

**VALUASI HARGA WAJAR SAHAM DENGAN
MENGUNAKAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT*
MODEL DAN *PRICE TO BOOK VALUE RATIO***

**(Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate
yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019)**

SKRIPSI

**DEWI RATNA SARI
21160000133**



**PROGRAM STUDI STRATA 1 MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA
JAKARTA
2020**

**VALUASI HARGA WAJAR SAHAM DENGAN
MENGUNAKAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT*
MODEL DAN *PRICE TO BOOK VALUE RATIO***

**(Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate
yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019)**

SKRIPSI

**DEWI RATNA SARI
21160000133**



**SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN
PERSYARATAN MENJADI SARJANA MANAJEMEN**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA
JAKARTA
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul :

**VALUASI HARGA WAJAR SAHAM DENGAN
MENGUNAKAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT*
MODEL DAN *PRICE TO BOOK VALUE RATIO*
(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang
Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019)**

yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Manajemen (SM) pada program studi S-1 Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) Jakarta, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan, duplikasi ataupun plagiat dari karya ilmiah yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan STEI dan di Perguruan Tinggi lainnya, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya. Jika dikemudian hari dapat dibuktikan bahwa terdapat unsur tiruan, duplikasi ataupun plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, 2 September 2020


DEWI RATNA SARI
NPM 21160000133

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul :

**VALUASI HARGA WAJAR SAHAM DENGAN
MENGUNAKAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT*
MODEL DAN *PRICE TO BOOK VALUE RATIO*
(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang
Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019)**

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Manajemen (SM) pada program studi S-1 Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) Jakarta. Skripsi ini ditulis dibawah bimbingan Dra. Pristina Hermastuti, MBA dan diketahui oleh Kepala Program Studi S-1 Manajemen, serta dinyatakan memenuhi syarat sebagai skripsi di program Studi S-1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) Jakarta.

Jakarta, 2 September 2020

Menyetujui,
Pembimbing



Dra. Pristina Hermastuti, MBA

Mengetahui,
Kepala Prodi S-1 Manajemen



Drs. Sumitro, M.Sc

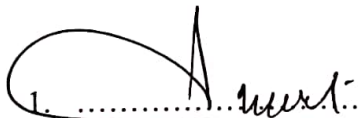


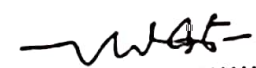
HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**VALUASI HARGA WAJAR SAHAM DENGAN
MENGUNAKAN *METODE DIVIDEND DISCOUNT*
MODEL DAN *PRICE TO BOOK VALUE RATIO*
(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang
Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019)**

telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Program Studi S-1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal 2 September 2020 dengan nilai A

Panitia Ujian Skripsi

1.  : Drs. Sumitro, M.Sc
(Kepala Prodi S-1 Manajemen)
2.  : Dra. Pristina Hermastuti, MBA
(Dosen Pembimbing)
3.  : Dr. Dian Surya Sampurna, SE., MM
(Anggota Penguji 1)
4.  : Doddi Prastuti, SE., MBA
(Anggota Penguji 2)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirohim dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT berkat karunia-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang merupakan sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Manajemen (SM) Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) Jakarta.

Pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada pihak yang telah memberikan bantuan moril dan materil sehingga terlaksananya penulisan skripsi ini, khususnya terima kasih kepada :

1. Ibu Dra. Pristina Hermastuti, MBA selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk membantu kelancaran skripsi ini.
2. Bapak Dr. Dian Surya S, SE., MM dan ibu Doddi Prastuti, SE., MBA selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu dan tenaga atas saran dan kritikan selama proses sidang.
3. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, M.Sc. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi.
4. Bapak Drs. Sumitro, M.Sc selaku Kepala Program Studi S1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
5. Seluh dosen dan staf Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia yang dengan tulus memberikan pendidikan dan pengajaran kepada peneliti selama mengikuti perkuliahan
6. Bapak dan mama yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam keadaan apapun, baik moril maupun materil serta doa dan motivasi agar penulis bisa menyelesaikan kuliah tepat waktu.
7. Adik tersayang yang sudah membantu dan memberikan dukungan.
8. Teman seperjuangan terbaik (Ayu Gina, Adel, Mira dan Nisa) yang telah membantu dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi.
9. Teman terbaik (Hafira, Nurdiani, dan, Yulia) yang selalu mendukung dan menghibur dikala jenuh.

