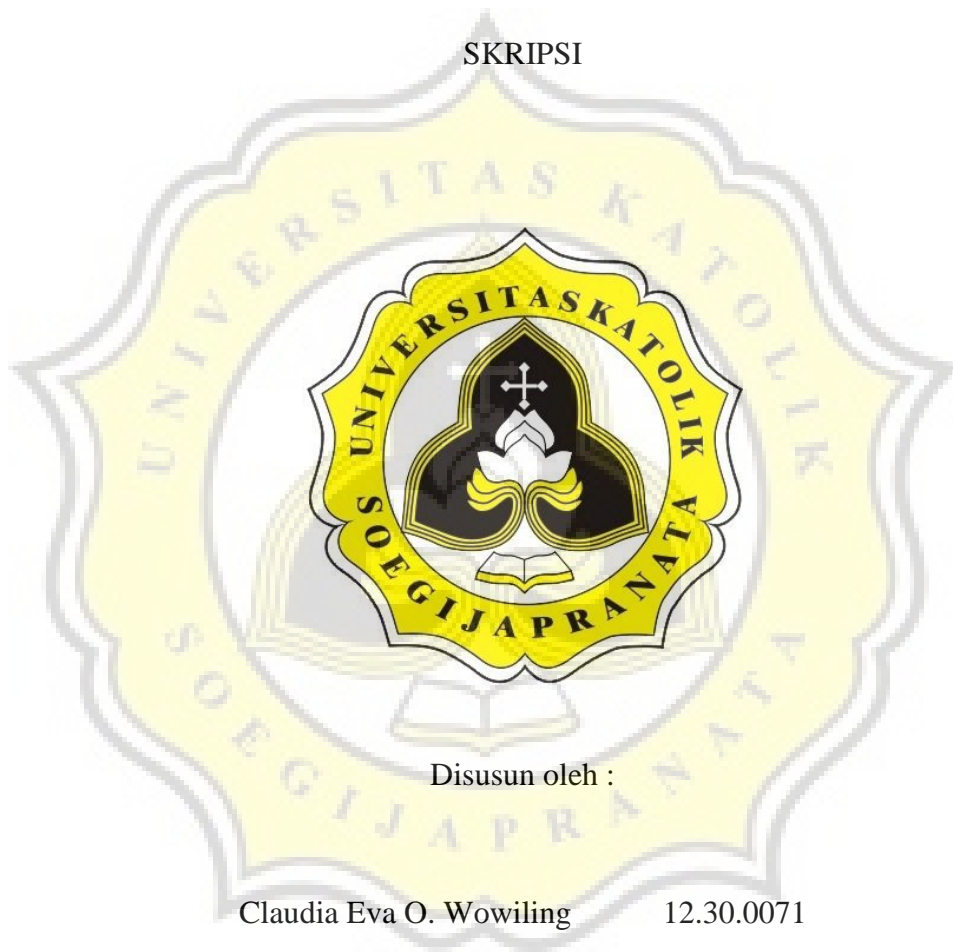


**PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM DENGAN METODE  
*DIVIDEND DISCOUNT MODEL* DAN *PRICE TO BOOK VALUE***

**(Studi Kasus Pada Perusahaan – Perusahaan Sektor Properti dan  
*Real Estate* yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 –  
2014)**

SKRIPSI



Disusun oleh :

Claudia Eva O. Wowiling

12.30.0071

**Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Katolik Soegijapranata  
Semarang**

## HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Claudia Eva Oktavia Wowiling

NIM : 12.30.0071

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Jurusan : Manajemen

Dosen Pembimbing : Dr. Widuri Kurniasari, SE., M.Si

Judul Skripsi : PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM DENGAN  
METODE *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* DAN  
*PRICE TO BOOK VALUE* (STUDI KASUS PADA  
PERUSAHAAN – PERUSAHAAN SEKTOR  
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERCATAT  
DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010 – 2014)

Semarang, 4 April 2016

Pembimbing,

(Dr. Widuri Kurniasari, SE., M.Si)

## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM DENGAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* DAN *PRICE TO BOOK VALUE* (STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN – PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERCATAT DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010 – 2014)

Disusun Oleh :

