

MARET 2019

SPRING OF LIFE

SLICE OF LIFE FROM EASTSPRING INVESTMENTS

WAJAH BARU IBUKOTA JAKARTA



Sumber : Jakartamrt.co.id, Google

Setiap pergi ke luar negeri, terutama ke kota dengan sistem transportasi yang telah terstruktur hampir pasti selalu akan mengucap “Ah andai di Jakarta pun ada!”. Jakarta pada umumnya kita kenang dengan kota yang penuh polusi, kemacetan dan tidak beraturan. Terkadang berlabuh ke negara tetangga terasa lebih nyaman bukan, bisa jalan kaki sambil menikmati pemandangan indah, menghirup udara segar, sekalipun dengan sambil mendengarkan lagu favorit melalui ponsel.

Awal mula tergerak upaya untuk mempercantik Ibukota adalah untuk menyambut Asian Games 2018 lalu. Mulai dari pelebaran trotoar sekitar Sudirman – Thamrin, renovasi Jembatan Penyeberangan Orang (JPO), hingga penambahan transportasi umum.

MRT pun awalnya ditargetkan untuk mulai beroperasi Agustus tahun lalu. Walaupun akhirnya baru dapat diuji coba sekarang ini, tetap saja tidak disangka skeptisisme sedari dulu akan Jakarta yang dapat menjadi lebih baik pun akhirnya terbantahkan.

Akhirnya, Ibukota Jakarta kini telah mempunyai wajah baru.



Realisasi Sebuah Rencana Jaman Dulu

Ternyata rencana untuk membangun MRT Jakarta sudah ada sejak 1985 lho. Namun pada waktu itu belum ditindak lanjuti sampai Presiden RI menyatakan bahwa proyek MRT adalah proyek nasional pada tahun 2005 lalu. Dari situlah akhirnya pencarian dana, desain, dan rekomendasi studi pun diinisiasi. Pembiayaan pun akhirnya didapatkan dari Japan Bank for International Cooperation (JBIC), yang kemudian disahkan pada tahun 2006. Setelah melakukan berbagai proses pengadaan pada tahun 2008-2010, MRT akhirnya memasuki tahap konstruksi pada tahun 2013. Kini pada awal 2019, akhirnya MRT Jakarta telah masuk pada fase uji coba. Sungguh membanggakan ya!

MRT Fase 1: Jakarta Pusat – Jakarta Selatan Ditempuh Dalam 30 menit

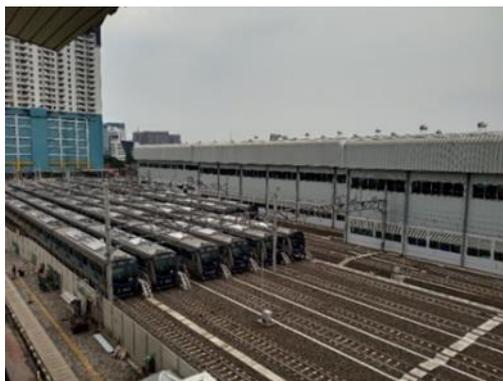
Dengan nilai investasi sebesar Rp 16 triliun, fase 1 terbentang sepanjang 16 km dari Bundaran HI (Jakarta Pusat) ke Lebak Bulus (Jakarta Selatan) dengan 13 stasiun diantaranya. Akhir Februari lalu, saya cukup beruntung untuk diajak partisipasi uji coba MRT sebelum dibuka untuk umum. Memasuki stasiun MRT dari seberang Plaza Indonesia, rasanya seperti berada di Singapura. Sungguh apik! Nantinya MRT ini akan beroperasi mulai dari pukul 05.00 WIB hingga 24.00 WIB dengan target membawa hingga 130.000 orang per hari.

