

**ANALISIS PENENTUAN NILAI WAJAR DENGAN
MENGUNAKAN *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* SEBAGAI
DASAR PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI BAGI
INVESTOR PADA SAHAM PT UNILEVER INDONESIA TBK**

TUGAS AKHIR



SURYANTO

1091000024

**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2014**

**ANALISIS PENENTUAN NILAI WAJAR DENGAN
MENGUNAKAN *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* SEBAGAI
DASAR PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI BAGI
INVESTOR PADA SAHAM PT UNILEVER INDONESIA TBK**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi pada program Studi Manajemen**



SURYANTO

1091000024

**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2014**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Suryanto

NIM : 1091000024

Tanda Tangan :

Tanggal : 10 Maret 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh

Nama : Suryanto
NIM : 1091000024
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Skripsi : Analisis Penentuan Nilai Wajar dengan Menggunakan
Dividend Discount Model sebagai Dasar Pengambilan
Keputusan Investasi bagi Investor pada Saham PT
Unilever Indonesia Tbk

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Dudi Rudianto (.....)

Penguji I : Anon Kuswardono, S.E.,M.B.A (.....)

Penguji II : Deddy Herdiansjah, Ph.D (.....)

Di tetapkan di : Jakarta

Tanggal : 10 Maret 2014

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul **“Analisis Penentuan Nilai Wajar dengan Menggunakan *Dividend Discount Model* sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Investasi bagi Investor pada Saham PT Unilever Indonesia Tbk”**. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai penyusunan Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- 1) Ibu Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, MSc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Bakrie.
- 2) Bapak Tony Bambang Trihartanto, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Ilmu Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie.
- 3) Bapak Deddy Herdiansjah, Ph.D, selaku Ketua Program Studi Manajemen
- 4) Bapak Dr. Dudi Rudianto, selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir
- 5) Seluruh Dosen yang telah mengajar selama masa perkuliahan di Universitas Bakrie.
- 6) Orang tua dan keluarga yang telah memberikan semangat untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
- 7) Teman - teman perkuliahan Program Ekstensi Ekonomi Manajemen Universitas Bakrie.
- 8) Teman - teman di Divisi Investasi dan PKBL PT Asuransi Ekspor Indonesia (Persero), yang selalu membantu dan mendukung dalam penyelesaian tugas akhir ini.

- 9) Temen – temen Kijang 3 (Mevi, Oni, Popy, Bobby, Beny, Opick dan Imam) yang tidak pernah berhenti membawa keceriaan dan kegembiraan.

Akhir kata, penulis berharap Allah Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 10 Maret 2014

Suryanto

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Suryanto
NIM : 1091000024
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Studi Kasus

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISIS PENENTUAN NILAI WAJAR DENGAN MENGGUNAKAN *DIVIDEND DISCOUNT MODEL* SEBAGAI DASAR PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI BAGI INVESTOR PADA SAHAM PT UNILEVER INDONESIA TBK

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 10 Maret 2014

Yang menyatakan

Suryanto

**ANALISIS PENENTUAN NILAI WAJAR DENGAN MENGGUNAKAN
DIVIDEND DISCOUNT MODEL SEBAGAI DASAR PENGAMBILAN
KEPUTUSAN INVESTASI BAGI INVESTOR PADA SAHAM PT
UNILEVER INDONESIA TBK**

Suryanto¹

ABSTRAK

Investasi pada instrument surat berharga saham memerlukan rangkaian proses analisis untuk mengukur nilai dari saham tersebut. Hal ini dapat dilakukan dengan analisa fundamental dan analisa teknikal. Penilaian saham dengan analisa fundamental adalah proses menentukan berapa harga wajar untuk suatu saham berdasarkan data-data fundamentalnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui berapakah harga wajar saham suatu perusahaan dan mengetahui apakah saham tersebut berada dalam kondisi *undervalued*, *overvalued* atau *fairvalued*.

Objek dari penelitian ini adalah nilai wajar (*intrinsic value*) dari saham PT Unilever Indonesia Tbk (UNVR) periode 2010-2013. Metode valuasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah *dividend discount model (DDM) stable growth*.

Hasil penelitian menunjukan bahwa estimasi harga wajar untuk saham UNVR dengan pendekatan *dividend discount model (DDM) stable growth* berada di atas harga pasar (*undervalued*). Sehingga dapat dijadikan pertimbangan untuk membeli saham perusahaan tersebut.

