

## Analisis penilaian harga saham perdana menggunakan metode free cash flow to equity dan P/E multiple model (studi kasus: PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk.)

Dindin Kusdinar, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=111327&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Salah satu hal penting yang harus dipertimbangkan oleh perusahaan yang akan menawarkan sahamnya kepada masyarakat adalah penentuan harga saham perdana. Berdasarkan keputusan Ketua BAPEPAM No. KEP-01/PM/1988 tanggal 22 Pebruari 1988 pasal 11, disebutkan bahwa harga saham perdana ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama antara emiten dan penjamin emisi. Harga saham tersebut haruslah merupakan harga yang wajar, artinya bahwa harga saham tersebut sesuai dengan kondisi keuangan dan prospek usaha yang dimiliki perusahaan dan dapat diterima oleh para calon penanam modal.

Pembicaraan mengenai harga sebuah saham juga menyangkut perkiraan prestasi perusahaan di masa mendatang yang dinilai dari kinerja keuangan selama waktu tak terhingga, yang dapat diamati dari laporan keuangan yang dikeluarkan secara periodik. Dalam penulisan karya akhir ini, penulis mencoba menganalisis kinerja keuangan dan menghitung harga wajar saham perdana PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dengan menggunakan Iaporan keuangan selama periode tahun 1999-2003. Dalam melakukan penilaian fair price dari PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. penulis menggunakan metode Free Cash Flow to Equity Model dan P/E Multiple Model.

Dalam Penawaran Umum Perdana Saham, PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. perkiraan harga saham perusahaan dilakukan dengan analisis internal perusahaan yang meliputi kinerja yang telah dicapai perusahaan, strategi yang akan dikembangkan perusahaan di masa mendatang.

Hasil perhitungan yang diperoleh dari metode Free Cash Flow to Equity constant growth model memperlihatkan harga wajarnya sebesar Rp. 913,00, sedangkan two stage model memperlihatkan harga wajarnya sebesar Rp. 991,00.

Hasil perhitungan metode P/E Multiple Model yang berdasarkan acuan PT. Ciputra Development memperlihatkan harga wajarnya sebesar Rp. 637, 00. P/E Multiple model yang menggunakan acuan PIE Industri menghasilkan harga wajar sebesar Rp. 1070,00.

Dengan menghitung rata-rata harga saham berdasarkan keempat perhitungan diatas maka harga wajarnya adalah sebesar Rp. 903,00: Dengan membandingkan harga saham perdana yang ditawarkan sebesar Rp. 1.025 dengan harga rata-rata tersebut, maka harga saham perdana yang ditawarkan PT. Pembangunan Jaya AncoI, Tbk dapat dikatakan over valued.

<hr>

One of the important factors that must be considered by a company when offering its share to public is

determining the initial price. According to Keputusan Ketua BAPEPAM No. KEP-01IPM/1988 February 22, 1988 pasal 11 (government regulation), the initial price should be based on the agreement between the company and Effect Guaranteed Company. The share price must be a fair price. This suggests that it must be based on financial conditions, the company's ability to grow in the future and accepted by the investor.

Share price also involves a prediction on the company's performance in the future. The performance counted till infinite time and could be kept track from financial report periodically. In this thesis, the writer attempts to analyze the financial performance of PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk and calculate the fair price for its initial public offering using its financial report from 1999 to 2003. Two methods were used to value the fair price for PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk, i.e. free Cash Flow to Equity Model and PIE Multiple Model.

In the Initial Public Offering stage, PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk estimated their share price using an Internal Analysis which includes the company's performance and the strategy applied for the future.

Free Cash Flow to Equity Constant Growth model indicated a fair price of Rp. 913,00 per share. Meanwhile two stage model indicated a fair price Rp. 991 00.

PIE Multiple Model with reference from PT. Ciputra Development indicated a fair price of Rp. 637, 00. Whereas the result from PIE Multiple Model with reference Property and Real Estate Industry indicated a fair price of Rp. 1.070, 00.

By using the average share price based on the above calculations, the fair price is Rp 903.00. If we compare the initial public offering, that is Rp 1.025 with the average price, we can conclude that PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk's IPO stock price is over valued.