

**ANALISIS VALUASI SAHAM PADA PT WIJAYA KARYA BETON TBK  
DENGAN MENGGUNAKAN METODE *FREE CASH FLOW TO FIRM*  
DAN *RELATIVE VALUATION***

**SKRIPSI**

**NAMA : NIVIA SULISTYO RINI**

**NIM : 43111010048**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**JAKARTA**

**2014**

**ANALISIS VALUASI SAHAM PADA PT WIJAYA KARYA BETON TBK  
DENGAN MENGGUNAKAN METODE *FREE CASH FLOW TO FIRM*  
DAN *RELATIVE VALUATION***

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk memperoleh Gelar**

**SARJANA EKONOMI**

**Program Studi Manajemen – Strata 1**

**NAMA : NIVIA SULISTYO RINI**

**NIM : 43111010048**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**JAKARTA**

**2014**

## SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NIVIA SULISTYO RINI

NIM : 43111010048

Program Studi : Manajemen S1

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri. Apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka saya mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan tindakan plagiat (penjiplakan).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 30 Desember 2014



**(Nivia Sulistyo Rini)**

**NIM : 43111010048**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Nivia Sulistyo Rini  
NIM : 43111010048  
Program Studi : S1 Manajemen  
Judul Skripsi : Analisis Valuasi Saham Pada PT. Wijaya Karya  
Beton, Tbk dengan Menggunakan Metode *Free Cash Flow To Firm* dan *Relative Valuation*  
Tanggal Lulus Ujian : 29 Januari 2015

Disahkan oleh,

Pembimbing,

(Dra. Aty Herawati, M.Si)

Tanggal : 2 Februari 2015

Ketua Penguji

(Luna Haningsih, SE, ME)

Tanggal : 2 Februari 2015

Dekan,

(Prof. Dr. Wiwik Utami, Ak., Ms., CA)

Tanggal : 5-2-2015

Ketua Program Studi

S1 Manajemen

(Dr. Rina Astini, SE., MM)

Tanggal : 5/2 2015

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas karunia, rahmat, dan hidayah-Nya. Shalawat dan salam tercurah kepada Rasulullah SAW, keluarga, sahabat dan pengikutnya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi dengan judul **“Analisis Valuasi Saham PT. Wijaya Karya Beton Tbk Dengan Menggunakan Metode *Free Cash Flow to Firm* dan *Relative Valuation*”**. Proposal Skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Program Studi Manajemen S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Selama proses penyusunan proposal skripsi ini, penulis telah menerima banyak bantuan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih atas bantuan dan dukungan moril dalam penyusunan Proposal Skripsi ini. Untaian terima kasih yang penulis tujukan kepada:

1. Yth. Dra. Aty Herawati, M. Si, selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan, koreksi serta saran kepada penulis selama proses penyusunan proposal skripsi ini.
2. Yth. Dr. Arisetyanto Nugroho, MM, selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
3. Yth. Prof. Dr. Wiwik Utami, Ak., MS., CA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
4. Yth. Dr. Rina Astini, SE, MM, selaku Kepala Program Studi Manajemen S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

5. Yth. Luna Haningsih, SE, ME dan Hesti Maheswari, SE, M, Si selaku Sekretaris Pogram Study Manajemen S1.
6. Yth. Yuhasril, SE, ME, selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.
7. Yth. Ryani Dhiyan P, SE, MM, selaku Kepala Galeri Investasi Universitas Mercu Buana yang telah membantu penulis dalam memberi masukan, pemikiran serta perhatian dalam proses penyusunan proposal skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Universitas Mercu Buana yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis. Pengelola pojok Bursa Zulkifli dan Sapto Adi Wibowo terima kasih atas segala masukan dan bantuannya dalam penyelesaian Proposal Skripsi ini.
9. Kedua Orang Tua Penulis, yaitu Bapak Mulyono dan Ibu Ngadiyem tercinta yang selalu memberikan doa restu, kasih sayang, dukungan moril dan materil selama kuliah hingga penyelesaian proposal skripsi ini.
10. Adik Penulis Tika Wulandari Dwi Mahesti yang selalu mendukung dan memberikan semangat hingga terselesaikannya proposal skripsi ini.
11. Wakhid Durrokhmad yang selalu memberikan semangat, dan menemani serta memberikan dukungan doa hingga proposal skripsi ini selesai.
12. Keluarga Bapak Suwarto Parto Suwito yang telah memberikan dukungan doa dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini.
13. Sahabat yang sudah seperti adik bagi penulis Danti Noviyanti dan Putri Pratiwi yang selalu menemani penulis menjalani proses perkuliahan sampai skripsi ini selesai.

