



## VALUASI HARGA SAHAM PERUSAHAAN SUBSEKTOR *TOURISM*, *RESTAURANT*, DAN *HOTEL* (STUDI PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2022)

Ni Luh Putu Uttari Premananda<sup>1</sup>, Ni Komang Urip Krisna Dewi<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Hindu Negeri I Gusti Bagus Sugriwa Denpasar, Denpasar, Indonesia, Email: [nanda@uhnsugriwa.ac.id](mailto:nanda@uhnsugriwa.ac.id)

<sup>2</sup>Politeknik Negeri Bali, Badung, Indonesia, Email: [uripkrisnadewi@gmail.com](mailto:uripkrisnadewi@gmail.com)

---

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menilai nilai intrinsik perusahaan subsector *tourism*, *restaurant*, dan *hotel* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2022. Penelitian ini menggunakan metode *Price to Book Value* (PBV) dan *Discounted Cash Flow* (DCF). Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif. Pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* yakni perusahaan yang memiliki laba dan ekuitas positif, sehingga terpilih 15 perusahaan dari populasi sebanyak 35 perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada tahun 2022, terdapat 4 saham yang termasuk dalam kategori *undervalued* (di bawah nilai wajar) dan 11 saham dalam kategori *overvalued* (di atas nilai wajar) menggunakan metode PBV. Sedangkan, dengan menggunakan metode DCF, 8 saham dengan termasuk dalam kategori *undervalued* dan 7 saham dalam kondisi *overvalued*. Saham yang tergolong *undervalued* direkomendasikan untuk dibeli, sedangkan saham-saham yang termasuk *overvalued* direkomendasikan untuk dijual. Dari analisis akurasi, terlihat bahwa metode DCF menghasilkan nilai instrinsik yang lebih akurat dibandingkan metode PBV, karena rata-rata nilai RMSE DCF lebih rendah daripada rata-rata RMSE PBV.

**Kata Kunci:** Nilai Intrinsik; *Discounted Cash Flow*; *Price to Book Value*

---

### STOCK VALUATION OF COMPANIES IN THE TOURISM, RESTAURANT, AND HOTEL SUBSECTOR (A STUDY ON COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE IN 2022)

#### ABSTRACT

*This study aims to assess the intrinsic value of companies in the tourism, restaurant, and hotel subsectors listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2022. The research employs the Price to Book Value (PBV) and Discounted Cash Flow (DCF) methods, utilizing a quantitative research approach. The sample selection employed purposive sampling technique, focusing on companies with positive earnings and equity, resulting in the selection of 15 companies from a total population of 35. The findings reveal that in 2022, there were 4 stocks categorized as undervalued (trading below fair value) and 11 stocks categorized as overvalued (trading above fair value) using the PBV method. Conversely, the DCF method identified 8 undervalued stocks and 7 overvalued stocks. Undervalued stocks are recommended for purchase, whereas overvalued stocks are advised to be divested. Accuracy analysis demonstrates that the DCF method provides more precise intrinsic values compared to the PBV method, evident from the lower average Root Mean Square Error (RMSE) of DCF in contrast to PBV.*



**Keywords :** *Intrinsic Value; Discounted Cash Flow; Price to Book Value*

**Copyright ©2023. UHN IGB Sugriwa Denpasar. All Right Reserved**

## I. PENDAHULUAN

Investasi dalam saham merupakan aktivitas investasi yang sangat diminati. Investasi saham memberikan peluang untuk memperoleh keuntungan berupa dividen dan *capital gain*. Namun, investasi saham juga tidak terlepas dari risiko, seperti tidak memperoleh dividen dan mengalami *capital loss* (Darmadji & Fakhruhin, 2012). Untuk menghindari risiko ini, investor perlu melakukan valuasi saham sebelum memilih saham yang akan dibeli. Tahap awal dalam proses penilaian saham adalah mengetahui tiga jenis nilai, yaitu nilai buku, nilai pasar, dan nilai intrinsik. Nilai buku adalah nilai yang berdasarkan pada pembukuan yang dibuat oleh emiten. Nilai pasar adalah harga saham yang terbentuk di pasar bursa saham. Sedangkan nilai intrinsik adalah nilai sebenarnya atau seharusnya terjadi (Tandelilin, 2010). Nilai intrinsik inilah yang perlu diketahui oleh investor.

