

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikanNya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Tugas Akhir dengan judul “PENILAIAN HARGA PENAWARAN SAHAM PERDANA PT. SETIA CIPTA DINAMIKA” ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Strata Satu Universitas Pelita Harapan, Tangerang.

Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada :

- 1) Bapak Dr. Kim Sung Suk , selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
- 2) Bapak Dr. Antonius Herusetya, Ak., MM, selaku Ketua Program Studi Akuntansi.
- 3) Bapak Ferdinand Butarbutar, B.A, MBA., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia memberikan waktu, bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
- 4) Bapak Sahat M. Simanjuntak, MBA., selaku dosen pembimbing akademik yang selalu bersedia memberikan waktu, bimbingan, dan banyak memberikan masukan kepada penulis.

- 5) Bapak Johannes Ribli, MSc., selaku dosen yang paling menginspirasi penulis dalam pembuatan tugas akhir ini dan membekali pemikiran yang sehat.
- 6) Semua dosen yang telah mengajar penulis selama berkuliah di Universitas Pelita Harapan.
- 7) Staf administrasi Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
- 8) Staf perpustakaan yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
- 9) Bapak Eddy dan Ibu Ernita selaku karyawan perusahaan yang bersedia berdiskusi dan memberikan data untuk penelitian.
- 10) Keluarga penulis yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
- 11) Teman-teman seperjuangan: Stefanus, Samuel, Kevin Gede, Alfonsus, Matius, Bryan, Kevin, Dennis, Taufik, Fransisca, Josshia, Chindy, Francis, Fu, Nita, Vania yang telah memberikan semangat dan saran kepada penulis.
- 12) Juga kepada teman-teman dekat: Yantra, Eka, Hansel, Jun, Edwin, Leo, Gene, Ferdian yang selalu menghibur, membantu, dan memberikan masukan kepada penulis.
- 13) Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat

bermanfaat bagi penulis. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, November 2012

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Sistematika Penelitian.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1. Pengertian Pasar Modal	11
2.1.1 Efek Diperdagangkan di Pasar Modal	12
2.2. Manfaat Pasar Modal	14
2.3. Pengertian Saham	15
2.3.1 Ditinjau dari Segi Kemampuan Dalam Hak Tagih atau Klaim	17
2.3.2 Ditinjau dari Kinerja Perdagangan.....	17
2.3.3 Keuntungan Berinvestasi Saham	19
2.3.4 Resiko Berinvestasi Saham.....	19
2.3.5 Resiko Investor Saham	20
2.4. Aksi Korporasi.....	21
2.5. Penilaian Harga Saham	22
2.5.1 Pendekatan <i>Capital Asset Pricing Model</i>	24
2.5.2 Analisis Proyeksi.....	25
2.5.3 Analisis Rasio Keuangan	25
2.5.4 <i>Dividend Discount Model</i>	27
2.6. <i>Free Cash Flow</i>	27
2.7. <i>Weighted Average Cost of Capital</i>	28
2.8. <i>Discounted Cash Flow</i>	29
2.9. Kerangka Kerja.....	30

