

**ANALISIS VALUASI NILAI WAJAR SAHAM DENGAN METODE *FREE CASH FLOW TO FIRM* DAN *RELATIVE VALUATION* PADA EMITEN PROPERTI DAN REAL ESTATE**  
**(Studi Kasus : PT. Ciputra Development Tbk., PT. Bumi Serpong Damai Tbk. dan PT. Lippo Karawaci Tbk.)**

**ABSTRAK**

Investasi dalam bentuk saham memerlukan analisis valuasi saham untuk memperkirakan berapa nilai intrinsik atau harga yang wajar untuk suatu saham berdasarkan data fundamentalnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai intrinsik saham PT. Ciputra Development Tbk. (CTRA), PT. Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE) dan PT. Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) dengan menggunakan pendekatan pendapatan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dengan model *free cash flow to the firm* (FCFF) dan pendekatan pasar (*relative valuation*) metode pembandingan perusahaan tercatat di bursa efek. Penelitian ini menggunakan tiga skenario, yakni skenario pesimis (kondisi rata-rata industri), skenario moderat (kondisi yang paling mungkin) dan skenario optimis (kondisi diatas pertumbuhan industri). Selanjutnya data diolah menggunakan data historis dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017. Data historis digunakan sebagai dasar proyeksi tahun 2018 – 2022. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan menggunakan metode DCF pada skenario pesimis nilai wajar CTRA dalam kondisi *undervalued*, nilai wajar BSDE dalam kondisi *overvalued*, dan nilai wajar LPKR dalam kondisi *overvalued*. Kemudian menggunakan skenario moderat nilai wajar CTRA dalam kondisi *undervalued*, nilai wajar BSDE dalam kondisi *overvalued*, dan nilai wajar LPKR dalam kondisi *overvalued*. Selanjutnya skenario optimis nilai wajar CTRA dalam kondisi *undervalued*, nilai wajar BSDE dalam kondisi *overvalued*, dan nilai wajar LPKR dalam kondisi *overvalued*. Menggunakan metode *Relative Valuation* dengan pendekatan *Price to Earning Ratio* (PER) skenario pesimis CTRA mempunyai nilai 17,52 kali, sedangkan BSDE mempunyai nilai 3,54 kali, dan LPKR mempunyai nilai 1,32 kali. Menggunakan metode *Relative Valuation* dengan pendekatan PER skenario moderat CTRA mempunyai nilai 24,75 kali, sedangkan BSDE mempunyai nilai 5,62 kali, dan LPKR mempunyai nilai 3,74 kali. Selanjutnya menggunakan metode *Relative Valuation* dengan pendekatan PER skenario optimis CTRA mempunyai nilai 28,28 kali, sedangkan BSDE mempunyai nilai 4,68 kali, dan LPKR mempunyai nilai 4,53 kali. Menggunakan metode *Relative Valuation* dengan pendekatan *Price Book Value* (PBV) skenario pesimis CTRA mempunyai nilai 1,93 kali, sedangkan BSDE mempunyai nilai 0,52 kali, dan LPKR mempunyai nilai 0,10 kali. Kemudian menggunakan metode *Relative Valuation* dengan pendekatan PBV skenario moderat CTRA mempunyai nilai 2,73 kali, sedangkan BSDE mempunyai nilai 0,83 kali, dan LPKR mempunyai nilai 0,28 kali. Selanjutnya menggunakan metode *Relative Valuation* dengan pendekatan PBV skenario optimis CTRA mempunyai nilai 3,12 kali, sedangkan BSDE mempunyai nilai 0,69 kali, dan LPKR mempunyai nilai 0,33 kali.

**Kata Kunci :** nilai wajar, harga pasar, *free cash flow to firm*, *relative valuation*, *overvalued*, *undervalued*