Dalam analisis valuasi saham, sering digunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan fundamental dan teknikal. Pendekatan fundamental menggunakan data keuangan saham yang dinilai, sementara pendekatan teknikal menggunakan data pasar (Hartono, 2015). Beberapa pendekatan fundamental untuk menghitung nilai intrinsik saham dilakukan melalui metode (PBV). Rasio *price to book value* (PBV) memungkinkan investor atau calon investor untuk membandingkan nilai buku saham dengan nilai pasarnya (Hartono, 2015). Selain itu, valuasi harga wajar saham juga dapat dilakukan dengan metode *free cash flow*. Setelah mengetahui harga wajar saham, investor harus membandingkannya dengan nilai pasar sebelum mengambil keputusan (Damodaran, 2002). Hasil perbandingan ini akan membantu investor dalam pengambilan keputusan. Jika nilai intrinsik lebih tinggi dari harga pasar, maka saham dikategorikan sebagai *undervalued*, sehingga keputusannya adalah untuk membeli saham. Sebaliknya, jika nilai intrinsik lebih rendah dari harga pasar, maka saham dikategorikan sebagai *overvalued*, sehingga keputusan yang diambil adalah untuk menjual saham. Jika nilai intrinsik sama dengan harga pasar, maka saham dianggap *fairvalued* atau berada dalam kondisi seimbang (Husnan, 2015:252).

Penelitian ini berfokus pada subsektor pariwisata, restoran, dan hotel. Pariwisata menjadi perhatian pemerintah untuk terus dikembangkan karena merupakan penyumbang devisa negara, dengan target US\$2,07 miliar (<https://ekonomi.bisnis.com>). Namun, untuk mendukung perkembangan pariwisata, diperlukan penunjang lain seperti sektor perhotelan dan restoran yang berperan penting dalam pengembangan pariwisata. Fasilitas-fasilitas seperti hotel dan restoran menjadi penunjang penting dalam pariwisata, karena memberikan kenyamanan bagi wisatawan selama berwisata.

Penelitian ini menggunakan dua metode valuasi saham, yaitu PBV dan DCF. Metode PBV dan DCF dapat digunakan untuk menilai harga wajar saham bagi perusahaan yang jarang membagikan dividen, seperti perusahaan dalam subsektor pariwisata, restoran, dan hotel.

Namun metode PBV dan DCF seringkali memberikan hasil yang berbeda saat menilai harga wajar perusahaan.

Perbedaan hasil dari metode PBV dan DCF tersebut akan menimbulkan pertanyaan baik bagi investor maupun calon investor. Kondisi ini menyebabkan kebingungan dan menghambat pengambilan keputusan yang tepat. Oleh karena itu, diperlukan analisis lebih lanjut untuk mengetahui metode valuasi mana yang memberikan hasil atau nilai yang paling akurat.

Analisis lebih lanjut dapat dilakukan dengan mengukur tingkat keakuratan dari metode PBV dan DCF yang digunakan dalam penilaian harga saham. Salah satu metode yang umum

digunakan untuk mengukur keakuratan ini adalah *Root Mean Squared Error* (RMSE). RMSE digunakan untuk menilai tingkat keakuratan suatu metode, sehingga dapat diketahui tingkat error atau kesalahan yang dimiliki oleh masing-masing metode tersebut, dalam hal ini keakuratan metode PBV dan DCF. RMSE mengukur besarnya perbedaan antara nilai yang telah diketahui dengan nilai yang telah diprediksi. Semakin rendah nilai RMSE yang dihasilkan, maka semakin baik pula metode penilaian harga saham dalam mengestimasi nilai intrinsik. Sebaliknya, jika nilai RMSE tinggi, maka hal tersebut menandakan bahwa hasil penaksiran metode tersebut jauh dari akurat.

## LITERATUR REVIEW

### Investasi

Investasi memiliki arti ketika seseorang atau badan meletakkan sejumlah dana atau uang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atau tambahan tertentu atas dana tersebut. Saham, pada sisi lain, dapat diartikan sebagai tanda kepemilikan bagi badan atau individu atas suatu perseroan terbatas atau perusahaan (Paningrum, 2022).

### Valuasi Saham

Dalam melakukan valuasi saham, langkah awal yang perlu dipahami adalah tiga jenis nilai yang terkait dalam penilaian tersebut, yaitu nilai buku, nilai pasar, dan nilai intrinsik. Nilai buku mengacu pada nilai yang dihitung berdasarkan pembukuan yang dilakukan oleh perusahaan penerbit saham (emiten). Sementara nilai pasar adalah nilai saham di pasar yang tercermin dalam harga saham tersebut. Nilai intrinsik atau harga wajar saham, menggambarkan nilai sebenarnya atau seharusnya terjadi pada saham tersebut (Tandelilin, 2010).

#### a. Estimasi Tingkat Diskonto

Apabila ingin menilai arus kas masa mendatang untuk perusahaan, tingkat diskonto yang digunakan adalah *cost of capital*. Sedangkan jika ingin menilai arus kas masa depan untuk ekuitas, tingkat diskonto yang digunakan adalah *cost of equity*. Tingkat diskonto mencerminkan risiko dari arus kas masa mendatang yang akan didiskontokan (Desmond, 2014).

#### b. Metode Penilaian Saham

Dalam menganalisis suatu saham, digunakan dua teknik, yaitu teknikal dan fundamental. Secara teknikal, penilaian saham membutuhkan data pasar dari saham yang akan dinilai. Sedangkan secara fundamental, data laporan keuangan dari saham yang akan dinilai menjadi faktor penting dalam penilaian saham (Hartono, 2015).

#### c. Keputusan Investasi

Keputusan investasi merupakan tujuan akhir dari valuasi saham. Proses ini melibatkan perbandingan antara nilai intrinsik dan nilai pasar suatu saham. Jika nilai intrinsik melebihi harga pasar, saham tersebut dianggap undervalued atau layak untuk dibeli. Ini dapat diartikan bahwa saham tersebut diperdagangkan dengan harga yang lebih rendah dari nilai sebenarnya. Sebaliknya, jika nilai intrinsik lebih rendah daripada harga pasar, saham tersebut dianggap overvalued, dan bisa menjadi pertimbangan untuk menjualnya. Jika nilai intrinsik sama dengan harga pasar, maka saham tersebut dinyatakan fairvalued atau berada dalam kondisi keseimbangan (Rasudu & Sudaryanti, 2021).

Dalam keseluruhan, valuasi harga saham dalam sektor pariwisata melibatkan analisis mendalam terhadap faktor-faktor fundamental dan pasar yang mempengaruhi harga saham suatu perusahaan pariwisata. Dengan memahami nilai buku, nilai pasar, dan nilai intrinsik, serta mengestimasi tingkat diskonto dan memilih metode penilaian yang tepat, investor dan analis dapat membuat keputusan investasi yang lebih terinformasi dalam konteks industri pariwisata

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode deskriptif. Populasi penelitian terdiri dari saham-saham Subsektor Pariwisata, Restoran, and Hotel yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2022 dengan jumlah total 35 saham. Dalam menentukan sampel, digunakan teknik *purposive sampling*. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk memilih sampel berdasarkan kriteria tertentu yang sesuai dengan tujuan penelitian (Maxwell, 2012). Adapun kriteria yang digunakan untuk memilih sampel penelitian ini sebagai berikut.

1. Perusahaan sampel tidak memperoleh ekuitas negatif selama tahun pengamatan.  
Ekuitas negatif terjadi ketika liabilitas suatu perusahaan melebihi asetnya, yang mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut berada dalam posisi finansial yang tidak sehat. Dalam konteks penelitian mengenai valuasi harga saham dalam sektor pariwisata, memilih perusahaan-perusahaan yang tidak memiliki ekuitas negatif memiliki alasan. Perusahaan dengan ekuitas negatif cenderung menghadapi risiko finansial yang lebih tinggi dan mungkin memiliki dampak negatif pada harga sahamnya. Dengan menghindari perusahaan-perusahaan dengan ekuitas negatif, penelitian dapat lebih fokus pada perusahaan-perusahaan dengan posisi finansial yang lebih stabil dan mungkin memberikan hasil valuasi yang lebih akurat (Ahmed et al., 2000).
2. Perusahaan sampel tidak memperoleh laba negatif selama periode pengamatan.  
Laba negatif terjadi ketika pendapatan suatu perusahaan lebih rendah daripada biaya dan pengeluarannya, mengakibatkan perusahaan tersebut mengalami kerugian dalam operasinya. Dalam konteks penelitian mengenai valuasi harga saham dalam sektor pariwisata, memilih perusahaan-perusahaan yang tidak memiliki laba negatif memiliki pertimbangan yang masuk akal. Perusahaan dengan laba negatif cenderung memiliki performa operasional yang lebih rendah dan mungkin akan menghadapi kesulitan dalam memberikan imbal hasil yang menarik kepada para investor. Dengan memilih perusahaan-perusahaan dengan laba yang positif atau setidaknya stabil, penelitian dapat lebih fokus pada perusahaan-perusahaan yang memiliki potensi untuk memberikan hasil valuasi yang lebih baik.
3. Perusahaan sampel tidak dicatatkan di Papan Pemantauan Khusus.  
Papan Pemantauan Khusus atau *Special Monitoring Board* biasanya digunakan untuk mencatatkan perusahaan-perusahaan yang menghadapi masalah tertentu atau kondisi khusus, seperti perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan atau masalah hukum. Dalam konteks penelitian mengenai valuasi harga saham dalam sektor pariwisata, memilih perusahaan-perusahaan yang tidak tercatat di Papan Pemantauan Khusus adalah langkah yang masuk akal. Perusahaan yang menghadapi masalah serius atau kondisi khusus mungkin memiliki potensi risiko yang lebih tinggi, yang dapat memengaruhi kinerja dan valuasi harga saham mereka. Dengan memilih perusahaan-perusahaan yang tidak tercatat di papan pemantauan khusus, penelitian dapat lebih fokus pada perusahaan-perusahaan yang memiliki stabilitas dan prospek yang lebih baik.

Lima belas perusahaan yang memenuhi kriteria menjadi sampel penelitian ini, yaitu:

1. BAYU,
2. DFAM,
3. EAST,
4. FAST,
5. FITT,
6. INPP,
7. KPIG,
8. MAPB,

9. PANR,
10. PDES,
11. PJAA,
12. PSKT,
13. PTSP,
14. PZZA, dan
15. SHID.

Penggunaan metode studi dokumentasi sebagai teknik untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini menunjukkan bahwa peneliti mengandalkan dokumen-dokumen yang ada, baik dalam bentuk teks maupun angka, sebagai sumber informasi untuk analisis. Dalam konteks penelitian mengenai valuasi harga saham dalam sektor pariwisata, ini mencerminkan pendekatan yang lebih fokus pada data yang telah ada dan dikumpulkan sebelumnya daripada mengumpulkan data baru melalui survei atau observasi langsung.

Berikut adalah jenis data yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Harga Penutupan Saham: Data ini diperoleh dari situs [www.finance.yahoo.com](http://www.finance.yahoo.com). Harga penutupan saham adalah harga terakhir di mana saham diperdagangkan pada suatu hari tertentu. Data ini dapat memberikan gambaran tentang fluktuasi harga saham dari waktu ke waktu.
2. Data Laporan Keuangan: Data laporan keuangan diperoleh dari situs [www.idx.com](http://www.idx.com), yang merupakan situs resmi Bursa Efek Indonesia. Laporan keuangan termasuk neraca, laporan laba rugi, dan laporan arus kas dapat memberikan wawasan tentang kinerja finansial perusahaan, yang penting dalam analisis valuasi saham.
3. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG): Data ini juga diperoleh dari situs [www.finance.yahoo.com](http://www.finance.yahoo.com). IHSG merupakan ukuran yang mencerminkan performa pasar saham secara keseluruhan. Data IHSG dapat memberikan konteks tentang bagaimana pergerakan pasar saham secara umum.
4. Tingkat Suku Bunga Lelang SBI: Data suku bunga lelang Sertifikat Bank Indonesia (SBI) diperoleh dari situs [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id). Suku bunga ini dapat mempengaruhi minat investor untuk berinvestasi dalam saham versus instrumen investasi lainnya.

Sumber data tersebut digunakan untuk melengkapi analisis dan hasil penelitian terkait dengan pergerakan harga saham dan kinerja keuangan perusahaan dalam Subsektor Pariwisata, Restoran, and Hotel pada periode yang telah ditentukan. Penilaian saham yang menghasilkan informasi nilai intrinsik berdasarkan asumsi dan penentuan proyeksi nilai fundamental dari perusahaan. Kemudian valuasi nilai intrinsik hitung menggunakan pendekatan DCF dan PBV. Adapun rumus pendekatan PBV dan DCF sebagai berikut.

### ***Price to Book Value Ratio***

Price Book value (PBV) menurut (Fahmi, 2014) adalah rasio untuk mengukur seberapa besar harga saham yang ada dipasar dibandingkan dengan nilai buku sahamnya. Rumus PBV adalah sebagai berikut.

$$\text{Rasio PBV} = \frac{\text{Harga Pasar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}}$$

(Bodie dkk, 2014)

### ***Discounted Cash Flow (DCF)***

$$\text{DCF} = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \frac{CF_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

DCF = *discounted cash flow*

CF = *cash flow/ arus kas dalam periode*

r = *discount rate*

n = *periode*

(French & Gabrielli, 2005))

### Root Mean Squared Error (RMSE)

$$RMSE = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (Y_i - O_i)^2}{n}}$$

Ketentuan yang diterapkan adalah jika nilai RMSE semakin tinggi, maka metode tersebut semakin tidak akurat dalam melakukan penaksiran. Sebaliknya, jika nilai RMSE semakin rendah, maka metode tersebut semakin baik dalam melakukan penilaian harga saham secara wajar (Noor & Satyawan, 2014).

### Keputusan Investasi

(Husnan, 2015) menjelaskan bahwa analisis valuasi saham dilakukan berdasarkan perbandingan antara harga pasar saham dengan nilai intrinsik per lembar saham. Nilai intrinsik merupakan estimasi nilai "sebenarnya" dari saham berdasarkan faktor-faktor fundamental yang memengaruhinya, seperti kinerja finansial perusahaan, prospek pertumbuhan, dan kondisi pasar. Adapun 3 klasifikasi valuasi saham sebagai berikut.

1. *Undervalued* (Di-bawah-nilai): Jika harga pasar saham lebih rendah daripada nilai intrinsik per lembar saham, maka saham tersebut dianggap *undervalued*. Ini bisa mengindikasikan peluang bagi investor karena saham dihargai lebih rendah daripada seharusnya berdasarkan nilai intrinsiknya.
2. *Overvalued* (Di-atas-nilai): Jika harga pasar saham lebih tinggi daripada nilai intrinsik per lembar saham, maka saham tersebut dianggap *overvalued*. Dalam hal ini, harga pasar saham mungkin melebihi nilai yang seharusnya berdasarkan kondisi dan kinerja perusahaan.
3. *Fairvalued* (Nilai-adil): Jika harga pasar saham sekitar sama dengan nilai intrinsik per lembar saham, maka saham tersebut dianggap *fairvalued*. Ini berarti bahwa harga pasar dan nilai intrinsik diperkirakan telah mendekati keseimbangan, dan saham dihargai sesuai dengan kondisi dan prospek perusahaan.

## II. HASIL DAN PEMBAHASAN

Melalui hasil pengolahan dan analisis data keseluruhan valuasi saham menggunakan pendekatan PBV dan DCF maka didapatkanlah nilai wajar saham untuk masing-masing perusahaan, agar lebih jelasnya disajikan dalam tabel sebagai berikut.

Tabel 1. Hasil Valuasi menggunakan *Price to Book Value* (PBV)

| No | Kode | Po    | PBV  | Assesment          |
|----|------|-------|------|--------------------|
| 1  | BAYU | 1.415 | 0,85 | <i>undervalued</i> |
| 2  | DFAM | 69    | 3,18 | <i>overvalued</i>  |
| 3  | EAST | 137   | 1,57 | <i>Overvalued</i>  |
| 4  | FAST | 845   | 3,08 | <i>Overvalued</i>  |
| 5  | FITT | 620   | 9    | <i>Overvalued</i>  |
| 6  | INPP | 384   | 0,96 | <i>Undervalued</i> |
| 7  | KPIG | 70    | 0,25 | <i>Undervalued</i> |
| 8  | MAPB | 2.110 | 3,5  | <i>Overvalued</i>  |
| 9  | PANR | 740   | 1,48 | <i>Overvalued</i>  |
| 10 | PDES | 212   | 5,25 | <i>Overvalued</i>  |
| 11 | PJAA | 865   | 0,75 | <i>undervalued</i> |
| 12 | PSKT | 50    | 1,95 | <i>Overvalued</i>  |
| 13 | PTSP | 1.795 | 6,66 | <i>Overvalued</i>  |

|    |      |      |      |                   |
|----|------|------|------|-------------------|
| 14 | PZZA | 414  | 1,39 | <i>Overvalued</i> |
| 15 | SHID | 3200 | 3,29 | <i>overvalued</i> |

Sumber: data diolah, 2023

Berdasarkan Tabel 1, dapat diketahui bahwa harga saham per 30 April 2023 dibandingkan dengan menggunakan pendekatan PBV (*Price to Book Value*) menunjukkan bahwa harga saham dari 4 perusahaan yaitu BAYU, INPP, KPIG, dan PJAA berada dalam kondisi *undervalued*. Hal ini berarti bahwa harga saham tersebut dinilai terlalu murah oleh pasar. Sebaliknya, harga saham dari 11 perusahaan yaitu DFAM, EAST, FAST, FITT, MAPB, PANR, PDES, PSKT, PTSP, PZZA, dan SHID berada dalam kondisi *overvalued*. Hal ini berarti bahwa harga saham tersebut dinilai terlalu mahal oleh pasar.

