

**ANALISIS FUNDAMENTAL MELALUI  
PENDEKATAN PER (*PRICE EARNING RATIO*)  
UNTUK PENILAIAN KEWAJARAN HARGA  
SAHAM SEBAGAI DASAR PENGAMBILAN  
KEPUTUSAN INVESTASI PADA PT. CIPUTRA  
DEVELOPMENT Tbk**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akademik Dan  
Memenuhi Syarat Mencapai Gelar Sarjana Strata-1 Program  
Studi Administrasi Bisnis**



**OLEH:**

**CINTYA CHAIRUL PUTRI**

**NBI: 1122000097**

**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI BISNIS  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
SURABAYA**

**2024**

**ANALISIS FUNDAMENTAL MELALUI  
PENDEKATAN PER (*PRICE EARNING RATIO*)  
UNTUK PENILAIAN KEWAJARAN HARGA  
SAHAM SEBAGAI DASAR PENGAMBILAN  
KEPUTUSAN INVESTASI PADA PT. CIPUTRA  
DEVELOPMENT Tbk**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akademik Dan  
Memenuhi Syarat Mencapai Gelar Sarjana Strata-1  
Program Studi Administrasi Bisnis**



**OLEH:**

**CINTYA CHAIRUL PUTRI**

**NBI: 1122000097**

**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI BISNIS  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
SURABAYA  
2024**


## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

**NAMA** : Cintya Chairul Putri  
**NIM** : 1122000097  
**JUDUL** : Analisis Fundamental Melalui Pendekatan Per  
(*Price Earning Ratio*) Untuk Penilaian Kewajaran  
Harga Saham Sebagai Dasar Pengambilan  
Keputusan Investasi Pada PT. Ciputra Development  
Tbk

Surabaya, 27 Juni 2024

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ilmu Sosial  
dan Ilmu Politik  
Universitas 17 Agustus 1945  
Surabaya

Disetujui Oleh,  
Dosen Pembimbing I



Dr. Dra. Ayun Maduwinarti,  
M.P.

NPP. 20120.87.0103



Dra. Ni Made Ida Pratiwi, M.M.

NPP. 20120.93.0305

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Dipertahankan di depan Sidang Dewan Penguji Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dan diterima untuk memenuhi syarat guna memperoleh Gelar Sarjana pada tanggal 13 Juni 2024.

Dewan Penguji :

1. Dra. Ni Made Ida Pratiwi, M.M.  
Ketua

(  )



2. Drs. Ute Chairuz Nasution, M.S.  
Anggota

(  )

3. Dra. Awin Mulyati, M.M  
Anggota

(  )

Mengesahkan,  
**DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

  
  
**Dr. Ayu Maduwinarti, M.P.**  
NPP. 20120.87.0103

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

NAMA : Cintya Chairul Putri  
NIM : 1122000097  
PRODI : Administrasi Niaga  
JUDUL : Analisis Fundamental Melalui Pendekatan Per (*Price Earning Ratio*) Untuk Penilaian Kewajaran Harga Saham Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Investasi Pada PT. Ciputra Development Tbk

Menyatakan:

1. Bahwa Skripsi yang saya buat adalah benar-benar karya ilmiah saya sendiri atas bimbingan dari dosen pembimbing, bukan hasil plagiat dari karya ilmiah orang lain yang telah dipublikasikan dan / atau karya ilmiah orang lain yang digunakan untuk memperoleh gelar akademik tertentu.
2. Bahwa jika saya mengambil, mengutip atau menulis sebagian karya ilmiah orang lain tersebut akan mencantumkan sumber dan mencantumkan dalam Daftar Pustaka.
3. Apabila di kemudian hari ternyata Skripsi saya terbukti sebagian atau seluruhnya sebagai plagiat dari karya ilmiah orang lain tanpa menyebutkan sumbernya dan tidak mencantumkan dalam Daftar Pustaka, maka Saya bersedia menerima sanksi terberat pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh dan atas kesadaran yang sesadar-sadarnya

Surabaya, 27 Juni 2024

Yang membuat pernyataan

 *Cintya*  
(Cintya Chairul Putri)



**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya,  
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cintya Chairul Putri  
NBI : 1122000097  
Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Program Studi : Administrasi Niaga  
Jenis Karya : Skripsi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul :

Analisis Fundamental Melalui Pendekatan Per (*Price Earning Ratio*) Untuk Penilaian Kewajaran Harga Saham Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Investasi Pada PT. Ciputra Development Tbk.

