

**ANALISIS *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* (DDM) UNTUK  
PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM UNTUK  
PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI DI PASAR  
MODAL**

**(Studi Empiris Pada Perusahaan Subsektor Properti Yang  
Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)**

**SKRIPSI**

**MATTOVIANI  
2116000435**



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

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul :

### **ANALISIS *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* (DDM) UNTUK PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM UNTUK PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI DI PASAR MODAL**

**(Studi Empiris Pada Perusahaan Subsektor Properti Yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia)**

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, 2021



**MATTOVIANI**

NPM 21160000435

Skripsi dengan judul :  
**ANALISIS *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* (DDM) UNTUK  
PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM UNTUK  
PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI DI PASAR MODAL**

**(Studi Empiris Pada Perusahaan Subsektor Properti Yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia)**

yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Manajemen (SM) pada program studi S-1 Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) Jakarta. Karya ilmiah ini ditulis dibawah bimbingan Dr. Iman Sofian Suriawinata, S.E., Ak M.B.A., M.Com (Hons), CA., CPC 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, 2021


Pembimbing



Dr. Iman Sofian Suriawinata, S.E., Ak  
M.B.A., M.Com (Hons), CA., CPC



Kepala Prodi S1 Manajemen



Muhammad Ramaditya, BBA., M.Sc


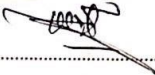


Skripsi dengan judul :

**ANALISIS *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* (DDM) UNTUK  
PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM UNTUK  
PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI DI PASAR MODAL**

**(Studi Empiris Pada Perusahaan Subsektor Properti Yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia)**

Telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Program Studi  
S-1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal

**Panitia Ujian Skripsi**

1.  ..... Muhammad Ramaditya, BBA., M.Sc.  
(Kepala Prodi S-1 Manajemen)
2.  ..... Dr. Iman Sofian Suriwinata, S.E., Ak M.B.A., M. Com (Hons), CA., CPC  
(Dosen Pembimbing)
3.  ..... Dr. Muhammad Anhar, S.E, M.Si., Ak., CA.  
(Anggota Penguji 1)
4.  ..... Dr. Diah Pralitasari, SP., MM  
(Anggota Penguji 2)

## KATA PENGANTAR

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

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

1. Dr. Iman Sofian Suriawinata, S.E., Ak M.B.A., M.Com (Hons), CA., CPC. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk membantu kelancaran skripsi ini.
2. Bapak Dr. M. Anhar, S.E, MM dan Ibu Dr. Diah Pranitasari, SP., MM selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu dan tenaga atassaran dan kritikan selama proses sidang.
3. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, M.Sc selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi.
4. Bapak Muhammad Ramaditya, BBA., M.Sc selaku Kepala Program Studi S1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen d Program S-1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia yang dengan tulus memberikan pendidikan dan pengajaran kepada peneliti selama mengikuti perkuliahan.
6. Kepada papah dan mamah serta adik 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. Teman seperjuangan Mira Febrianty, Raditya Harja Yudanta, Geriando Azvelin, Dewi Ratna Sari, Ayu Gina, Adelia Arisanti yang selalu memberikan informasi, dukungan, kritik serta saran kepada peneliti.
8. Sahabat terbaik Ravenely Setyawan Rizky yang sudah memfasilitasi saya, Ignasia Fernanda, Dewa Putra Pratama, Fadli Muhammad, Christainto Williatier, Adit Suhardi, dan Gideon Batista yang telah membantu dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi.
9. Keluarga Besar Hoki DKI Jakarta yang sama-sama berjuang memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi.
10. Teman-teman kelas F angkatan 2016 Manajemen yang telah menjadi teman seperjuangan.
11. Semua pihak yang mendukung yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak bantuan, dukungan dan saran.
12. Semua pihak yang mendukung yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak bantuan, dukungan dan saran.

