

Analisis fundamental PT Summarecon Agung TBK

Kiagus Muhammad Harry Robby Irawan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=116481&lokasi=lokal>

Abstrak

Analisis fundamental adalah sebuah metode yang komprehensif untuk menilai sebuah perusahaan. Penilaian sebuah perusahaan merupakan suatu proses yang bermanfaat bagi banyak pihak. Para pihak terkait (stakeholders) menggunakan penilaian sebuah perusahaan untuk kepentingannya masing-masing. Selain itu, topik ini juga dipilih karena dinilai dapat mengintegrasikan berbagai konsep dalam ilmu manajemen, khususnya manajemen keuangan. Karya akhir ini akan mengambil perspektif pengamat luar dan mengambil PT. Summarecon Agung Tbk sebagai sebuah studi kasus. Pemilihan PT. Summarecon Agung Tbk. sebagai objek penelitian disebabkan oleh membaiknya kondisi ekonomi Indonesia yang diikuti dengan pertumbuhan industri properti, Summarecon tercatat sebagai satu perusahaan yang memiliki citra perusahaan yang bagus. Selain itu, grand launching Summarecon Mal Serpong diambil sebagai titik tolak tahap lanjutan dari pengembangan bisnis Summarecon di Serpong. Sebelum melakukan valuation, penulis membahas faktor-faktor ekonomi makro dan industri yang mempengaruhi operasi bisnis PT. Summarecon Agung Tbk. Faktor-faktor tersebut antara lain inflasi, tingkat pengangguran, GDP, mortgage dan properly loan, harapan kenaikan harga, urbanisasi dan lain-lain. Kemudian, dilakukan analisis terhadap perusahaan. Mulai dari gambaran umum perusahaan, visi, brand, pengembangan di tiga kawasan utama, hingga analisis finansial DuPont system. Penulis juga tidak melupakan persaingan yang terjadi. Karenanya data para pesaing juga diberikan. Kerangka besar analisis perusahaan dan lingkungan bisnisnya terdapat dalam SWOT analysis dan Porter 's Five Forces Analysis. Penilaian harga saham PT. Summarecon Agung Tbk. dilakukan menggunakan metode discounted free cash flow to firm dan option pricing model. Penilaian ini dimulai dengan melakukan proyeksi kinerja perusahaan yang diwakili oleh proyeksi laporan keuangan bagi periode 2008-2012. Hasil proyeksi ini akan memberikan data free cash flow. Kemudian, perhitungan input lainnya (discount rate, growth rate, market value of asset, dll) juga dilakukan. Hasilnya, diperoleh nilai wajar saham PT. Summarecon Agung Tbk. sebesar Rp. 670,11 berdasarkan metode discounted free cash flow to firm dan Rp .901.10 berdasarkan option pricing model. Nilai pasar untuk saham PT. Summarecon Agung Tbk. terus mengalami fluktuasi. pada 28 Desember 2007, nilai pasar menunjukkan Rp.1.170. namun terus turun hingga mencapai Rp.700 pada tanggal 18 Maret 2008. Dari proses valuation tersebut, penulis mendapatkan nilai wajar saham PT. Summarecon Agung Tbk.. Penulis juga menemukan bahwa dalam metode DCF cost of capital dan growth rate secara signifikan mempengaruhi nilai wajar saham. Sedangkan pada option pricing model, faktor dominannya adalah market value of asset. Pada akhirnya, penulis mencoba memberikan beberapa saran, yakni: perusahaan sebaiknya menjaga konservatifitas dalam bisnis, perusahaan harus mencari sumber keunggulan bersaing yang baru, perusahaan perlu terus menjaga dan meningkatkan landbanking, dan perusahaan sebaiknya mengembangkan commercial property lebih banyak lagi.

.....Fundamental analysis is a comprehensive method in valuating a firm. Valuation of a company gives many benefits to stakeholders. Stakeholders use valuations to fulfill their specific needs, especially the needs for investment analysis. That is why, this research takes fundamental analysis as its main theme. Beside that, the topic involves many subjects. Mainly those that closely related to macroeconomics and

financial management. The research has to integrate these subjects in order to get a good analysis. The research takes an outer perspective in doing valuation. PT Summarecon Agung Tbk. has been selected as the research object. The company was selected due to several factors. First, PT Summarecon Agung Tbk is one of the players in the property industry. This sector has a strong correlation to the market and the economic condition. For the last ten years, Indonesian economic condition is improving. Thus, the property industry is improving as well. Thus there is an improvement potential for the company and its stock value. Second, PT Summarecon Agung Tbk. has a favorable brand image. The company is well-known as the crown jewel among Indonesian property developers. Their product is perceived as valuable. Third, PT Summarecon Agung Tbk has launched Summarecon Mal Serpong. This shows the development of Summarecon Serpong is entering the new phase. The business development is moving to the next level. Fundamental analysis consists of three levels of analysis, macroeconomic analysis, industry analysis and company analysis. Macroeconomic and industry analysis includes inflation, unemployment rate, GDP, mortgage and property loan, price trends of property, and more. On the other hand, company analysis includes the analysis of strategy, DuPont analysis, brand analysis, SWOT analysis, and Porter's five forces analysis. This research uses the discounted free cash flow method and option pricing model. Both require pro forma financial reports. The pro forma financial reports will give the base for calculating the free cash flow. This research also requires other inputs, such as weighted average cost of capital, stable growth rate and level of debt. When the analysis is done, this research comes up with the fair value of PT Summarecon Agung Tbk. Based on the discounted free cash flow the fair value is Rp. 670,11. On the other hand, option pricing models give Rp. 901,10. This value is lower than the market value. The market value for SMRA (Summarecon's stock) on 28 December 2007 is Rp. 1.170. This value keeps declining, down to Rp. 700 on 18 March 2008. The research also shows that cost of capital and stable growth rate play an important role in the discounted free cash flow method. In the option pricing model, the dominant factor is the market value of the asset. This research also gives some suggestions for the company. The research shows that the company needs to maintain its basic principle of conservatism in doing the business. It also needs to search for new sources of competitive advantage. Landbanking is also important for future developments. The company also needs to develop more commercial property to induce more recurring income.