10. Kekasih tercinta (Zulkifli) yang selalu memberikan dukungan.
11. BPH Tahun 2017/2018 UKMJ Manajemen STEI yang sedang sama-sama berjuang menyelesaikan skripsi dan memberikan dukungan.
12. Kakak-kakak senior yang sudah banyak membantu dan memberikan dukungan.
13. Teman-teman kelas F angkatan 2016 manajemen yang telah menjadi teman seperjuangan.
14. Semua pihak yang mendukung yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak bantuan, dukungan dan saran.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan/kelemahan. Untuk itu, penulis mengharapkan kritik dan saran untuk penyempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 2 September 2020



Dewi Ratna Sari
NPM 2116000133

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
2.1. Review Hasil-hasil Penelitian Terdahulu.....	7
2.2. Landasan Teori.....	12
2.2.1. Pasar Modal.....	12
2.2.2. Investasi.....	13
2.2.3. Saham	13
2.2.4. Harga Saham	13

2.2.5. Valuasi Saham.....	14
2.2.6. Nilai Wajar Harga Saham.....	14
2.2.7. Analisis Saham.....	15
2.2.8. Analisis Valuasi Saham dengan <i>Dividend Discounted Model</i>	16
2.2.9. Analisis Valuasi Saham dengan <i>Price to Book Value (PBV Ratio)</i>	18
2.2.10. <i>Root Mean Square Error</i>	19
2.3. Kerangka Konseptual Penelitian	19
BAB III METODA PENELITIAN	23
3.1. Strategi penelitian.....	23
3.2. Populasi dan sampel	23
3.2.1. Populasi penelitian.....	23
3.2.2. Sampel penelitian	23
3.3. Data dan metoda pengumpulan data	24
3.3.1. Data.....	24
3.3.2. Metoda pengumpulan data.....	24
3.4. Operasional variabel.....	25
3.4.1. Variabel dependen	25
3.4.2. Variabel independen	25
3.5. Metoda Analisis Data.....	27
3.5.1. <i>Dividend Discount Model</i>	27
3.5.2. <i>Price to Book Value</i>	28
3.5.3. Analisis Perbandingan Model Penilaian Harga Saham	29
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	30
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	30
4.2 Analisis Data	32
4.2.1. <i>Return on Equity (ROE)</i>	32
4.2.2. <i>Earning per Share (EPS)</i>	33
4.2.3. <i>Dividend per Share (DPS)</i>	34
4.2.4. <i>Dividend Payout Ratio (DPR)</i>	35
4.2.5. Mencari nilai wajar saham menggunakan	

<i>Dividend Discounted Model</i>	36
4.2.6. Mencari nilai wajar saham menggunakan <i>Price to Book Value</i>	40
4.2.7. Analisis Perbandingan Model Penilaian Harga Wajar Saham	42
4.3. Perbandingan <i>Closing Price</i> dengan Nilai wajar <i>Dividend Discounted Model</i> dan <i>Price to Book Value</i>	43
4.4. Temuan Hasil Penelitian	47
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Simpulan	49
5.2. Saran	50
DAFTAR REFERENSI	51
LAMPIRAN	54
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	77

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. 10 Saham Sektor Properti dengan Nilai Transaksi Terbesar.....	2
Tabel 3.1. Perusahaan yang memenuhi kriteria sampel	23
Tabel 4.1. <i>Return on Equity</i> (ROE).....	31
Tabel 4.2. <i>Earning per Share</i> (EPS).....	32
Tabel 4.3. <i>Dividend per Share</i>	33
Tabel 4.4. <i>Dividend Payout Ratio</i>	34
Tabel 4.5. <i>Dividend Growth</i> (g) dengan Pendekatan (DDM)	35
Tabel 4.6. Estimasi Deviden yang Diharapkan dengan Pendekatan DDM	36
Tabel 4.7. <i>Required of Return</i> dengan Pendekatan DDM.....	37
Tabel 4.8. Nilai Wajar dengan Pendekatan DDM.....	38
Tabel 4.9. Book Value per Share.....	39
Tabel 4.10. Price to Book Value	40
Tabel 4.11. Nilai Wajar dengan Pendekatan PBV	41
Tabel 4.12. Nilai Root Mean Square Error (RMSE).....	41
Tabel 4.13. Perbandingan Nilai Wajar Perusahaan sektor <i>Property dan Real Estate</i> dengan pendekatan DDM dan PBV Tahun 2016.....	42
Tabel 4.14. Perbandingan Nilai Wajar Perusahaan sektor <i>Property dan Real Estate</i> dengan pendekatan DDM dan PBV Tahun 2017.....	43
Tabel 4.15. Perbandingan Nilai Wajar Perusahaan sektor <i>Property dan Real Estate</i> dengan pendekatan DDM dan PBV Tahun 2018.....	44
Tabel 4.16. Perbandingan Nilai Wajar Perusahaan sektor <i>Property dan Real Estate</i> dengan pendekatan DDM dan PBV Tahun 2019.....	45

