keliru ataupun tidak salah pada saat penerbitannya, kami tidak bisa menjamin keakuratan dan kelengkapan informasi dalam dokumen ini. Perubahan terhadap setiap pendapat dan perkiraan yang terdapat dalam dokumen ini dapat dilakukan kapanpun tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu. Para investor disarankan untuk meminta nasehat terlebih dahulu dari penasihat keuangannya sebelum berkomitmen melakukan investasi pada unit penyertaan dari setiap produk keuangan kami. PT. Eastspring Investments Indonesia dan seluruh pihak terkait dan perusahaan terafiliasinya beserta seluruh direksi dan karyawannya, bisa mempunyai kepemilikan atas Efek yang disebutkan dalam dokumen ini dan bisa juga melakukan atau berencana untuk melakukan perdagangan dan pemberian jasa investasi kepada perusahaan-perusahaan yang Efeknya disebutkan dalam dokumen ini dan juga kepada pihak-pihak lainnya. Seluruh grafik dan gambar yang ditampilkan hanya digunakan untuk maksud ilustrasi. Kinerja masa lalu tidak bisa dijadikan sebagai indikasi untuk kinerja masa depan. Seluruh prediksi, perkiraan, atau ramalan pada kondisi ekonomi, pasar modal atau kecenderungan ekonomi yang terjadi pada pasar tidak bisa dijadikan sebagai indikasi untuk masa depan atau kemungkinan kinerja PT. Eastspring Investments Indonesia. Nilai dan setiap penghasilan yang dicatat sebagai imbal hasil dari investasi yang dilakukan, apabila ada, dapat mengalami penurunan ataupun kenaikan. Nilai dan setiap penghasilan yang dicatat sebagai imbal hasil dari investasi yang dilakukan, apabila ada, dapat mengalami penurunan ataupun kenaikan. Suatu investasi mengandung risiko investasi, termasuk kemungkinan hilangnya jumlah pokok investasi itu sendiri. PT. Eastspring Investments Indonesia merupakan anak perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Prudential plc yang berkedudukan di Inggris Raya sebagai pemegang saham teratas dalam struktur kepemilikan saham grup perusahaan. PT. Eastspring Investments Indonesia dan Prudential plc UK tidak terafiliasi dalam bentuk apapun dengan Prudential Financial, Inc., yang memiliki kedudukan utama di Amerika Serikat.

 <p>INDONESIA PT. Eastspring Investments Indonesia Prudential Tower 16th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav. 79, Jakarta 12910 Board: +(62 21) 2924 5555 Fax: +(62 21) 2924 5566 www.eastspringinvestments.co.id</p>	 <p>HONG KONG Eastspring Investments (Hong Kong) Limited 13th Floor, One International Finance Centre 1 Harbour View Street Central, Hong Kong Board: +(852) 2918 6300 www.eastspringinvestments.com.hk</p>
 <p>SINGAPORE Eastspring Investments (Singapore) Limited 10 Marina Boulevard #32-01, Marina Bay Financial Centre Tower 2 Singapore 018983 Board: +(65) 6349 9100 Fax: +(65) 6509 5382 www.eastspringinvestments.com.sg</p>	 <p>MALAYSIA Eastspring Investments Berhad Level 12, Menara Prudential, No. 10 Jalan Sultan Ismail 50250 Kuala Lumpur Board: +(603) 2052 3388 www.eastspringinvestments.com.my</p>
 <p>KOREA Eastspring Asset Management Korea Co., Ltd. 15/F, Shinhan Investment Tower, 23-2 Youido-dong Youngdungpo-gu, Seoul, 150-712, Korea Board: +(822) 2126 3630 www.eastspringinvestments.kr</p>	 <p>JAPAN Eastspring Investments Limited Marunouchi Park Building 5F, 2-6-1 Marunouchi, Chiyoda-ku Tokyo 100-6905 Japan Board: +(813) 5224 3446 www.eastspringinvestments.co.jp</p>
 <p>TAIWAN Eastspring Securities Investment Trust Co. Ltd. 12F., 67 Tun Hwa South Road, Section 2, Taipei 106 Taiwan Board: +(8862) 2754 9821 www.eastspringinvestments.com.tw</p>	 <p>VIETNAM Eastspring Investments Fund Management Company 23 Fl, Saigon Trade Centre 37, Ton Duc Thang Street, District 1 Ho Chi Minh City, Vietnam Board: +(84 - 8) 39 101 660</p>
 <p>UAE Eastspring Investments Limited Level 6, Precinct Building 5, Unit 5, P.O. Box 506605 Dubai International Financial Centre, Dubai, United Arab Emirates Board: +(971) 4 4281900 www.eastspringinvestments.ae</p>	 <p>INDIA ICICI Prudential Asset Management Company Ltd 3rd Floor, Hallmark Business Plaza, Sant Dyaneshwar Marg Bandra India, (East), Mumbai-400 051 Board: +91 22 2648000 www.icicipruamc.com</p>
 <p>CHINA CITIC-Prudential Fund Management Co., Ltd Level 9, HSBC Building, Shanghai IFC 8 Century Avenue, Pudong, Shanghai 200120 Board: +(86) 21 6864 9788 www.citicprufunds.com.cn</p>	 <p>HONG KONG BOCI-Prudential Asset Management Ltd 27F, Bank of China 1 Garden Road, Hong Kong www.boci-pru.com.hk</p>