Kata Kunci : Harga wajar, *Dividend discount model*, *Undervalued*

¹Mahasiswa Program Studi Manajemen Universitas Bakrie

**ANALISIS PENENTUAN NILAI WAJAR DENGAN MENGGUNAKAN
DIVIDEND DISCOUNT MODEL SEBAGAI DASAR PENGAMBILAN
KEPUTUSAN INVESTASI BAGI INVESTOR PADA SAHAM PT
UNILEVER INDONESIA TBK**

Suryanto²

ABSTRACT

Investment in stock needs an analysis to measure the value of the stock such as fundamental and technical analysis. Stock analysis with fundamental analysis is the process to determine how much the intrinsic value, based on its fundamental data and to understand whether the stock is under or overvalued.

The object of this study is to know the intrinsic value of Unilever Indonesia stock for the period of 2010-2013. The valuation method used in the study was dividend discount stable (DDM) growth method.

The result showed that the intrinsic value of UNVR estimated above the market price (undervalued) and this could be as a consideration to buy the stock of the company.

Kata Kunci : *Intrinsic value, Dividend discount model, Undervalued*

² *Student of Bakrie University, Management Major*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan	4
1.4. Batasan Masalah	5
1.5. Manfaat	5
2. TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Pengertian Saham	6
2.2. Jenis-Jenis Saham	7
2.3. Penilaian Saham	10
2.4. Pendekatan Penilaian Saham	10
2.5. Nilai Intrinsik Saham Biasa	15
2.6. <i>Dividend Discounted Model</i>	16

2.7. Pertumbuhan	22
2.8. Estimasi Biaya Modal (CAPM)	22
2.9. Hasil Penelitian Sebelumnya	24
3. METODE PENELITIAN	29
3.1. Objek Penelitian.....	29
3.2. Metode Penelitian.....	30
3.3. Jenis Data.....	30
3.4. Pengolahan Data	30
3.5. Tahapan Penelitian.....	31
4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
4.1. Hasil Penelitian	33
4.1.1. PT Unilever Indonesia Tbk.....	33
4.1.2. Kinerja Keuangan PT Unilever Indonesia Tbk	34
4.1.3. <i>Cost of Equity</i>	37
4.1.4. Pertumbuhan.....	38
4.1.5. Nilai Wajar Saham PT Unilever Indonesia Tbk	40
4.1.6. Harga Pasar Saham PT Unilever Indonesia Tbk	41
4.1.7. Perbandingan Nilai Wajar dan Harga Pasar	42
4.2. Pembahasan	43
5. KESIMPULAN DAN SARAN	45
5.1. Kesimpulan	45
5.2. Saran	46
DAFTAR PUSTAKA.....	48

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Sepuluh Emiten dengan Kapitalisasi Pasar Terbesar	33
Tabel 4.2. Neraca PT Unilever Indonesia Tbk Tahun 2005-2012	34
Tabel 4.3. Laba Rugi PT Unilever Indonesia Tbk Tahun 2005-2012	35
Tabel 4.4. EPS, DPR dan DPS PT Unilever Indonesia Tbk Tahun 2005-2012 ...	36
Tabel 4.5. Tingkat Pertumbuhan	37
Tabel 4.6. <i>Risk Free Rate</i>	38
Tabel 4.7. Beta	39
Tabel 4.8. <i>Cost of Equity</i>	39
Tabel 4.9. Perhitungan Nilai Wajar Saham PT Unilever Indonesia Tbk	40
Tabel 4.10. Historikal Harga Pasar PT Unilever Indonesia Tbk	41
Tabel 4.11. Perbandingan Nilai Wajar dengan <i>Actual Price</i>	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. IHSG dan Kapitalisasi Pasar.....	2
Gambar 2.1. Tahapan Analisa Fundamental	13
Gambar 4.1. Nilai Wajar Saham PT Unilever Indonesia Tbk	40
Gambar 4.2. Harga Pembukaan Saham PT Unilever Indonesia Tbk	41

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Ikhtisar Keuangan PT Unilever Indonesia Tbk	51
Lampiran 2. Tingkat Pertumbuhan Dividen	52
Lampiran 3. Perhitungan <i>Return Market</i> (Rm)	53
Lampiran 4. Perhitungan <i>Risk Free</i> (Rf)	54
Lampiran 5. Beta.....	55
Lampiran 6. <i>Cost of Equity</i>	56
Lampiran 7. Perhitungan Nilai Wajar Saham PT Unilever Indonesia Tbk	57