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

Jakarta, 17 November 2021



Mattoviani

NPM 21160000435

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN  
AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademis Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Mattoviani
NPM	: 21160000435
Program Studi	: S-1 Manajemen
Jenis Karya	: Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalti-Free Right)** atas skripsi saya yang berjudul :

**ANALISIS *DIVIDEND DISCOUNT MODEL (DDM)* UNTUK  
PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM UNTUK  
PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI DI PASAR MODAL  
(Studi Empiris Pada Perusahaan Subsektor Properti Yang Terdaftar di  
Bursa Efek Indonesia)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di	: Jakarta
Pada tanggal	: 30 NOVEMBER 2021

Yang menyatakan,

  
Mattoviani

Nama	: Mattoviani	Dosen Pembimbing
NPM	: 21160000435	Dr. Iman Sofian Suriawinata, S.E., Ak
Program Studi	: S-1 Manajemen	M.B.A., M.Com (Hons), CA., CPC

**ANALISIS *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* (DDM) UNTUK  
PENILAIAN NILAI WAJAR SAHAM DALAM PENGAMBILAN  
KEPUTUSAN INVESTASI SAHAM DI PASAR MODAL  
(Studi Empiris Pada Perusahaan Subsektor Properti  
Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui nilai wajar saham suatu perusahaan subsektor properti konvensional yang masuk dalam indeks LQ 45 melalui perhitungan valuasi saham dengan metode analisis *Dividend Discount Model* (DDM) dengan pendekatan *Nonconstant Growth*. Dengan analisis tersebut saham dapat dikategorikan *undervalued*, *overvalued* atau *fairvalued* sehingga dapat diketahui saham perusahaan tersebut apakah layak beli, layak jual, atau harus dipertahankan (*hold*). Hal ini akan membantu investor dalam pengambilan keputusan investasi saham di Pasar Modal.

Penelitian ini dilakukan dengan strategi studi empiris yang berfokus pada perusahaan subsektor properti. Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini menggunakan data laporan keuangan pada perusahaan subsektor properti dalam kurun lima tahun terakhir yaitu tahun 2015 hingga 2019. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu dokumentasi, yang sebagian besar pengambilan data dari situs resmi BEI: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id), [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id), [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) dan [www.yahoo.finance.com](http://www.yahoo.finance.com). Analisis yang pertama dilakukan adalah analisis kinerja perusahaan melalui rasio keuangan perusahaan. Dilanjutkan dengan melakukan valuasi (penilaian nilai saham).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perusahaan MKPI menduduki peringkat pertama, PPRO kedua, PWON ketiga, DMAS keempat dan GMTD kelima. Hasil penilaian wajar saham PWON adalah *undervalue*, MKPI *overvalue*, PPRO *overvalue*, DMAS *undervalue*, dan GMTD *overvalue*. Rekomendasi untuk saham PWON dan DMAS adalah *buy*, saham MKPI, PPRO, dan GMTD adalah *sell*.

***Kata kunci : Investasi, Kinerja Keuangan Perusahaan, Valuasi Saham, Dividend Discount Model (DDM)***



## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	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 Penelitian Terdahulu .....	7
2.2 Landasan Teori .....	11
2.2.1 Pasar Modal .....	13
2.2.2 Harga Saham.....	14
2.2.3 Valuasi Saham.....	14
2.2.4 Beberapa Metode Valuasi Saham .....	19
2.2.5 Cost Of Capital .....	22
2.2.6 CAPM .....	22
2.2.7 Variabel Penentu Cost Of Equity.....	24
2.2.8 Arbitrage Piercing Theory .....	25
2.2.9 DDM .....	26
2.2.10 Nilai Wajar Saham.....	30
2.2.11 Analisis saham .....	30
2.2.12 Kerangka Konseptual Penelitian.....	30
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	35
3.1 Strategi Penelitian .....	35
3.2 Populasi dan Sampel .....	35
3.2.1 Populasi Penelitian.....	35
3.2.2 Sampel Penelitian.....	38
3.3 Data dan Metoda pengumpulan Data.....	39

3.3.1 Data Penelitian .....	39
3.3.2 Metoda Pengumpulan Data.....	39
3.3.3 Operasionalisasi Variabel .....	40
3.3.4 Metoda Analisis Data.....	41
3.3.5 Perangkat Lunak Pengolah Data.....	44
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
4.1 Analisi Kinerja Perusahaan.....	45
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	45
4.1.2 Kinerja Perusahaan .....	48
4.1.3 Data Pembayaran Dividen .....	57
4.2 Analisi Proyeksi DPS.....	59
4.3 Pengaplikasian Analisis DDM.....	67
4.3.1 Analisis Nilai Wajar Saham.....	67
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>70</b>
5.1 Simpulan .....	70
5.2 Saran .....	72
5.3 Keterbatasan Penelitian.....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>74</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>75</b>