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal : 27 Juni 2024

Yang Menyatakan,

  
Chairul Putri  
METERA TEMPEL  
C09BFALX266353491

## ABSTRAK

Gerakan penguatan pertumbuhan ekonomi Indonesia melalui “Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal” sedang dicanangkan. Gerakan tersebut mendapat respon baik masyarakat dengan adanya peningkatan jumlah investor tiap tahunnya. Dalam dunia Investasi tersedia instrumen yang beragam. Salah satu instrumen investasi yaitu saham. Saham dinilai memiliki potensi yang positif hingga di tahun 2023, meskipun pilihan saham atau emiten yang dipilih sangat mempengaruhi nilai profitnya. Bisnis properti sedang melesit setelah pandemi covid-19. Satu diantara Perusahaan properti yang sedang melesit adalah PT. Ciputra Development Tbk. Perusahaan ini telah berhasil membentangkan bisnisnya di seluruh kota di Indonesia dengan puluhan proyeknya. Namun sebagai investor yang bijak, tentunya tidak hanya meninjau peluang dari satu sisi saja, investor perlu melakukan analisis lebih lanjut. Analisis investasi dapat dilakukan secara fundamental dan teknikal. Analisis fundamental acap kali disamakan dengan nilai intrinsik saham. Salah satu pendekatan analisis yang umum dan kerap digunakan oleh para analis fundamental yaitu pendekatan PER (*Price Earning Ratio*), karena lebih sederhana dan akurat untuk memperbandingkan nilai *earning* serta berfungsi sebagai penentu nilai wajar saham perusahaan. Penelitian dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif, guna menjabarkan kewajaran harga saham PT. Ciputra Development Tbk tahun 2019 – 2023. Hasil menerangkan bahwasannya perhitungan PER (*Price Earning Ratio*) harga saham PT. Ciputra Development Tbk yang ternilai dalam lima periode tersebut termasuk dalam kategori saham mahal atau *overvalued*. Sehingga bagi perusahaan sebaiknya mempertahankan kondisi tersebut karena dapat meningkatkan laba perusahaan dan diharapkan dapat meningkatkan loyalitasnya kepada pihak investor. Kemudian bagi investor, sebaiknya melakukan pemantauan secara rutin terkait investasinya agar mendapatkan profit yang maksimal.

**Kata Kunci : Analisis Fundamental, PER (*Price Earning Ratio*), Penilaian Kewajaran Harga Saham, Keputusan Investasi**

## ABSTRACT

*The movement to strengthen Indonesia's economic growth through "Law Number 25 of 2007 concerning Investment" is being launched. The movement received a good response from the community with an increase in the number of investors every year. In the world of Investment, there are various instruments available. One of the investment instruments is stocks. Stocks are considered to have positive potential until 2023, even though the choice of stocks or issuers chosen greatly affects the value of their profits. The property business is on the rise after the covid-19 pandemic. One of the property companies that is on the rise is PT. Ciputra Development Tbk. This company has successfully expanded its business in all cities in Indonesia with dozens of projects. But as a wise investor, of course, not only reviewing opportunities from one side, investors need to conduct further analysis. Investment analysis can be done fundamentally and technically. Fundamental analysis is often equated with the intrinsic value of a stock. One of the common analysis approaches and often used by fundamental analysts is the PER (Price Earning Ratio) approach, because it is simpler and more accurate to compare earning values and serves as a determinant of the fair value of a company's shares. The research was conducted using a qualitative descriptive method, to explain the reasonableness of PT Ciputra Development Tbk's stock prices from 2019-2023 The results show that the calculation of the Price Earning Ratio (PER) for PT Ciputra Development Tbk's stock in those five periods falls into the category of expensive or overvalued stocks. So that companies should maintain these conditions because they can increase the company's profits and are expected to increase their loyalty to investors. Then for investors, it is better to monitor regularly related to their investments in order to get maximum profits.*

**Keywords: fundamental analysis, PER (Price Earning Ratio), Stock Price Fairness Assessment, Investment Decision.**



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas semua rahmat, kuasa, tuntunan, serta pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian tugas akhir “SKRIPSI” yang berjudul “Analisis Fundamental Melalui Pendekatan PER (*Price Earning Ratio*) Untuk Penilaian Kewajaran Harga Saham Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Investasi Pada PT. Ciputra Development Tbk”.

Karya skripsi ini diajukan kepada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang mana sebagai salah satu syarat prioritas guna memperoleh gelar Sarjana S1 (Strata 1). Penulisan skripsi ini tentunya tak luput atas bantuan dari berbagai pihak, sehingga puji syukur penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan lancar. Akan tetapi, penulis sadar bahwa tentunya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis menerima kritik, saran, serta evaluasi dari berbagai pihak. Kemudian dari pada itu, penulis berharap bahwasannya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembacanya.

Dengan segala kehormatan, ketulusan, keikhlasan, dan kesucian serta kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghormatan sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan tuntunan arah dalam setiap langkah, serta Nabi Muhammad Saw yang senantiasa memberikan syafaatnya kepada semua kaumnya.
2. Kedua orang tua saya, Ibu Rini Putriana Natalia dan Ayah Chairul Muhammad Syaiful yang senantiasa mengiringi doa dan dukungan baik moril dan materi di setiap langkah saya.
3. Kedua adik saya, Talitha Chairul Putri dan Zahra Chairul Putri yang senantiasa membantu dan memberikan semangat serta menghibur di setiap hari yang saya lalui. Kemudian seluruh anggota keluarga yakni nenek, kakek, tante, om, sepupu yang selalu memberikan dukungan.
4. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Ibu Dr. Dra. Ayun Maduwinarti, MP. yang senantiasa memberikan motivasi dan semangat kepada semua mahasiswa FISIP.

5. Wakil Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Bapak Drs. Agung Pudjianto, MM. yang senantiasa memberikan motivasi dan semangat kepada semua mahasiswa FISIP.
6. Ketua Program Studi Administrasi Niaga sekaligus Dosen Pembimbing 1, Ibu Dra. Ni Made Ida Pratiwi, MM. yang senantiasa memberikan banyak nasihat, motivasi, semangat, serta dukungan untuk bisa menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan maksimal.
7. Dosen Pembimbing II, Ibu Dra. Diana Juni Mulyati, MM. yang senantiasa memberikan banyak nasihat, bimbingan, motivasi, semangat, serta dukungan untuk bisa menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan baik dan maksimal.
8. Bapak – Ibu Dosen Prodi Administrasi Niaga Untag Surabaya yang senantiasa membagikan ilmu dan pengalamannya sebagai bekal masa depan serta selalu memberikan motivasi bagi mahasiswanya.
9. Teman-teman Himanita, khususnya periode 2021 dan 2022 yang telah memberikan ilmu dan pengalaman organisasi serta berbagi canda tawa selama masa perkuliahan.
10. Teman-teman Tim PPK ORMAWA BEM FISIP 2022 yang telah memberikan ilmu dan pengalaman serta berbagi canda tawa selama masa pengabdian masyarakat.
11. Teman yang tidak bisa saya sebutkan, teman yang menjadi tempat keluh kesah dan teman yang saling support dalam hal apapun.
12. Teman -teman Administrasi Niaga Untag Surabaya, khususnya Angkatan 2020 yang telah menemani dan banyak memberikan pembelajaran hidup selama masa perkuliahan.
13. Teman-teman atau partner, khususnya tim kasir Superindo HR. Muhammad yang telah menemani, memberi, dan membagikan pengalaman kerja selama masa penulisan skripsi ini.
14. Diri saya sendiri, sosok anak perempuan pertama yang telah berjuang hingga sejauh ini dengan sangat kuat, hebat, berani. Sehat selalu Cintya Chairul Putri.

Demikian yang dapat penulis sampaikan, besar harapan penulis agar skripsi ini dapat membantu dan memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 27 Mei 2024

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	6
1.4.2 Manfaat Praktis .....	7
1.5 Sistematika Pembahasan .....	7
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
2.1 Penelitian Terdahulu .....	9
2.2 Landasan Teori.....	19
2.2.1 Analisis Investasi.....	19
2.2.1.1 Analisis Teknikal.....	20
2.2.1.2 Analisis Fundamental .....	21

2.2.2	Price Earning Ratio (PER) .....	21
2.2.3	Penilaian Harga Wajar Saham.....	23
2.2.4	Investasi.....	28
2.2.5	Keputusan Investasi.....	29
2.3	Kerangka Dasar Pemikiran .....	32
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>		<b>33</b>
3.1	Rancangan Penelitian .....	33
3.2	Fokus Penelitian .....	34
3.2.1	Subyek Penelitian.....	34
3.2.2	Obyek Penelitian .....	34
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	34
3.3.1	Jenis Data .....	34
3.3.2	Sumber Data.....	35
3.3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.4	Teknik Analisis Data.....	37
3.5	Keabsahan Data.....	38
<b>BAB IV DISKRIPSI OBJEK, ANALISIS DATA, DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>39</b>
4.1	Diskripsi Objek .....	39
4.1.1	Sejarah Perusahaan.....	39
4.1.2	Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan.....	42
4.1.3	Struktur Organisasi Perusahaan .....	43
4.1.4	Data Laporan Keuangan PT. Ciputra Development Tbk .....	47
4.1.5	Data Rekapitulasi Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019-2023 .....	54

4.2 Analisis Data .....	55
4.2.1 Perhitungan <i>Return On Equity</i> (ROE).....	55
4.2.2 Perhitungan Earning Per Share (EPS).....	57
4.2.3 Perhitungan Dividend Per Share (DPS) .....	58
4.2.4 Perhitungan Dividend Payout Ratio (DPR) .....	60
4.2.5 Perhitungan Tingkat Pertumbuhan / <i>Growth</i> (g).....	61
4.2.6 Perhitungan <i>Discount Rate</i> (k) .....	62
4.2.7 Perhitungan PER (Price Earning Ratio).....	63
4.2.8 Perhitungan Nilai Intrinsik Harga Saham .....	65
4.3 Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	65
4.3.1 Hasil Analisis Fundamental Melalui <i>Price Earning Ratio</i> (PER) terhadap Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019-2023 .....	65
4.3.2 Perbandingan Harga Wajar Saham Terhadap Harga Pasar Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019-2023.....	68
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>71</b>
5.1 Kesimpulan .....	71
5.2 Rekomendasi .....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>81</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1 1</b> Data Kemampuan Memperoleh Laba PT. Ciputra Development Tbk.....	5
<b>Tabel 2 1</b> Hasil Penelitian Terdahulu .....	9
<b>Tabel 3 1</b> Kriteria Informan .....	36
<b>Tabel 4 1</b> Data Laporan Posisi Keuangan PT. Ciputra Development Tbk tahun 2018-2023 .....	47
<b>Tabel 4 2</b> Data Laporan Laba Rugi PT. Ciputra Development Tbk tahun 2018-2023 .....	48
<b>Tabel 4 3</b> Data Laporan Perubahan Ekuitas PT. Ciputra Development Tbk tahun 2018-2023 .....	50
<b>Tabel 4 4</b> Data Laporan Arus Kas PT. Ciputra Development Tbk tahun 2018-2023 .....	51
<b>Tabel 4 5</b> Data Rekapitulasi Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk tahun 2019-2023 .....	54
<b>Tabel 4 6</b> Data Jumlah Saham Yang Beredar PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2018-2023.....	55
<b>Tabel 4 7</b> Perhitungan Return On Equity (ROE) PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019-2023 .....	56
<b>Tabel 4 8</b> Perhitungan Earning Per Share (EPS) PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2018-2023 .....	57
<b>Tabel 4 9</b> Perhitungan Dividend Per Share (DPS) PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2018-2023 .....	59
<b>Tabel 4 10</b> Perhitungan Dividend Payout Ratio (DPR) PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019-2023.....	60
<b>Tabel 4 11</b> Perhitungan Tingkat Pertumbuhan / Growth (g) PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019-2023.....	61
<b>Tabel 4 12</b> Hasil Analisis Fundamental Melalui Price Earning Ratio (PER) Terhadap Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019-2023 .....	66
<b>Tabel 4 13</b> Perbandingan Harga Wajar Saham Terhadap Harga Saham PT.Ciputra Development Tbk Tahun 2019 – 2023 .....	69

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1 1</b> Sebaran Investor.....	1
<b>Gambar 1 2</b> Pertumbuhan Investor .....	2
<b>Gambar 1 3</b> Grafik Nilai Saham .....	3
<b>Gambar 1 4</b> Indeks Permintaan Properti .....	4
<b>Gambar 1 5</b> PT. Ciputra Development Tbk Raih Penghargaan.....	4
<b>Gambar 2 1</b> Kerangka Dasar Pemikiran .....	32
<b>Gambar 4 1</b> Proyek PT. Ciputra Development tahun 1990an.....	40
<b>Gambar 4 2</b> Proyek PT. Ciputra Development tahun 2000an.....	41
<b>Gambar 4 3</b> Proyek PT. Ciputra Development Tbk tahun 2010an .....	42
<b>Gambar 4 4</b> Struktur Organisasi Perusahaan .....	43

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1</b>	Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019 .....	81
<b>Lampiran 2</b>	Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2020 .....	81
<b>Lampiran 3</b>	Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2021 .....	82
<b>Lampiran 4</b>	Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2022 .....	82
<b>Lampiran 5</b>	Harga Saham PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2023 .....	83
<b>Lampiran 6</b>	Laporan Keuangan PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2018 .....	84
<b>Lampiran 7</b>	Laporan Keuangan PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2019 – 2020 .....	92
<b>Lampiran 8</b>	Laporan Keuangan PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2021 .....	100
<b>Lampiran 9</b>	Laporan Keuangan PT. Ciputra Development Tbk Tahun 2022 - 2023 .....	107
<b>Lampiran 10</b>	Kartu Bimbingan.....	112
<b>Lampiran 10</b>	Lembar Revisi .....	114
<b>Lampiran 11</b>	Bukti Turnitin.....	117
<b>Lampiran 12</b>	Surat Bebas Lab .....	120