Gambar 1. Infografis MRT Jakarta Fase 1



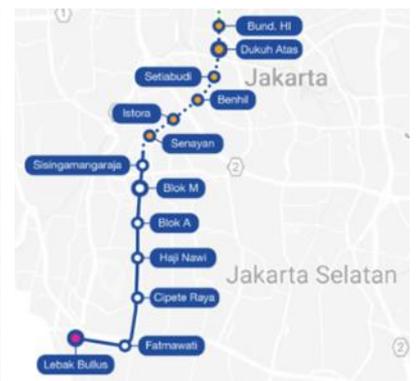
Sumber : Jakartamrt.co.id

Gambar 2. Depot MRT



Sumber : Eastspring Investments Indonesia

Gambar 3. Peta Jalur Fase 1



Sumber : Jakartamrt.co.id

Rata – rata butuh 2-3 menit dari satu stasiun ke stasiun berikutnya; tapi perjalanan Bundaran HI ke Lebak Bulus dapat ditempuh dalam waktu 30 menit saja merupakan suatu pengalaman yang sungguh mengagumkan. Jauh lebih cepat daripada waktu tempuh yang biasanya bisa mencapai 2 jam jika menggunakan kendaraan pribadi.

Sesampainya pada perhentian terakhir, terlihat depot MRT di stasiun Lebak Bulus. Di tempat inilah terdapat area parkir maupun area pencucian rangkaian kereta.

Slogan MRT **#UBAHJAKARTA** memang benar adanya!

Tarif dan Opsi Pembayaran

Gambar 4. Mesin Tiket Otomatis MRT Jakarta



Sumber : Eastspring Investments Indonesia

Perkiraan awal tarif MRT Jakarta fase satu berada di kisaran Rp 8.500 – 12.000 untuk setiap orangnya. Pemerintah pun telah memperhitungkan potensi subsidi sebesar Rp 365 miliar setiap tahunnya jika tarif ditetapkan pada level Rp 8.500.

Namun pada akhirnya per akhir Maret 2019 ini, Gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan telah menyetujui tarif menjadi Rp 10.000 per 10 km nya. Tarif ini telah terdiri dari dua komponen yaitu *boarding fee* yang dipatok sebesar Rp 1.500 ditambah unit price per kilometer (harga per kilometer) yang dikalikan jarak. Tarif 10.000/10 km unit harga per km nya dipatok Rp 850.

Alhasil tarif minimum ditetapkan sebesar Rp 3.000 dan tarif maksimal mencapai Rp 14.000. Cukup terjangkau bukan?

Gambar 5. Detail Tarif MRT Jakarta

Stasiun	Lebak Bulus	Fatmawati	Cipete Raya	Haji Nawi	Blok A	Blok M	Sisingamangaraja	Senayan	Istora	Bendungan Hilir	Setiabudi	Dukuh Atas	Bunderan HI
Lebak Bulus	3000	4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	14.000
Fatmawati	4.000	3000	4.000	5.000	6.000	7.000	7.000	9.000	9.000	10.000	11.000	12.000	13.000
Cipete Raya	5.000	4.000	3000	3.000	4.000	5.000	6.000	8.000	8.000	9.000	9.000	10.000	11.000
Haji Nawi	6.000	5.000	3.000	3000	3.000	4.000	5.000	7.000	7.000	8.000	8.000	9.000	10.000
Blok A	7.000	6.000	4.000	3.000	3000	3.000	4.000	5.000	6.000	7.000	7.000	8.000	9.000
Blok M	8.000	7.000	5.000	4.000	3.000	3000	3.000	4.000	5.000	6.000	6.000	7.000	8.000
Sisingamangaraja	9.000	8.000	6.000	5.000	4.000	3.000	3000	3.000	4.000	5.000	5.000	6.000	7.000
Senayan	10.000	9.000	7.000	6.000	5.000	4.000	3.000	3000	3.000	4.000	4.000	5.000	6.000
Istora	11.000	9.000	8.000	7.000	6.000	5.000	4.000	3.000	3000	3.000	3.000	4.000	5.000
Bendungan Hilir	12.000	10.000	9.000	8.000	7.000	6.000	5.000	4.000	3.000	3000	3.000	3.000	4.000
Setiabudi	13.000	11.000	9.000	8.000	7.000	6.000	6.000	4.000	3.000	3.000	3000	3.000	3.000
Dukuh Atas	14.000	12.000	10.000	9.000	8.000	7.000	7.000	5.000	4.000	3.000	3.000	3000	3.000
Bunderan HI	14.000	13.000	11.000	10.000	9.000	8.000	7.000	6.000	5.000	4.000	4.000	3.000	3000

Sumber : Jakartamrt.co.id

Nah untuk metode pembayarannya sendiri, tentunya akan ada loket maupun mesin otomatis untuk melakukan pembelian kartu MRT. Akan tetapi, pemerintah maupun PT MRT Jakarta sedang berupaya agar penggunaan MRT dapat melalui sistem pembayaran elektronik lainnya seperti e-Money.