Nama : Claudia Eva Oktavia Wowiling

NIM : 12.30.0071

Program Studi : Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata

Telah dipertahankan dihadapan penguji pada tanggal 22 April 2016

Tim Penguji

Koordinator

Anggota

Anggota

(Y. Ricky Dwi B.,SE.MSi.) (Y. Wisnu Djati ,SE.,MSi.) (Dr. Widuri Kurniasari, SE.MSi.)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Katolik Soegijapranata Semarang

(Drs. A. Sentot Suciarto, MP.,PhD)

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Claudia Eva Oktavia Wowiling

NIM : 12.30.0071

Program Studi : Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata

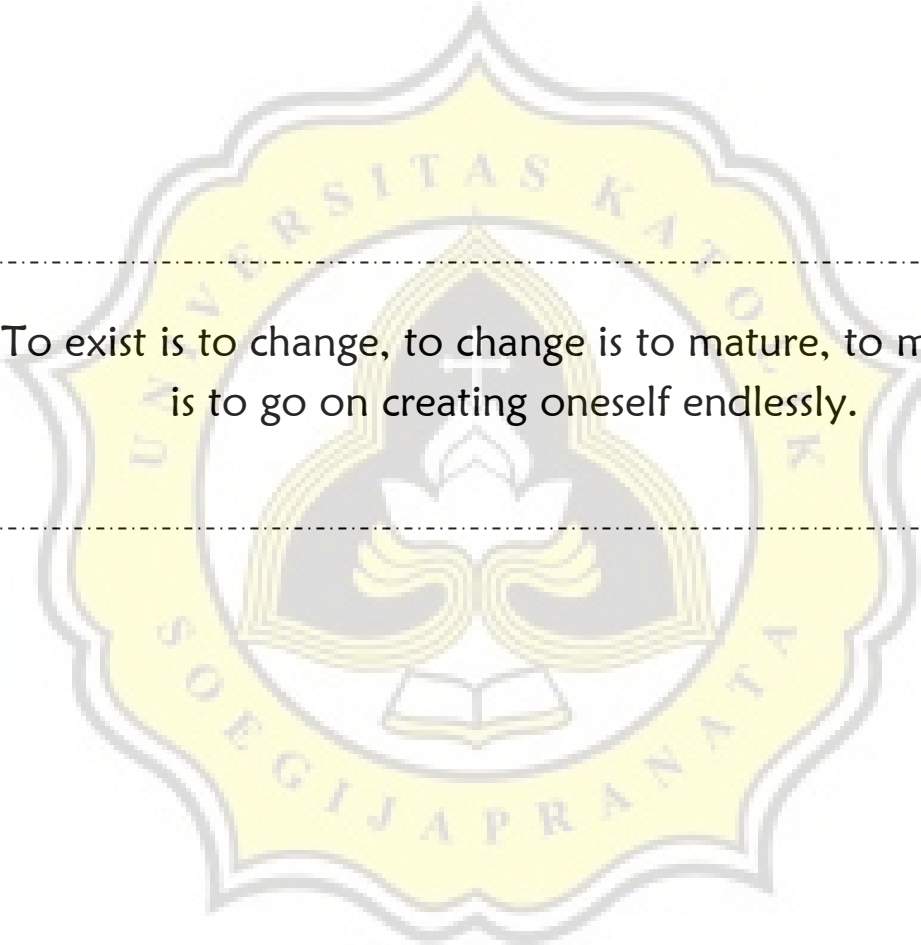
Judul Skripsi : PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM DENGAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* DAN *PRICE TO BOOK VALUE* (STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN – PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERCATAT DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010 – 2014)

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri. apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti plagiasi, manipulasi, dan / atau pemalsuan data maupun kecurangan lain. Saya bersedia untuk menerima sanksi dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Semarang, 27 April 2016

(Claudia Eva O. W)

## HALAMAN MOTTO

The logo of Universitas KAPOLAN SOEGIJAPRANATA is a yellow shield with a scalloped border. Inside the shield, there is a stylized white and yellow emblem featuring a book at the base, a central figure resembling a person or a flame, and a crown-like element at the top. The text "UNIVERSITAS KAPOLAN" is written in a semi-circle at the top, and "SOEGIJAPRANATA" is written in a semi-circle at the bottom.

To exist is to change, to change is to mature, to mature  
is to go on creating oneself endlessly.

