

ANALISIS FUNDAMENTAL UNTUK MENILAI KEWAJARAN HARGA SAHAM DENGAN PENDEKATAN *DIVIDEND DISCOUNT MODELS (DDM)*, *PRICE EARNING RATIO (PER)* DAN *PRICE TO BOOK VALUE (PBV)* UNTUK PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI (STUDI PADA SEKTOR PROPERTI, *REAL ESTATE* DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG LISTING PADA BEI TAHUN 2016-2021)



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi tugas dan melengkapi sebagian syarat – syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-1) pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo

NAMA : DIMAS ANDIKA PRATAMA
N I M : 18441623
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI-S1

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONOROGO

2022

ANALISIS FUNDAMENTAL UNTUK MENILAI KEWAJARAN HARGA SAHAM DENGAN PENDEKATAN *DIVIDEND DISCOUNT MODELS (DDM)*, *PRICE EARNING RATIO (PER)* DAN *PRICE TO BOOK VALUE (PBV)* UNTUK PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI (STUDI PADA SEKTOR PROPERTI, *REAL ESTATE* DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG LISTING PADA BEI TAHUN 2016-2021)



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi tugas dan melengkapi sebagian syarat – syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-1) pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo

NAMA : DIMAS ANDIKA PRATAMA
N I M : 18441617
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI-S1

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONOROGO

2022

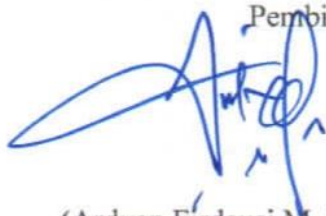
HALAMAN PENGESAHAN

Judul : Analisis Fundamental Untuk Menilai Kewajaran Harga Saham Dengan pendekatan Divident Discount Models (DDM) Price Earning Ratio (PER), dan *Price to Book Value* (PBV) Untuk Pengambilan Keputusan Investasi (studi pada sektor Properti, *real estate* dan konstruksi Bangunan yang listing pada BEI Tahun 2016-2021)

Nama : Dimas Andika Pratama
N I M : 18441623
Tempat, Tanggal Lahir : Magetan, 17 Mei 1998
Program Studi : Akuntansi-S1

Isi dan format telah disetujui dan dinyatakan memenuhi syarat untuk menyusun skripsi pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo

Ponorogo, 09 Agustus 2022
Pembimbing 1
Pembimbing 2



(Ardyan Firdausi M. SE., M.Si)
NIDN. 0704128202



(Nurul Hidayah, SE., M.Ak)
NIDN. 0725058202

Mengetahui

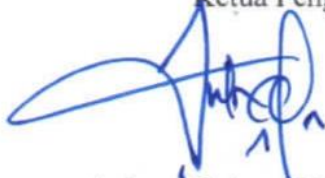
Dekan Fakultas Ekonomi



Dr. Hadi Sumarsono, M.Si

NIP. 19760508 20051 1 002

Ketua Penguji



Ardyan Firdausi M. SE., M.Si

NIDN. 0704128202

Sekretaris Penguji



Arif Hartono, SE., MSA

NIDN. 0720017801

Anggota Penguji



Titin Eka Ardiana, SE., M.Si

NIDN. 0708028205

RINGKASAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui nilai intrinsik saham, mengetahui kewajaran harga yang mengalami *undervalued*, *correctly value* atau *overvalued*, serta menentukan pengambilan keputusan investasi yang tepat setelah mengetahui kewajaran harga saham pada perusahaan sektor properti, *Real estate* dan Kontruksi Bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2021. Metode penelitian pada penelitian ini menggunakan Teknik *purposive sampling*. Sampel yang diperoleh sesuai kriteria yang ditentukan sebanyak 11 perusahaan. Metode analisis data yang digunakan yaitu analisis fundamental dengan pendekatan *Divident Discount Models* (DDM), *Price Earning Ratio* (PER) dan *Price to Book Value* (PBV).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perhitungan analisis fundamental rata – rata ROE dari perusahaan-perusahaan cenderung hamper sama/ tidak ada disparitas yang tinggi, Pertumbuhan Earning per Share (EPS) cenderung mengalami positif, hal ini disebabkan kinerja perusahaan yang baik yang terus meningkatkan laba yang diperoleh Hal ini berimbas kepada DPR perusahaan – perusahaan tersebut cenderung meningkat dan tingkat DPR yang tertinggi menunjukkan loyalitas perusahaan kepada investor. Nilai intrinsik saham harga saham perusahaan sektor properti *real estate* dan konstruksi bangunan yang dinilai menggunakan pendekatan *Divident Discount Model* (DDM) dan *Price Earning Ratio* (PER) menghasilkan kondisi yang sama yaitu beberapa perusahaan pada kondisi *overvalued* dan sedikit yang *undervalued*. harga saham perusahaan sektor properti *real estate* dan konstruksi bangunan yang dinilai menggunakan pendekatan *Price to Book Value* (PBV) banyak perusahaan pada kondisi *undervalued*. Dan hasil perbandingan nilai intrinsik dapat digunakan untuk pengambilan keputusan investasi yang dapat diambil adalah dengan membeli saham atau menahan saham apabila sudah memiliki saham perusahaan yang berada pada kondisi *undervalued*. Perusahaan yang berada pada kondisi *undervalued* dapat mengambil keputusan untuk menjual dan menghindari untuk tidak membeli sahamnya.

Kata kunci : Analisa Fundamental, *Divident Discount Models* (DDM), *Price Earning Ratio* (PER) dan *Price to Book Value* (PBV), Nilai Intrinsik

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, serta hidayahnya sehingga akhirnya selesailah penyusunan skripsi ini dengan judul “Analisis Fundamental Untuk Menilai Kewajaran Harga Saham Dengan pendekatan Divident Discount Models (DDM) Price Earning Ratio (PER), dan *Price to Book Value* (PBV) Untuk Pengambilan Keputusan Investasi (studi pada sektor Properti, *real estate* dan konstruksi Bangunan yang listing pada BEI Tahun 2016-2021). Skripsi ini merupakan bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan studi pendidikan program studi akuntansi strata satu (S-1) di Universitas Muhammadiyah Ponorogo. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari beberapa pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk peneliti menyampaikan terimakasih kepada :

1. Kedua orang tua penulis Bapak didik martono, Ibu marimi dan adik hafiz adim p serta keluarga besar yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi
2. Dr. Happy Susanto, M.A selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Ponorogo yang telah memberikan kesempatan penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Muhammadiyah Ponorogo.
3. Dr. Hadi Sumarsono, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat bergabung dalam keluarga besar Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo.

4. Hj. Khusnatul Zulfa W, S.E., MM., AK., CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi S1 Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Ponorogo yang telah memberikan semangat guna terselesaikannya skripsi ini.
5. Ardyan Firdausi Mustoffa,SE.,M.Si selaku dosen pembimbing I yang telah bersedia memberikan waktu, tenaga, pikiran serta dukungan moril dalam penyusunan skripsi ini.
6. Nurul Hidayah,SE selaku pembimbing II yang telah bersedia memberikan waktu, tenaga, pikiran serta dukungan moril dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak dan ibu dosen, seluruh staf administrasi Fakultas Ekonomi dan seluruh staf pegawai perpustakaan Universitas Muhammadiyah Ponorogo yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi.
8. Teman-teman ku (puja, devi, dian, fajar dan alma) yang senantiasa mendengarkan keluh kesahku dan memotivasi segera menyelesaikan pendidikan
9. Seluruh mahasiswa/I progam studi S-1 Akuntansi Angkatan 2018 Universitas Muhammadiyah ponorogo yang telah memberikan rasa kekeluargaan dan memberikan kenangan dalam masa perkuliahaan

Ponorogo, 09 Agustus 2022



Dimas Andika Pratama

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”

(QS AL Isyirah 5)

“Berpikirlah positif, tidak peduli seberapa keras kehidupanmu”

(Ali bin Abi Thalib)



PERNYATAAN TIDAK MENYIMPANG

KODE ETIK PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa, skripsi ini merupakan karya saya sendiri (ASLI), dan tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademis di suatu institusi pendidikan, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan/atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Ponorogo, 09 Agustus 2022



Dimas Andika Pratama

NIM. 18441623

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
RINGKASAN.....	ii
KATA PENGANTAR	iv
MOTTO	vi
PERNYATAAN TIDAK MENYIMPANG KODE ETIK PENELITIAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
1. Tujuan Penelitian.....	9
2. Manfaat Penelitian.....	10
BAB II.....	12
TINJAUAN PUSTAKA	12
A. LANDASAN TEORI.....	12
2.1 Investasi.....	12
2.1.1 Pengertian Investasi.....	12
2.1.2 Tujuan Investasi.....	12
2.1.3 Proses Investasi.....	13
2.1.4 Jenis - Jenis Investasi.....	13
2.2 Pasar Modal	15
2.2.1 Pengertian Pasar modal	15
2.2.2 Jenis – jenis pasar modal	15
2.2.3 Manfaat pasar modal	18
2.2.4 Fungsi Pasar Modal	18
2.2.5 Instrumen pasar modal	19
2.3 Saham.....	19
2.3.1 Pengertian Saham	19
2.3.2 Keuntungan Saham.....	20

2.3.3 Kelemahan saham.....	21
2.3.4 Jenis – jenis Saham.....	22
2.4 Penilaian Harga Saham	24
2.4.1 Tujuan Penilaian saham.....	24
2.4.2 Analisis Rasio Keuangan.....	25
2.4.3 Teknik Penilaian Saham	28
2.5 Keputusan Investasi	38
B. PENELITIAN TERDAHULU	39
C. KERANGKA PEMIKIRAN	43
BAB III	45
METODE PENELITIAN	45
A. Ruang Lingkup Penelitian.....	45
B. Populasi Dan Sampel Penelitian	45
1. Populasi	45
2. Sampel	46
C. Jenis dan Metode Pengambilan Data	48
1. Jenis Data.....	48
2. Metode Pengumpulan Data	48
D. Definisi Operasional Variabel.....	48
1. Variabel Independen.....	48
2. Variabel Dependen	50
E. Metode Analisis Data	50
BAB IV	57
HASIL DAN PEMBAHASAN	57
4.1 Hasil Penelitian	57
4.1.1 Gambaran umum Objek Penelitian	57
4.1.2 Hasil perhitungan data penelitian	65
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian	102
4.2.1 Return On Equity (ROE).....	102
4.2.2 Earning Per Share (EPS)	103
4.2.3 Deviden Per Share (DPS).....	104
4.2.4 Dividen Payout Ratio (DPR).....	105
4.2.5 Perbandingan nilai intrinsik saham perusahaan properti <i>real estate</i> dan kontruksi bangunan dengan pendekatan Divident Discount Models (DDM), Price Earning Ratio (PER) dan Price to Book Value (PBV) per tahun.....	106

4.2.6 Pengambilan keputusan investasi dengan pendekatan Divident Discount Models (DDM), Price Earning Ratio (PER) dan Price to Book Value (PBV) per tahun.....	119
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	132
5.1 Kesimpulan	132
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	133
5.3 Saran.....	133
DAFTAR PUSTAKA	135
LAMPIRAN-LAMPIRAN	140



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian terdahulu	39
Tabel 3.1 Kriteria Sampel	46
Tabel 4.1.1 Daftar sampel penelitian	57
Tabel 4.3 Hasil Perhitungan Return on Equity (ROE)	66
Tabel 4.4 Hasil perhitungan Earning Per Share (EPS)	69
Tabel 4.5 Hasil perhitungan Dividend per Share (DPS).....	72
Tabel 4.6 Hasil Perhitungan Dividend Payout Ratio	74
Tabel 4.7 Hasil Perhitungan tingkat pertumbuhan dividen (g).....	76
Tabel 4.8 Hasil Perhitungan Estimasi Dividen	79
Tabel 4.9 Hasil Perhitungan tingkat pengembalian yang diharapkan (k).....	82
Tabel 4.10 hasil perhitungan nilai intrinsik dengan pendekatan DDM.	84
Tabel 4.11 Tingkat Pertumbuhan Dividen Dengan Pendekatan PER.	86
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Estimasi Earning Per Share	89
Tabel 4.13 Tingkat Pengembalian Yang Diharapkan Dengan Pendekatan PER.....	91
Tabel 4.14 Hasil Perhitungan Perhitungan Price Earning Ratio.....	94
Tabel 4.15 Hasil Perhitungan Nilai Intrinsik Dengan Pendekatan PER.....	96
Tabel 4.16 Book Value per Share	97
Tabel 4.17 Price To Book Value	99
Berikut ini tabel hasil perhitungan nilai intrinsik dengan pendekatan PBV.....	100
Tabel 4.18 tabel hasil perhitungan nilai intrinsik dengan pendekatan PBV	100
Tabel 4.19 Perbandingan Nilai Intrinsik Saham pada Tahun 2016	107
Tabel 4.20 Tabel Perbandingan Nilai Intrinsik Saham pada Tahun 2017	109
Tabel 4.21 Tabel Perbandingan Nilai Intrinsik Saham pada Tahun 2018	111
Tabel 4.22 Tabel Perbandingan Nilai Intrinsik Saham pada Tahun 2019	113
Tabel 4.23 Tabel Perbandingan Nilai Intrinsik Saham pada Tahun 2020	115
Tabel 4.24 Tabel Perbandingan Nilai Intrinsik Saham pada Tahun 2021	117
Tabel 4.25 Pengambilan Keputusan Investasi 2016	120
Tabel 4.26 Pengambilan Keputusan Investasi 2017	122

Tabel 4.27 Pengambilan Keputusan Investasi 2018	124
Tabel 4.28 Pengambilan Keputusan Investasi 2019	126
Tabel 4.29 Pengambilan Keputusan Investasi 2020	128
Tabel 4.30 Pengambilan Keputusan Investasi 2021	130



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Grafik Pertumbuhan Indeks Harga Saham Sektoral 2019	2
Gambar 1.2: Grafik Pertumbuhan Indeks Harga Saham Sektoral 2020	2
Gambar 1.3: Grafik Pertumbuhan Indeks Harga Saham Sektoral 2021	3
Gambar : 2.1 Kerangka Pemikiran	43



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1.....	1
(Data populasi perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan).....	1
LAMPIRAN 2.....	5
(Data Pemilihan Sampel).....	5
LAMPIRAN 3.....	14
(Laporan Laba rugi perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan 2016-2021).....	14
LAMPIRAN 4.....	16
(Ekuitas perusahaan perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021).....	16
LAMPIRAN 5.....	18
(Deviden perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2015-2021).....	18
LAMPIRAN 6.....	20
(Lembar saham perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2015-2021).....	20
LAMPIRAN 7.....	23
(Mencari Return On Equity perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2015-2021).....	23
LAMPIRAN 8.....	27
(Earning per share perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2015-2021).....	27
Earning per share perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2015-2021	28
LAMPIRAN 9.....	29
(Mencari Deviden Per Share perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2015-2021).....	29
LAMPIRAN 10.....	34
(Mencari deviden Payout Ratio perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 201-2021).....	34
LAMPIRAN 11.....	38
(Harga saham perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021).....	38

LAMPIRAN 12.....	40
(Mencari retention ratio perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	40
LAMPIRAN 13.....	44
(Mencari tingkat pertumbuhan dividen (g) perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	44
LAMPIRAN 14.....	48
(Mencari estimasi dividen per share perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	48
LAMPIRAN 15.....	52
(Mencari estimasi earning per share perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	52
LAMPIRAN 16.....	56
(Mencari tingkat pengembalian (return) perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	56
LAMPIRAN 17.....	60
(Mencari nilai intrinsic DDM perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	60
LAMPIRAN 18.....	64
(Mencari estimasi EPS perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	64
LAMPIRAN 19.....	68
(Mencari price earning ratio perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	68
LAMPIRAN 20.....	72
(Mencari intrinsik price earning ratio perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	72
LAMPIRAN 21.....	76
(Mencari Book value per share perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	76
LAMPIRAN 22.....	80
(Mencari Price to Book Value Ratio perusahaan sektor properti <i>real estate</i> dan konstruksi bangunan tahun 2016-2021)	80
LAMPIRAN 23.....	84

(Mencari intrinsik Price to Book Value perusahaan sektor properti *real estate* dan
kontruksi bangunan tahun 2016-2021) 84

