

INTISARI

Investasi merupakan komitmen untuk menanamkan sejumlah dana untuk mendapatkan pengembalian di masa mendatang. Dalam berinvestasi, investor mendapat pengembalian berupa *capital gain* yang diperoleh dari selisih antara harga beli dan harga jual saham yang diinvestasikan, serta deviden yang merupakan bagian keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada investor atau pemegang saham. Maka penting bagi investor untuk mengetahui apakah investasi yang dilakukan akan menguntungkan atau tidak di masa mendatang. Salah satunya adalah dengan melakukan analisis fundamental, yaitu merupakan analisis yang dilakukan dengan menentukan nilai intrinsik perusahaan dan membandingkannya dengan nilai pasar saham perusahaan tersebut. Apabila *undervalued*, maka saham tersebut layak untuk diinvestasikan. Salah satu industri yang sedang bertumbuh di Indonesia beberapa tahun terakhir adalah sektor konstruksi/properti.

Objek penelitian ini adalah 8 perusahaan konstruksi/properti yang terdaftar di dalam indeks LQ45. Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh nilai intrinsik perusahaan konstruksi dan membandingkannya dengan harga saham perusahaan di pasar. Analisis fundamental dilakukan berdasarkan data historikal perusahaan konstruksi selama tahun 2013 sampai dengan 2017 dan digunakan untuk melakukan proyeksi laporan keuangan 3 tahun ke depan. Metode valuasi yang digunakan adalah menggunakan metode *Free Cash Flow to Equity* (FCFE) yang menentukan aliran kas yang dapat diberikan perusahaan kepada pemegang saham setelah dilakukan pengurangan terhadap belanja modal dan utang. *Cost of equity* diperoleh dengan menggunakan pendekatan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM). Uji beda t-test kemudian dilakukan untuk menguji apakah terdapat perbedaan yang signifikan diantara kedua nilai tersebut.

Dari 8 perusahaan konstruksi/properti yang diuji, 7 diantaranya memiliki nilai intrinsik yang lebih besar dibandingkan dengan nilai pasarnya, yang berarti nilai pasar saham perusahaan konstruksi pada tanggal 31 Desember 2017 *undervalued*. Uji beda t-test yang dilakukan menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai intrinsik dan nilai pasar saham perusahaan konstruksi. Hasil pengujian ini menunjukkan bahwa nilai pasar saham tidak hanya dipengaruhi oleh faktor internal saja, namun juga faktor eksternal perusahaan.

Kata kunci: Investasi, Analisis Fundamental, Nilai Intrinsik, *Free Cash Flow to Equity* (FCFE), CAPM

ABSTRACT

Investment is a commitment to invest sum amount of money to obtain return in the future. By doing investment, investors expect to receive return as capital gain, which calculated by subtract the buy value and sell value of the respective the invested shares, and also dividend from the financial profit of the company for the period that is distributed to the investors or stockholders. This is important for investors to know if the investment they have done is profitable or not. One of the analysis they can perform is by doing fundamental analysis. Fundamental analysis is analysis to value intrinsic value of the company invested, and compares the intrinsic value with its market value of a specific period. If the intrinsic value is greater than the market value, then the market value is undervalued and the decision for investors to buy the stock of the company. One of the industry that is known growing recently is construction/property sector.

The object of this research is 8 construction/property companies those are listed in LQ45 index. The objective of this research is to value the intrinsic value of the companies and compares with the market value of the stock. Fundamental analysis is performed by projecting the financial statements from 2013-2017 historical data and being used to project the financial statements for 3 years ahead. Valuation method being performed is Free Cash Flow to Equity (FCFE) where calculates cash flow that can be given by the companies to the stockholders after deducting its net investment in operating capital and net change in debt. Cost of equity is calculated using Capital Asset Pricing Model (CAPM) approach. Then paired samples t-test is performed to test the significance level between the calculated intrinsic values and the market values.

The result of the research is 7 out of 8 samples result shows that the intrinsic value is greater than its market value which means that the market value is undervalued. After that, paired samples t-test is performed and resulted that there is significant difference between the calculated intrinsic value and its market value. The testing showed that the market value of the companies is not only affected by internal factor, but also external factors of the companies.

Keywords: *Investment, Fundamental Analysis, Intrinsic Value, Free Cash Flow to Equity (FCFE), CAPM*