

— SERI : ANALISIS SAHAM FUNDAMENTAL

Discounted Cash Flow (*DCF*)

Cara menghitung nilai wajar saham
berdasarkan arus kas masa depan —
bukan sekadar feeling atau rumor pasar.

11 SLIDE

Materi lengkap

SWIPE →

Geser untuk lanjut

SIMPAN

Agar tidak hilang

— 01 — DEFINISI

Apa Itu Discounted Cash Flow (DCF)?

DCF adalah metode penilaian saham yang menghitung nilai sebuah perusahaan berdasarkan **proyeksi arus kas bebas di masa depan** yang "didiskon" ke nilai saat ini — karena uang hari ini lebih berharga dari uang di masa depan.

Prinsipnya: **harga saham wajar ditentukan oleh kemampuan perusahaan menghasilkan kas** — bukan oleh sentimen pasar semata.



BERBASIS ARUS KAS

Fokus pada Free Cash Flow nyata, bukan laba akuntansi yang bisa dimanipulasi.



NILAI WAKTU UANG

Rp1 juta hari ini lebih berharga dari Rp1 juta 5 tahun lagi — DCF memperhitungkan ini.



BUKAN SPEKULASI

DCF berbasis data dan asumsi logis — bukan rumor, chart pattern, atau FOMO.



ADA RISIKONYA

Hasilnya sangat bergantung pada kualitas asumsi proyeksi. Asumsi keliru = valuasi keliru.

— 02 — KOMPONEN UTAMA

3 Komponen Kunci dalam DCF

Sebelum menghitung, kamu harus memahami tiga elemen utama yang membentuk model DCF:

1 Free Cash Flow (FCF)

Kas bersih yang dihasilkan perusahaan setelah dikurangi belanja modal (capex). Rumus sederhana: **FCF = Arus Kas Operasi – Capital Expenditure**. Ini dasar proyeksi DCF.

2 Discount Rate (WACC)

Tingkat diskonto yang mencerminkan risiko investasi. Biasanya menggunakan **WACC (Weighted Average Cost of Capital)** — rata-rata tertimbang biaya modal perusahaan. Umumnya 8–15% untuk saham Indonesia.

3 Terminal Value (TV)

Nilai perusahaan setelah periode proyeksi berakhir (biasanya tahun ke-5 atau ke-10). Terminal Value sering menyumbang **60–80% dari total valuasi DCF** — jadi asumsinya krusial.

+ Growth Rate Proyeksi

Asumsi pertumbuhan FCF selama periode proyeksi (misal: 10–15%/tahun) dan pertumbuhan terminal jangka panjang (biasanya 3–5%, setara inflasi jangka panjang).

— 03 — CARA HITUNG

Langkah-Langkah Menghitung DCF

Ada 4 alasan DCF menjadi metode valuasi paling andal bagi investor fundamental:

① **Hitung FCF Historis (3–5 Tahun Terakhir)**

Ambil data laporan arus kas dari laporan keuangan. Hitung FCF tiap tahun: Arus Kas Operasi dikurangi Capex. Cari tren pertumbuhannya.

② **Proyeksikan FCF 5–10 Tahun ke Depan**

Gunakan growth rate yang realistis berdasarkan tren historis, panduan manajemen, dan kondisi industri. Jangan terlalu optimistis — konservatif lebih aman.

③ **Diskon FCF ke Nilai Sekarang (PV)**

Setiap FCF proyeksi dibagi dengan $(1 + WACC)^n$, di mana n = tahun ke-berapa. Jumlahkan semua Present Value FCF tersebut.

④ **Hitung Terminal Value & Tambahkan**

$TV = FCF \text{ Tahun Terakhir} \times (1 + g) \div (WACC - g)$, lalu diskon ke nilai sekarang. Tambahkan ke total PV FCF untuk mendapat Enterprise Value.

⑤ **Bagi dengan Jumlah Saham Beredar**

Enterprise Value dikurangi net debt, lalu dibagi total saham beredar = Nilai Wajar per Lembar Saham. Bandingkan dengan harga pasar saat ini.