14. Hesti Aprilia, Megawati, Anni Lestari, Ana Khairul Umah, Hesti Suwarni, Lili Aulia Khasanah, Kiki Ayu Apriyanti dan masih banyak yang lainnya yang telah menjadi teman diskusi dan banyak memberikan dukungan doa, perhatian kepada penulis selama penyelesaian proposal skripsi ini.
15. Teman-teman Kelompok Study Pasar Modal yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu, atas kerjasama, kebersamaan dan dukungan yang diberikan kepada penulis.
16. Teman-teman Program Studi Manajemen S1 Universitas Mercu Buana Jakarta angkatan 2011 yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu. Kalian adalah kenangan sekaligus semangat kebersamaan penulis selama menjadi Mahasiswa Universitas Mercu Buana.
17. Seluruh Staf Karyawan Universitas Mercu Buana Jakarta, yang telah membantu penulis selama proses perkuliahan serta penyusunan proposal skripsi ini.
18. Pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan proposal skripsi ini.

Semoga segala bantuan yang tidak ternilai harganya ini mendapat imbalan di sisi Allah SWT sebagai amal ibadah, Aamiin.

Penulis menyadari bahwa proposal ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak pembaca. Semoga proposal skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Terima Kasih.

Tangerang, 12 Oktober 2014

Penulis,

**Nivia Sulisty Rini**

**NIM: 43111010048**





## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b>	
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GRAFIK.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah Penelitian .....	8
C. Tujuan dan Kontribusi Penelitian .....	8
1. Tujuan Penelitian .....	8
2. Kontribusi Penelitian.....	9
<b>BAB II    KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>10</b>
A. Kajian Pustaka .....	10
1. Pengertian Manajemen.....	10

2. Manajemen Keuangan .....	11
3. Pengertian Pasar Modal .....	12
4. Kinerja Keuangan .....	15
a. Pengukuran Kinerja Keuangan .....	17
5. Investasi .....	19
6. Saham .....	21
a. Sifat-Sifat Saham .....	22
7. Valuasi Saham .....	23
a. Proses Valuasi .....	25
b. Jenis-Jenis Valuasi Saham .....	26
c. Titik Kritis dalam Melakukan Valuasi .....	27
d. Analisis Penilaian dalam Valuasi Saham .....	28
8. Penelitian Terdahulu .....	33
B. Rerangka Pemikiran .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Obyek Penelitian .....	37
1. Lokasi Penelitian .....	37
2. Sejarah PT. Wijaya Karya Beton Tbk .....	37
B. Desain Penelitian .....	38
C. Definisi dan Operasionalisasi Variabel .....	39
D. Skala Pengumpulan Data .....	42
E. Jenis Data .....	42

F. Metode Pengumpulan Data .....	42
G. Metode Analisis Data .....	43
<b>BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PERHITUNGAN .....</b>	<b>46</b>
A. Analisis Faktor Fundamental .....	46
1. Perekonomian .....	46
2. Industri.....	49
3. Perusahaan .....	50
B. Analisis Biaya Modal Rata-rata Tertimbang (WACC) .....	51
1. Perhitungan CAPM ( <i>Capital Asset Pricing Model</i> ).....	52
2. Biaya Utang (Kd) / <i>Cost of Debt</i> .....	56
3. Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang .....	58
C. <i>Free Cash Flow to Firm</i> (FCFF) .....	60
D. Estimasi Harga Wajar Saham .....	64
1. <i>Book Value</i> (BV) .....	64
2. Tingkat Pertumbuhan dan Estimasi FCFF .....	64
3. Estimasi Harga Wajar Saham April 2014 .....	65
E. <i>Relative Valuation Techniques</i> .....	67
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>69</b>
A. Kesimpulan .....	69
B. Saran .....	69

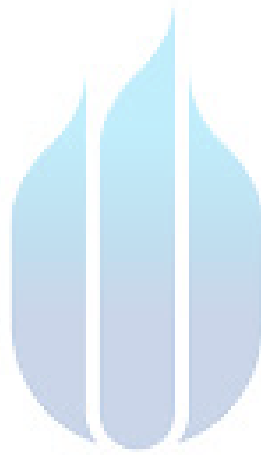
#### DAFTAR PUSTAKA

## DAFTAR TABEL

TABEL 1.1 Annual Report PT. Wijaya Karya Beton Tbk 2011-2013 .....	5
TABEL 2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu .....	35
TABEL 2.2 Rerangka Penelitian .....	36
TABEL 3.1 Definisi dan Operasionalisasi Variabel .....	39
TABEL 4.1 Perkembangan IHSG tahun 2012-2014 .....	53
TABEL 4.2 Komponen CAPM .....	55
TABEL 4.3 <i>Default Spread of Country</i> dan <i>Default Spread for Firm</i> .....	57
TABEL 4.4 Komponen Struktur Modal .....	59
TABEL 4.5 FCFE Tahun 2012-2014 .....	63
TABEL 4.6 Hasil perhitungan Rata-rata PBV sejenis WTON .....	68

## DAFTAR GRAFIK

GRAFIK 4.1 Tingkat Inflasi .....	47
GRAFIK 4.2 BI Rate .....	48
GRAFIK 4.3 Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) .....	49
GRAFIK 4.4 Komponen Arus kas .....	61



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA