

INTISARI

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data terkait estimasi nilai intrinsik yang bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk berinvestasi di perusahaan PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk dengan kode emiten PTPP. Penelitian ini menggunakan perbandingan antara nilai intrinsik perusahaan dengan harga saham di pasar. Hasil estimasi yang dihasilkan dari penelitian ini dapat berperan untuk mengambil keputusan investasi, termasuk keputusan untuk membeli, menjual, atau mempertahankan saham.

Metode yang digunakan untuk mengestimasi nilai intrinsik adalah *Discounted-Cash Flow* dengan pendekatan *Free Cash Flow to Firm* (FCFF) serta *Relative Valuation* menggunakan indikator *Price to Earning Ratio* (PER) dan *Price to Book Value Ratio* (PBV). Data yang digunakan berasal dari Laporan Keuangan PT Pembangunan Perumahan Tbk tahun 2019-2023, laporan keuangan dari perusahaan pembanding, dan berbagai data pendukung yang relevan.

Hasil yang diperoleh berdasarkan perhitungan valuasi nilai intrinsik saham PT Pembangunan Perumahan Tbk sebesar Rp396 dengan metode DCF-FCFF dan Rp359 dengan metode *Relative Valuation*. Hasil tersebut kemudian direkonsiliasi sehingga menghasilkan nilai Rp385. Harga saham di pasar per 14 Juni 2024 berada di angka Rp310. Jika dibandingkan dengan hasil penelitian, maka harga tersebut termasuk *undervalued*. Dari hasil yang diperoleh, saran bagi para pemegang saham PTPP adalah tetap memegang saham yang dimiliki serta, sedangkan saran bagi masyarakat adalah anjuran untuk membeli saham PTPP. Anjuran ini didasarkan pada harga intrinsik PTPP yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga pasar sehingga diproyeksikan harga pasar akan meningkat menyesuaikan dengan nilai intrinsiknya.

Kata Kunci: PTPP, Valuasi, Nilai Intrinsik, *Discounted Cash Flow*, *Relative Valuation*

ABSTRACT

This research was conducted to obtain data related to intrinsic value estimates that can be used as consideration for investing in the company PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk with the issuer code PTPP. This research uses a comparison between the company's intrinsic value and share prices on the market. The estimation results produced from this research can play a role in making investment decisions, including the decision to buy, sell or retain shares.

The method used to estimate intrinsic value is Discounted-Cash Flow with the Free Cash Flow to Firm (FCFF) approach and Relative Valuation using the Price to Earning Ratio (PER) and Price to Book Value Ratio (PBV) indicators. The data used comes from the 2019-2023 PT Pembangunan Perumahan Tbk Financial Report, financial reports from comparable companies, and various relevant supporting data.

The results obtained are based on a valuation calculation of the intrinsic value of PT Pembangunan Perumahan Tbk shares amounting to IDR396 using the DCF-FCFF method and IDR359 using the Relative Valuation method. These results are then reconciled to produce a value of IDR385. The share price on the market as of June 14 2024 is IDR310. When compared with research results, this price is undervalued. From the results obtained, the advice for PTPP shareholders is to continue holding the shares they own, while the advice for the public is a recommendation to buy PTPP shares. This recommendation is based on the intrinsic price of PTPP which is higher than the market price, so it is projected that the market price will increase according to its intrinsic value.

Key Words: *PTPP, Valuation, Intrinsic Value, Discounted Cash Flow, Relative Valuation*