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Populasi Penelitian.....	54
Lampiran 2 <i>Dividen Payout Ratio (DPR)</i>	56
Lampiran 3 <i>Dividend Growth (g) Pendekatan Dividend Discount Model (DDM)</i>	58
Lampiran 4 Estimasi Dividen yang Diharapkan	60
Lampiran 5 <i>Required of Return (k) Pendekatan Dividen Discount Model (DDM)</i>	62
Lampiran 6 Nilai Wajar dengan Pendekatan <i>Dividen Discount Model (DDM)</i>	64
Lampiran 7 <i>Book Value per Share</i>	66
Lampiran 8 <i>Price to Book Value</i>	68
Lampiran 9 Nilai Wajar dengan Pendekatan <i>Price to Book Value (PBV)</i>	70
Lampiran 10 Nilai <i>Root Mean Square Error (RMSE) Pendekatan Dividen Discount Model (DDM)</i>	72
Lampiran 11 Nilai <i>Root Mean Square Error (RMSE) Pendekatan Price to Book Value (PBV)</i>	74
Lampiran 12 Surat Keterangan Riset Penelitian	75

Dewi Ratna Sari

NPM : 21160000133

Program Studi S1 Manajemen

Dosen Pembimbing :

Dra. Pristina Hermastuti, MBA

**VALUASI HARGA WAJAR SAHAM DENGAN MENGGUNAKAN
METODE DIVIDEND DISCOUNT MODEL DAN PRICE TO BOOK
VALUE RATIO**

**(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang
Tercatat Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2019)**

ABSTRAK

Penilaian saham digunakan untuk membandingkan antara nilai wajar dan nilai pasar saham, yang mana akhirnya akan dijadikan sebagai dasar keputusan investasi apakah investor akan menjual atau membeli saham. Penelitian ini bertujuan menganalisis nilai wajar perusahaan menggunakan metode *Dividend Discount Model* (DDM) dan *Price to Book Value* (PBV) perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia. Periode penelitian dimulai dari tahun 2016-2019. Sampel dipilih dengan kriteria perusahaan yang membagikan dividen. Metode yang digunakan adalah deskriptif dan kuantitatif serta pengukuran akurasi dengan root mean squared error (RMSE).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar saham dari perusahaan properti dan real estate pada tahun 2016-2019 rata-rata 11 perusahaan berada dalam kondisi undervalued. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa metode DDM adalah metode yang paling akurat karena nilai rata-rata RMSE DDM lebih kecil dibandingkan nilai rata-rata RMSE PBV. Metode DDM ini lebih cocok untuk perusahaan dengan pertumbuhan yang konsisten dan pada tahap kedewasaan serta selalu membagikan dividen. Metode PBV akan lebih baik untuk menilai saham perusahaan dengan industri ataupun sektor yang sejenis, sehingga terlihat jelas perbandingan saham apakah overvalued atau undervalued

***Kata Kunci : Nilai wajar, Dividend Discount Model, Price to Book Value,
Penilaian Saham***

Dewi Ratna Sari
NPM : 21160000133
Bachelor Degree in Management

Supervisor :
Dra. Pristina Hermastuti, MBA

**FAIR PRICE VALUATION OF SHARES USING THE DIVIDEND
DISCOUNT MODEL AND PRICE TO BOOK VALUE RATIO
(Empirical Study on Property and Real Estate Sector Companies Listed on
Indonesia Stock Exchange Year 2016-2019)**

ABSTRACT

Stock valuations are used to compare between fair value and stock market value, which will ultimately serve as the basis for investment decisions on whether investors will sell or buy shares. This research aims to analyze the fair value of companies using the dividend discount model (DDM) method and price to book value (PBV) of property and real estate companies on the Indonesia Stock Exchange. The research period starts from 2016-2019. The sample is selected by the criteria of the company that distributes the dividend. The methods used are descriptive and quantitative as well as measuring accuracy with root mean squared error (RMSE).

The results showed that the stock market value of property and real estate companies in 2016-2019 averaged 11 companies undervalued. Hasil this research also shows that the DDM method is the most accurate method because the average value of RMSE DDM is smaller than the average value of RMSE PBV. This DDM method is more suitable for companies with consistent growth and at the maturity stage and always distribute dividends. The PBV method would be better to assess a company's stock with an industry or similar sector, so it is clear that the stock comparison is overvalued or undervalued.

Keywords: Intrinsic Value, Dividend Discount Model, Price to Book Value, Stock Valuation.