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1.Obyek Penelitian	31
3.2.Tempat dan Waktu Penelitian	32
3.3.Variabel Penelitian.....	32
3.4.Tahapan Studi Kasus	33
3.5.Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.6.Teknik Analisis Studi Kasus	35
3.7.Teknik Analisis Penelitian	36
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
4.1.Penilaian Harga Saham PT. Setia Cipta Dinamika	37
4.2.Asumsi- Asumsi Proyeksi	37
4.2.1 Asumsi <i>Sales</i>	39
4.2.2 Asumsi Harga Pokok Penjualan.....	42
4.2.3 Asumsi Beban Usaha	44
4.2.4 Asumsi Beban Penyusutan Inventaris.....	46
4.2.5 Asumsi Beban Pajak	47
4.2.6 Asumsi Pendapatan Lainnya	47
4.2.7 Asumsi Piutang	48
4.2.8 Asumsi Proyek Berjalan	50
4.2.9 Asumsi Aset Lancar Lainnya	51
4.2.10 Asumsi Aset Tetap	51
4.2.11 Asumsi Hutang Usaha.....	52
4.2.12 Asumsi Hutang Pajak.....	53
4.2.13 Asumsi Hutang Jangka Panjang.....	53
4.2.14 Asumsi Kas dan Bank	55
4.3. <i>Weighted Average Cost of Capital</i>	55
4.4. <i>Analisis Discounted Cash Flow Method</i>	57
4.5. <i>Analisis Market Approach Method</i>	62
4.6.Penentuan Harga Penawaran Saham Perdana	62
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1.Simpulan.....	64
5.2.Keterbatasan Penelitian.....	65
5.3.Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Indeks Harga Properti Residensial Tipe Menengah Indonesia Periode 2005-2011.....	5
Gambar 1.2 Indeks Harga Saham Gabungan periode 2008-2012.....	6
Gambar 2.1 Kerangka Penelitian.....	30
Gambar 3.1 Teknik Analisis Penelitian.....	36
Gambar 4.1 Diagram Pangsa Pasar PT. Setia Cipta Dinamika.....	40
Gambar 4.2 Harga Jual Saham dan PT. Setia Cipta Dinamika.....	63

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1	Pertumbuhan Makro Ekonomi Indonesia Periode 2007-2012.....	1
Tabel 1.2	Penjualan Properti Indonesia Periode 2007-2011.....	4
Tabel 4.1	Data Historis Sales PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2007-2011.....	39
Tabel 4.2	Produk PT. Setia Cipta Dinamika.....	39
Tabel 4.3	Pertumbuhan Sales Perusahaan Pesaing Tahun 2008-2010.....	40
Tabel 4.4	Proyeksi <i>Sales</i> PT. Setia Cipta Dinamika Untuk Tahun 2012-2015..	42
Tabel 4.5	Data Historis HPP PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2007-2011.....	43
Tabel 4.6	Proyeksi HPP PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015.....	44
Tabel 4.7	Data Historis Biaya Penjualan PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2009-2011.....	44
Tabel 4.8	Margin Biaya Operasional Terhadap Beban Usaha.....	45
Tabel 4.9	Proyeksi Biaya Operasional PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015.....	46
Tabel 4.10	Proyeksi Beban Penyusutan Inventaris PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015.....	47
Tabel 4.11	Proyeksi Beban Pajak PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015..	47
Tabel 4.12	Proyeksi Pendapatan Lain-lain PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015.....	48
Tabel 4.13	Daftar Piutang Pelanggan PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2011...	49
Tabel 4.14	Proyeksi Piutang Usaha PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015	50
Tabel 4.15	Proyeksi Proyek Berjalan PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015	50
Tabel 4.16	Proyeksi Aset Lancar Lainnya PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015.....	51
Tabel 4.17	Data Historis Fixed Asset PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2007-2011	51
Tabel 4.18	Proyeksi Fixed Asset PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015	52

Tabel 4.19	Proyeksi Hutang Usaha PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015	53
Tabel 4.20	Proyeksi Hutang Pajak PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015	53
Tabel 4.21	Proyeksi Hutang Bank PT.Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015	54
Tabel 4.22	Proyeksi Kas dan setara kas di bank PT. Setia Cipta Dinamika tahun 2012-2015.....	55
Tabel 4.23	Klasifikasi Operating Items PT. Setia Cipta Dinamika.....	58
Tabel 4.24	Proyeksi FCF PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015.....	59
Tabel 4.25	<i>Company Value</i> PT. Setia Cipta Dinamika.....	61

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran A	Struktur Organisasi PT. Setia Cipta Dinamika.....	A-1
Lampiran B	Neraca Historis PT. Setia Cipta Dinamika.....	B-1
Lampiran C	Proyeksi Neraca PT... Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015.....	C-1
Lampiran D	Laba-Rugi Historis PT. Setia Cipta Dinamika.....	D-1
Lampiran E	Proyeksi Laba-Rugi PT. Setia Cipta Dinamika Tahun 2012-2015...	E-1
Lampiran F	Country Risk Default Spreads and Risk Premium.....	F-1
Lampiran G	Surat Keterangan Penelitian.....	G-1
Lampiran H	Daftar Riwayat Hidup.....	H-1