— 04 — CONTOH HITUNG

Contoh DCF Sederhana — Saham Fiktif PT Maju Tbk

ASUMSI: FCF TAHUN INI = RP 500 MILIAR · WACC = 10% · GROWTH = 10%/TAHUN · TERMINAL GROWTH = 4%

Proyeksi 5 tahun ke depan, lalu hitung Terminal Value dan diskon ke nilai sekarang:

TAHUN	FCF PROYEKSI (Rp M)	FAKTOR DISKON (10%)	PRESENT VALUE (Rp M)
1	550	0,909	499,9
2	605	0,826	499,7
3	666	0,751	500,1
4	732	0,683	499,9
5	805	0,621	499,9
Total PV FCF			2.499,5
Terminal Value (PV)			8.373,2
Enterprise Value			10.872,7

NILAI WAJAR PER SAHAM

Jika saham beredar 5 miliar lembar dan net debt Rp500 M: Nilai Wajar = $(10.872,7 - 500) \div 5.000 = \text{Rp2.074 per lembar}$. Jika harga pasar Rp1.500 → saham **undervalued 28%**.

— 05 — DISCOUNT RATE

Cara Menentukan Discount Rate (WACC)

MENGAPA WACC PENTING?

Semakin tinggi WACC yang digunakan, semakin rendah nilai wajar yang dihasilkan. **WACC adalah cerminan risiko** — perusahaan berisiko tinggi harus didiskon lebih besar.

1 Cost of Equity — Pakai Model CAPM

$Ke = \text{Risk-Free Rate} + \text{Beta} \times (\text{Market Return} - \text{Risk-Free Rate})$. Untuk Indonesia: Risk-Free Rate $\approx$ yield SBN 10 tahun ($\sim 6,5\%$), Market Return $\approx$ return IHSG historis ($\sim 12\%$).

2 Cost of Debt — Ambil dari Laporan Keuangan

Lihat beban bunga dibagi total utang berbunga perusahaan. Kurangi dengan penghematan pajak: $Kd = \text{Bunga} \times (1 - \text{Tarif Pajak})$.

3 Hitung WACC Gabungan

$WACC = (\text{Porsi Ekuitas} \times Ke) + (\text{Porsi Utang} \times Kd)$. Porsi dihitung berdasarkan proporsi ekuitas dan utang di struktur modal perusahaan.

! Panduan Praktis untuk Saham BEI

Untuk pemula: WACC 10–12% cocok untuk saham bluechip stabil. 13–15% untuk perusahaan mid-cap. Di atas 15% untuk sektor berisiko tinggi (properti, komoditas cyclical).

— 06 — INTERPRETASI HASIL

Cara Membaca Hasil DCF dengan Benar

Setelah nilai wajar dihitung, langkah berikutnya adalah **menginterpretasikan hasilnya secara tepat** — bukan langsung beli atau jual.

Step 1 **Bandingkan Nilai Wajar vs Harga Pasar**

Jika harga pasar $<$ nilai wajar DCF $\rightarrow$ saham berpotensi undervalued (peluang beli).
Jika harga pasar $>$ nilai wajar $\rightarrow$ saham mungkin overvalued (hati-hati).

Step 2 **Hitung Margin of Safety**

Jangan beli tepat di nilai wajar. Cari Margin of Safety minimal 20–30% di bawah nilai DCF untuk menutup kemungkinan kesalahan asumsi proyeksi.

Step 3 **Lakukan Sensitivity Analysis**

Ubah WACC dan growth rate $\pm 2\%$ untuk lihat seberapa sensitif nilai wajar terhadap perubahan asumsi. Jika hasilnya stabil — lebih meyakinkan untuk dieksekusi.

Step 4 **Konfirmasi dengan Metode Lain**

DCF bukan satu-satunya tolok ukur. Kombinasikan dengan PER, PBV, dan EV/EBITDA untuk mendapat gambaran valuasi yang lebih komprehensif.

Step 5 **Update Model Setiap Laporan Keuangan Rilis**

DCF bukan perhitungan sekali jadi. Perbarui proyeksi setiap kuartal saat data FCF terbaru tersedia agar keputusan investasimu tetap relevan.