Integrasi Dengan Fasilitas Publik Lainnya

Ada 4 (empat) stasiun MRT Jakarta yang akan terintegrasi dengan TransJakarta, yaitu stasiun Bundaran HI, Dukuh Atas, Fatmawati dan Lebak Bulus. Pemerintah sebenarnya telah merencanakan untuk menyediakan akses untuk ojek dan taksi di beberapa stasiun MRT.

Namun yang telah dipastikan adalah bahwa stasiun Dukuh Atas – Sudirman Baru akan menjadi pusat integrasi dari beberapa transportasi umum mulai dari Busway, LRT Jabodebek, Jakarta LRT, Kereta Cepat Soekarno Hatta Railink dan bahkan KRL (Commuter line).

Tidak hanya dengan fasilitas umum, nantinya stasiun MRT ini akan terkoneksi dengan beberapa gedung di Ibukota Iho. Pada tahun 2016 lalu sebenarnya sudah diumumkan bahwa ada sekitar 30 gedung yang sudah tandatangan MoU dengan PT MRT Jakarta. Tetapi waktu saya ada kesempatan untuk berbicara dengan pegawai PT MRT Jakarta, hingga saat ini baru 3 yang dapat dikonfirmasi akan segera terhubung yaitu Blok M Plaza, Gedung UOB dan Gedung Indonesia One yang sedang dibangun.

Harapannya dengan semakin banyaknya gedung – gedung yang terhubung, tentunya perjalanan dari satu tempat ke tempat lainnya melalui MRT akan jauh lebih mudah lagi.

Gambar 6. Detail Integrasi Stasiun Dukuh Atas – Sudirman Baru



Sumber : Jakartamrt.co.id

Spesial Topik: Peluang Lini Bisnis MRT Jakarta

Kini, saya kembali mencoba MRT untuk mengeksplorasi makan siang sampai ke Plaza Senayan dari stasiun Setiabudi-Astra yang berada di depan gedung saya. Ya betul, terdapat nama perusahaan besar seperti Astra di stasiunnya.

Jadi, pada tahun kemarin manajemen MRT membuka kesempatan bagi berbagai jenis perusahaan untuk menjadikan produk atau nama perusahaan mereka menjadi nama stasiun MRT.

Lelang tersebut dilakukan sebagai bagian langkah MRT untuk mendapatkan pemasukan selain dari penjualan tiket. Sejauh ini sudah ada 3 stasiun dari total rencana 8 stasiun yang telah diumumkan nama pemenang lelangnya yaitu, stasiun Dukuh Atas-BNI, Setiabudi-Astra dan Istora–Mandiri. Ketiga perusahaan ini telah mendapatkan kontrak selama 10 tahun yang tiap tahunnya akan dievaluasi.

Sepengetahuan kami *tenant – tenant* yang sudah ada perjanjian dengan MRT Jakarta adalah Indomart, Alfamart, Shihlin, Bakmi GM, Starbucks dan Familymart.

Gambar 7. Tim Uji Coba MRT



Sumber : Eastspring Investments Indonesia

Gambar 8. Suasana Dalam Kereta MRT



Sumber : Eastspring Investments Indonesia

MRT Jakarta Menjajaki Bisnis Iklan

Dalam kereta MRT walaupun ramai orang, tapi dapat terlihat kereta yang diimpor langsung dari Sumitomo dan Nippon Sharyo Jepang ini memiliki standar yang bagus. Dalamnya, terdapat layar digital yang memantau keberadaan saat ini dan pemberhentian stasiun berikutnya. Tidak hanya itu, terdapat pemasangan iklan Le Minerale pada badan kereta MRT dan jika kita amati di dalamnya pun terlihat sudah disediakan tempat – tempat untuk memasang iklan. Begitupun di setiap stasiun, ternyata sudah banyak pemasangan iklan – iklan seperti Tokopedia dan Bioskop XXI. Semua iklan yang dipasang di MRT Jakarta ini dikelola oleh Mahaka Advertising yang nantinya juga akan menjadi pendapatan tambahan selain penjualan tiket.

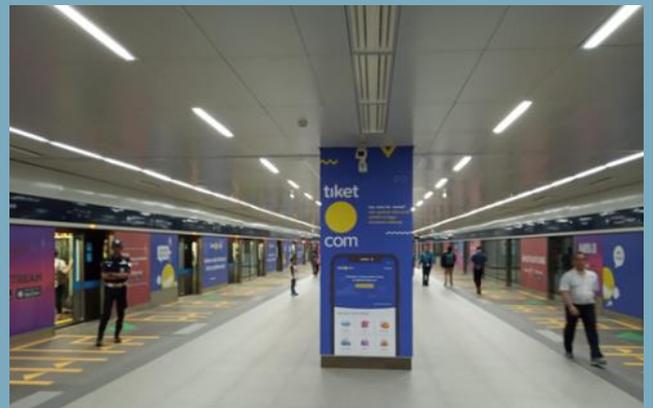
Saya rasa upaya penambahan pemasukan ini merupakan inisiasi yang bagus. Apalagi disaat pemerintah ingin menjaga keterjangkauan masyarakat untuk mengurangi penggunaan kendaraan pribadi. Pasti tidak akan tanggung – tanggung untuk menyiapkan anggaran subsidi harga tiket MRT.



Gambar 9. Stasiun Sisingamangaraja



Gambar 10. Stasiun Bundaran Senayan



Sumber : Eastspring Investments Indonesia

Yang dikhawatirkan adalah bagaimana pemeliharaan MRT Jakarta nantinya. Namun dengan dibukanya peluang bisnis sampingan, saya rasa akan ada dana yang cukup untuk menjaga kualitas MRT Jakarta kita ini.

Wajah Baru Ibukota Jakarta

Saya rasa dengan rampungnya seluruh proyek MRT Jakarta, akan membawa perubahan yang besar pada Ibukota kita ini. Selesaiannya fase 1 MRT Jakarta saja sudah lumayan bisa menunjukkan besarnya animo masyarakat menuju penggunaan transportasi umum. Fasilitas ini ditargetkan untuk terbentang sejauh 110 km pada tahun 2025, dengan dimulainya pembangunan Fase 2 yang akan mencakup 8 km dari Bundaran HI hingga Kampung Bandan pada bulan April 2019 ini. Fase ini ditargetkan untuk selesai pada tahun 2021 atau 2022. Setelah itu lah baru 2 tahap terakhir dari MRT Jakarta dapat dimulai konstruksinya.

Walaupun negara – negara lain lebih dahulu memiliki transportasi ini, tetapi dengan 110 km kita tidak kalah lho dalam hal jarak yang terjangkau. Walaupun masih jauh dibandingkan dengan London Underground yang terbentang sejauh 402 km, namun nantinya MRT kita akan lebih panjang dibandingkan dengan MRT negara tetangga seperti MRT di Filipina dan Bangkok.

Akhirnya **#UBAHJAKARTA** pun tak lagi hanya sebuah slogan.. dan mimpi akan Jakarta yang lebih baik dengan kemacetan yang berkurang pun akan segera terealisasi.

Tabel 1. Perbedaan MRT Antar Negara

Nama MRT	Negara	Jarak (km)	Tahun Beroperasi
London Underground	UK	402	1863
Budapest Metro	Hungaria	38.6	1896
New York Subway	AS	394	1904
MTR Hong Kong	Hong Kong	218.2	1910
Tokyo Subway	Jepang	304.1	1927
Seoul Metropolitan Subway	Korea Selatan	331.5	1974
MRT Singapore	Singapura	199.6	1987
LRT Selangor	Malaysia	151.1	1996
MRT Bangkok	Thailand	45	1996
MRT Manila	Filipina	16.9	1999
MRT Jakarta	Indonesia	16	2019