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*“Kupersembahkan skripsi ini untuk para malaikat yang diutus Tuhan yakni kedua orang tua, adik – adik, keluarga besar, dan para sahabat yang telah mendampingi, merawat, dan memberikan kasih yang tulus serta dukungan bagi penulis selama menempuh studi hingga sampai saat ini.”*



## ABSTRAK

Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui penilaian harga wajar saham dengan menggunakan metode *dividend discount model* dan *price to book value*. Penilaian dilakukan pada saham sektor Properti dan Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2010 – 2014. Sampel saham pada penelitian ini ada 9 saham yaitu saham BSDE, CTRA, CTRS, CTRP, GMTD, JRPT, LPKR, MKPI, dan SMRA. Penilaian saham dengan metode *Dividend Discount Model* memberikan hasil *overvalued* selama tahun 2010 – 2014 pada saham BSDE, CTRA, CTRP, CTRS, JRPT, LPKR dan SMRA. Pada penilaian saham dengan *price to book value* memberikan hasil *overvalued* selama tahun 2010 – 2014 pada saham BSDE, LPKR, MKPI, dan SMRA.

Keyword: *dividend discount model, price to book value, undervalued, overvalued.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang dengan kasih dan rahmat – Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi berjudul “PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM DENGAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* DAN *PRICE TO BOOK VALUE*(Studi Kasus Pada Perusahaan – Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate*Yang Terdaftardi Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2014).”

Penulisan skripsi berjudul “PENILAIAN HARGA WAJAR SAHAM DENGAN METODE *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* DAN *PRICE TO BOOK VALUE* (Studi Kasus Pada Perusahaan – Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate*Yang Terdaftardi Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2014) masih memiliki begitu banyak kekurangan sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang sangat membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini :

1. Tuhan Yesus Kristus, yang selalu melimpahkan kasihNya melalui berbagai hal dalam proses pembuatan skripsi ini.
2. Bapak Drs. A. Sentot Suciarto, MP., Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata.
3. Ibu Eny Trimeiningrum, SE,. MSi selaku Kepala Program Studi Manajemen serta Ibu Ch. Tri Harjanti N, SE.MSi yang telah memberikan begitu banyak pelajaran dan pengalaman berharga dalam menjalani proses belajar dalam berorganisasi dan berkegiatan akademik.



4. Bapak Bayu Prestianto, SE., MM selaku Dosen Wali yang telah mendampingi dan memberikan pengarahan serta motivasi dalam hal akademis.
5. Ibu Dr. Widuri Kurniasari, SE., MSi selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar dan perhatian memberikan ilmunya, pengarahan dan bimbingan selama penulisan skripsi.
6. Kedua orang tua saya, Margareta Arum Solekhah dan Onny Johnny Wowiling yang selalu memberikan cintanya dan pelajaran hidup yang begitu berarti bagi penulis hingga dapat menyelesaikan pendidikan hingga jenjang ini.
7. Keluarga Kelompok Studi Ekonomi Pasar Modal periode 2013/2014, yang karena tergabung dalam organisasi ini saya dapat belajar mengenai pasar modal dan pengalaman berharga dalam berorganisasi.
8. Keluarga Himpunan Mahasiswa Program Studi Manajemen 2014/2015, yang selalu memberikan support baik suka maupun duka dan menjalin hubungan yang erat dalam kekeluargaan.
9. Kak Akbar, kak Yolana, Kak Pita, Dince, Junso, Thiveny, Tata, dan sahabat serta teman - teman yang selalu memberikan warna dan semangat baru bagi penulis hingga penyelesaian skripsi ini.
10. Berbagai pihak terkait yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu terima kasih banyak.