— 07 — KELEMAHAN DCF

Kelemahan DCF yang Wajib Dipahami

DCF adalah alat yang kuat, tapi bukan tanpa kelemahan. Kenali batasannya agar tidak salah menggunakannya:

- [!]** **Sangat Sensitif terhadap Asumsi**
Perubahan kecil pada growth rate atau WACC bisa mengubah nilai wajar secara drastis. "Garbage in, garbage out" — asumsi buruk menghasilkan valuasi menyesatkan.
- [!]** **Tidak Cocok untuk Semua Jenis Perusahaan**
DCF kurang efektif untuk perusahaan FCF negatif (startup, tahap ekspansi), perusahaan dengan arus kas sangat tidak stabil, atau sektor seperti bank dan asuransi.
- [!]** **Terminal Value Mendominasi Valuasi**
Nilai terminal bisa menyumbang 60–80% total valuasi. Jika asumsi pertumbuhan terminal terlalu optimis, seluruh model menjadi tidak valid.
- [!]** **Mengabaikan Sentimen & Katalis Pasar**
Saham bisa tetap murah bertahun-tahun meski DCF bilang undervalued — jika tidak ada katalis yang mendorong pasar menyadari nilai wajarnya.
- [★]** **Solusi: Gunakan DCF sebagai Satu dari Banyak Alat**
Kombinasikan DCF dengan analisis kualitatif (moat bisnis, manajemen, industri) dan metode valuasi relatif (PER, PBV) untuk keputusan yang lebih solid.

— 08 — TOOLS & DATA

Tools & Sumber Data untuk DCF Investor BEI

Untuk menghitung DCF dengan akurat, kamu butuh **data yang tepat dari sumber terpercaya:**

- 1 IDX.co.id — Laporan Keuangan Resmi**
Sumber utama data FCF: laporan arus kas operasi dan capex tersedia di laporan keuangan triwulanan dan tahunan semua emiten BEI secara gratis.
- 2 Stockbit / RTI Business — Data Historis Terstruktur**
Menyediakan data keuangan historis yang sudah terstruktur, konsensus analisis, dan proyeksi laba — memudahkan pengambilan data untuk model DCF.
- 3 Google Spreadsheet / Excel — Template DCF**
Buat template DCF sendiri di spreadsheet. Banyak template DCF gratis tersedia di internet — sesuaikan dengan kebutuhan dan gaya analisismu.
- 4 Macrotrends / Damodaran Online — Benchmark WACC**
Prof. Damodaran (NYU) menyediakan data WACC dan beta industri global secara gratis setiap tahun — referensi paling otoritatif untuk menentukan discount rate.

— 09 — PROFIL PENGGUNA

DCF Cocok untuk Tipe Investor Mana?

DCF bukan alat untuk semua orang. Cek apakah profil ini sesuai denganmu:

COCOK JIKA KAMU

- ✦ Investor jangka panjang (3+ tahun)
- ✦ Bisa baca laporan keuangan
- ✦ Paham konsep nilai waktu uang
- ✦ Sabar menunggu katalis
- ✦ Disiplin dengan margin of safety
- ✦ Fokus pada bisnis, bukan chart

BELUM COCOK JIKA KAMU

- ✗ Trader harian / jangka pendek
- ✗ Belum paham laporan arus kas
- ✗ Analisis saham berdasarkan rumor
- ✗ Tidak sabar dengan proses panjang
- ✗ Hanya beli saham FCF negatif
- ✗ Tidak mau update model secara rutin

TIPS UNTUK PEMULA YANG INGIN MULAI DCF

Mulai dari perusahaan yang sederhana dan bisnisnya kamu pahami. Pilih emiten dengan FCF positif dan stabil minimal 5 tahun — **latih modelnya dulu sebelum eksekusi nyata.**

— 10 — PENUTUP

Bukan Soal Menebak Harga — Tapi Soal *Menghitung Nilai*

"Investor terbaik tidak bertanya 'ke mana harga saham ini akan pergi?' — mereka bertanya 'berapa nilai bisnis ini sesungguhnya?' DCF adalah cara paling jujur untuk menjawab pertanyaan itu."

MAU MATERI SEPerti ini SETIAP MINGGU?

Follow akun ini untuk edukasi investasi rutin — analisis fundamental, valuasi saham, strategi portofolio, dan tips finansial yang bisa langsung kamu terapkan.