

ABSTRAK

ESTIMASI NILAI PASAR WAJAR SAHAM LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL TRUST

PRIMA YUDHISTIRA
14/376145/PEK/20314

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai pasar wajar saham Lippo Malls Indonesia Retail Trust (LMIRT Management Ltd). Dengan menggunakan desain penelitian deskriptif kuantitatif, metode pengumpulan data dilakukan dengan penelusuran dokumen berupa *Corporate action* dan laporan keuangan Lippo Malls Indonesia Retail Trust, data pergerakan saham dan data deposit interest rate in Singapore. Metode analisis data menggunakan metode *Discounted Cash Flow* dengan menggunakan *Free Cash Flow Equity*, *free cash flow firm* dan *Relative Valuation*.

Hasil analisis menunjukkan bahwa dari tiga rasio keuangan yaitu 1) likuiditas, secara rata-rata masih berada pada batas wajar sehingga perusahaan masih memiliki kemampuan yang cukup baik dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, 2) manajemen utang, menunjukkan bahwa perusahaan masih memiliki kapasitas yang besar untuk meningkatkan penggunaan utang untuk memperbaiki tingkat struktur modalnya dan untuk mendanai investasinya, dan 3) rasio profitabilitas, menunjukkan tingkat profitabilitas yang relatif tinggi sehingga perusahaan memiliki tingkat imbal hasil yang cukup baik atas modal yang digunakan, kemudian kemampuan perusahaan menghasilkan laba atas aset juga cukup baik dan perusahaan sudah cukup efisien dalam menjalankan kegiatan operasional.

Hasil analisis lainnya menggunakan metode *relative valuation* dengan faktor pengali harga yaitu PER, PBV, dan PSR diketahui nilai rata-rata PER adalah positif yang menunjukkan bahwa pasar bersedia membayar lebih terhadap pendapatan atau laba perusahaan, kemudian rata-rata nilai PBV menunjukkan bahwa harga saham masih dianggap murah dan nilai rata-rata PSR menunjukkan bahwa penjualan yang dapat dihasilkan dari modal yang diinvestasikan masih cukup rendah dan saham perusahaan masih dianggap murah. Kemudian hasil analisis menggunakan metode FCFE diperoleh harga sebenarnya per lembar saham Lippo Malls Indonesia Retail Trust lebih rendah dari harga pasar yang ada di SGX, sehingga harga saham Lippo Malls Indonesia Retail Trust termasuk dalam kategori *Overvalued*.

Kata Kunci : likuiditas, manajemen keuangan, profitabilitas, PER, PBV, PSR, Harga Saham, *Free Cash Flow Equity* (FCFE), *Free Cash Flow Firm* (FCFF), *Relative Valuation*

ABSTRACT

THE ESTIMATED VALUE OF FAIR MARKET SHARE LIPPO MALLS INDONESIA RETAIL TRUST

PRIMA YUDHISTIRA

14/376145/PEK/20314

This study aims to estimate the fair market value of shares of Lippo Malls Indonesia Retail Trust (LMIRT Management Ltd). By using a quantitative descriptive research design, the method of data collection was carried out by searching documents in the form of Corporate actions and financial statements of Lippo Malls Indonesia Retail Trust, data on stock movements and data deposit interest rates in Singapore. Data analysis method uses Discounted Cash Flow method using Free Cash Flow Equity, Free Cash Flow Firm and Relative Valuation.

The results of the analysis show that of the three financial ratios, namely 1) liquidity, on average it is still at a reasonable limit so that the company still has a fairly good ability to meet its short-term obligations, 2) debt management, indicating that the company still has a large capacity for increasing the use of debt to improve the level of capital structure and to fund its investments; and 3) profitability ratios, indicating a relatively high level of profitability so that the company has a fairly good return on capital used, then the company's ability to generate profits on assets is also quite good and the company is already quite efficient in carrying out operational activities.

Other analysis results using relative valuation methods with price multipliers, namely PER, PBV, and PSR, the average value of PER is positive, indicating that the market is willing to pay more for the company's income or profit, then the average PBV value shows that the stock price is still considered cheap and the average value of PSR shows that sales that can be generated from the invested capital are still quite low and the company's stock is still considered cheap. Then the results of the analysis using the FCFE method obtained the actual price per share of Lippo Malls Indonesia Retail Trust is lower than the market price on SGX, so that the share price of Lippo Malls Indonesia Retail Trust is in the Overvalued category.

Keywords: *liquidity, financial management, profitability, PER, PBV, PSR, Share Prices, Free Cash Flow Equity (FCFE), Free Cash Flow Firm (FCFF), Relative Valuation*