Sumber : CLSA

Tabel 2. Detail MRT 1

MRT Jakarta Fase 1: Bundaran HI - Lebak Bulus	
Rute (dari)	Bundaran HI, Jakarta Pusat
Rute (ke)	Lebak Bulus, Jakarta Selatan
Konstruksi dimulai	2013-2014
Target selesai	Maret 2019
Total panjang	16km
Biaya investasi	Rp 16 triliun
Biaya investasi per km	Rp 1 triliun per km
Pembiayaan	Japan International Cooperation Agency (JICA)
Pemasok	Nippon Sharyo, subsidiary of Central Japan Railway Company
Kontraktor	Shimitshu Kobayashi (Japan), Sumitomo Mitsui (Japan) WIKA, Jaya Konstruksi, Hutama Karya
Total stasiun	13
Stasiun bawah tanah	7 (Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete, Haji Nawir, BlokA, Blok M, Sisingamangaraja)
Stasiun atas tanah	6 (Senayan, Istora, Benhil, Setiabudi, Dukuh Atas, HI)
Kapasitasi fase 1	130.000 penumpang per hari
target kapasitas	430.000 penumpang per hari di tahun 2024
Harga tiket	Rp 8.500,-

Sumber : CLSA

Salam,



Penulis
Gianyu Pertiwi, Investment Specialist and Portofolio Analysis

Tabel 3. Detail MRT Tahap Berikutnya

MRT Jakarta Fase 2: Bundaran HI - Kampung Bandan	
Rute (dari)	Bundaran HI, Jakarta Pusat
Rute (ke)	Kampung Bandan, Jakarta Utara
Konstruksi dimulai	Maret 2019
Target selesai	2021/2022
Total panjang	8 km
Biaya investasi	Rp 22,5 triliun
Biaya investasi per km	Rp 2,8 triliun per km
Pembiayaan	JICA pinjaman disetujui Rp 9,4 triliun di October 2018
Total stasiun	7
Stasiun bawah tanah	N/A
Stasiun atas tanah	(Sarinah, Monas, Harmoni, Sawah Besar, Mangga Besar, Glodok, Kota)
MRT Jakarta fase 3: Balaraja - Cikarang	
Rute (dari)	Balaraja, Banten
Rute (ke)	Cikarang
Konstruksi dimulai	2020
Target selesai	2025
Total panjang	60km
Biaya investasi	Rp 117 triliun
Biaya investasi per km	Rp 1,9 triliun per km
Pembiayaan	Belum
MRT Jakarta fase 4: Kembangan - Ujung Menteng	
Rute (dari)	Kembangan, Jakarta Barat
Rute (ke)	Ujung Menteng, Jakarta Pusat
Konstruksi dimulai	2020
Target selesai	2025
Total panjang	27 km
Biaya investasi	Rp 52,7 triliun
Biaya investasi per km	Rp 1,9 triliun per km
Pembiayaan	Belum

Sumber : CLSA

INFORMASI PENTING

Eastspring Investments Indonesia

Eastspring Investments adalah perusahaan manajer investasi bagian dari grup Prudential plc (UK) di Asia. Kami adalah salah satu dari perusahaan manajer investasi terbesar di Asia, beroperasi di 11 negara Asia dengan 3000 karyawan dan jumlah dana kelolaan sekitar USD 193 miliar per 31 Desember 2018. Eastspring Investments Indonesia adalah lembaga Manajer Investasi yang telah memiliki izin usaha, terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan. Saat ini Eastspring Investments Indonesia adalah salah satu perusahaan manajer investasi terbesar di Indonesia dengan dana kelolaan lebih dari Rp 89,02 triliun per 28 Februari 2018. Didukung oleh para profesional yang handal dan berpengalaman di bidang manajemen investasi dan reksa dana, Eastspring Investments Indonesia berkomitmen penuh menyediakan layanan keuangan berkualitas untuk memenuhi beragam kebutuhan investasi Anda.



A member of Prudential plc (UK) 

Informasi lebih lanjut hubungi:

PT Eastspring Investments Indonesia

Prudential Tower Lantai 23

Jl. Jend. Sudirman Kav. 79, Jakarta 12910

Telepon: +(62 21) 2924 5555

Fax: +(62 21) 2924 5566

eastspring.co.id



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 atau setiap produk yang dikelola oleh 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.

Konten dokumen ini tidak dapat digunakan setelah melewati 3 (tiga) bulan persetujuan publikasi.