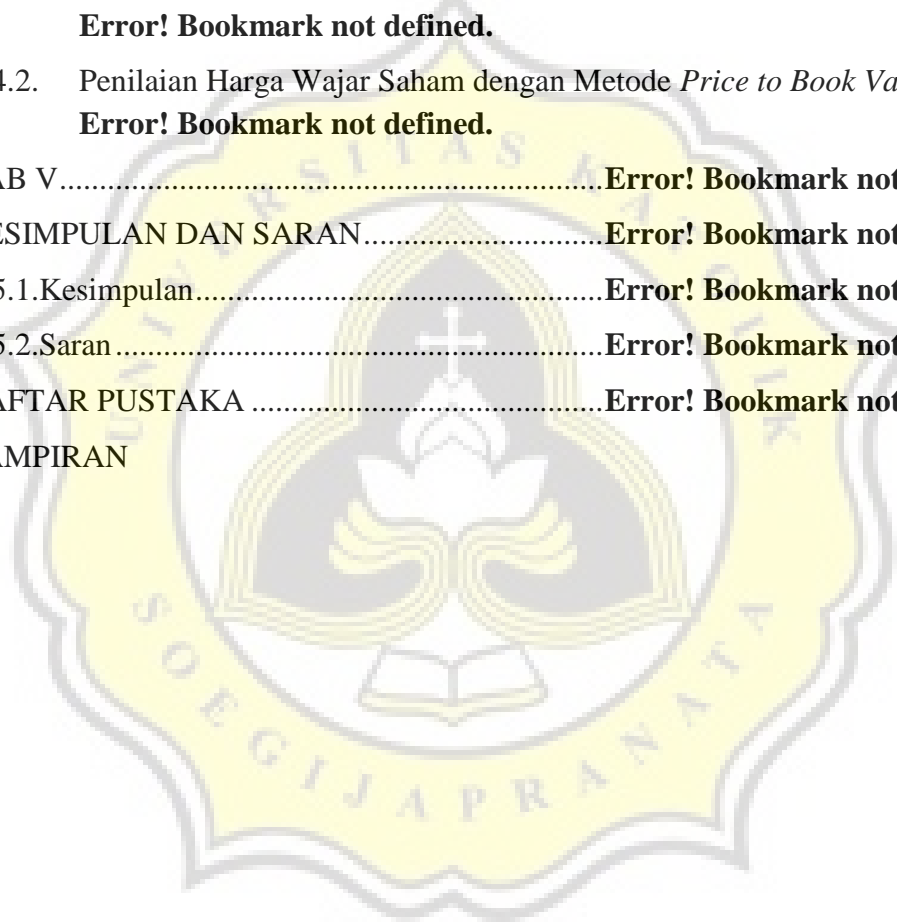
Semarang, 4 April 2016

Claudia Eva

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II.....	9
TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS .....	9
2.1. Pasar Modal.....	9
2.2. Kebijakan Dividen.....	10
2.3. Dividen Tunai dan Non Tunai.....	13
2.4. Saham .....	14
2.5. Valuasi Saham Biasa .....	16
2.6. Dividend Discount Model .....	18
2.7. Price to Book Value Ratio.....	18
BAB III .....	25

METODOLOGI PENELITIAN.....	25
3.1. Jenis dan Sumber Data .....	25
3.2. Sampel.....	25
3.3. Teknik Analisis Data .....	26
BAB IV .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1. Penilaian Harga Wajar Saham dengan Metode <i>Dividend Discount Model</i> <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
4.2. Penilaian Harga Wajar Saham dengan Metode <i>Price to Book Value</i> <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
BAB V.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
KESIMPULAN DAN SARAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.1.Kesimpulan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2.Saran .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR PUSTAKA .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
LAMPIRAN	



## DAFTAR TABEL

Tabel. 1.1. Penilaian Harga Saham dan Keputusan Investor .....	3
Tabel. 3.1. Hasil Perhitungan Pertumbuhan Dividen.....	26
Tabel. 4.1. Kode Saham dan Nama Perusahaan.....	30
Tabel. 4.2. Hasil Perhitungan Pertumbuhan Dividen.....	31
Tabel. 4.3. Hasil Perhitungan Estimasi Dividen yang Diharapkan.....	32
Tabel. 4.4. Tabel BI <i>Rate</i> Tahun 2010 – 2014 .....	34
Tabel. 4.5. Hasil Perhitungan Tingkat Return yang Diharapkan .....	36
Tabel. 4.6. Tabel Hasil Penilaian Harga Wajar dengan Metode <i>Dividend Discount Model</i> (2010 - 2014).....	40
Tabel. 4.7. Hasil Perhitungan <i>Book Value Per Share</i> Setiap Perusahaan Sampel Periode 2010 – 2014 .....	47
Tabel. 4.8. Hasil Perhitungan <i>Price to Book Value Per Share</i> Setiap Perusahaan Sampel Periode 2010 – 2014.....	48
Tabel. 4.9. Hasil Perhitungan Harga Wajar Saham menggunakan <i>Price to Book Value Per Share</i> Setiap Perusahaan Sampel Periode 2010 – 2014.....	51

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 .....	21
Kerangka Pemikiran Teoritis .....	21