PBV adalah rasio yang mengukur perbandingan antara harga pasar saham dengan nilai bukunya. Nilai buku adalah nilai aset perusahaan dikurangi dengan kewajibannya. Rasio PBV yang rendah menunjukkan bahwa harga saham perusahaan tersebut dinilai murah oleh pasar. Hal ini dapat terjadi karena perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik atau memiliki prospek yang cerah. Sebaliknya, rasio PBV yang tinggi menunjukkan bahwa harga saham perusahaan tersebut dinilai mahal oleh pasar. Hal ini dapat terjadi karena perusahaan tersebut memiliki kinerja yang buruk atau memiliki prospek yang tidak cerah.

Tabel 2. Hasil Valuasi menggunakan DCF

| No | Kode | Po    | DCF  | Assesment          |
|----|------|-------|------|--------------------|
| 1  | BAYU | 1.415 | 582  | <i>Overvalued</i>  |
| 2  | DFAM | 69    | -81  | <i>Overvalued</i>  |
| 3  | EAST | 137   | 151  | <i>Undervalued</i> |
| 4  | FAST | 845   | 1011 | <i>Undervalued</i> |
| 5  | FITT | 620   | -182 | <i>Overvalued</i>  |
| 6  | INPP | 384   | 480  | <i>Undervalued</i> |
| 7  | KPIG | 70    | -168 | <i>Overvalued</i>  |
| 8  | MAPB | 2.110 | 3483 | <i>Undervalued</i> |
| 9  | PANR | 740   | 1292 | <i>Undervalued</i> |
| 10 | PDES | 212   | 250  | <i>Undervalued</i> |
| 11 | PJAA | 865   | 2137 | <i>Undervalued</i> |
| 12 | PSKT | 50    | 16   | <i>Overvalued</i>  |
| 13 | PTSP | 1.795 | 2439 | <i>Undervalued</i> |
| 14 | PZZA | 414   | -170 | <i>Overvalued</i>  |
| 15 | SHID | 3200  | -479 | <i>Overvalued</i>  |

Sumber: Data diolah, 2023

Berdasarkan Tabel 2, dapat diketahui bahwa harga saham per 30 April 2023 dibandingkan dengan menggunakan pendekatan DCF (*Discounted Cash Flow*) menunjukkan bahwa harga saham dari 8 perusahaan yaitu EAST, FAST, INPP, MAPB, PANR, PDES, PJAA, dan PTSP berada dalam kondisi *undervalued*. Hal ini berarti bahwa harga saham tersebut dinilai terlalu murah oleh pasar. Sebaliknya, harga saham dari 7 perusahaan yaitu BAYU, DFAM, FITT, KPIG, PSKT, PZZA, dan SHID berada dalam kondisi *overvalued*. Hal ini berarti bahwa harga saham tersebut dinilai terlalu mahal oleh pasar.

DCF adalah metode penilaian saham yang didasarkan pada asumsi bahwa harga saham saat ini mencerminkan nilai sekarang dari arus kas masa depan perusahaan. Arus kas masa depan perusahaan didiskon dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai untuk menghasilkan nilai intrinsik saham. Nilai intrinsik saham adalah harga yang seharusnya dibayar oleh investor untuk saham tersebut jika mereka ingin mendapatkan pengembalian yang wajar atas investasi mereka. Nilai intrinsik saham yang lebih tinggi daripada harga pasar saham menunjukkan bahwa saham tersebut *undervalued*, sedangkan nilai intrinsik saham yang lebih rendah daripada harga pasar saham menunjukkan bahwa saham tersebut *overvalued*.

Tabel 3. Hasil *Root Mean Squared Error* (RMSE)

| Metode | 2022    |
|--------|---------|
| PBV    | 1227,96 |
| DCF    | 1141,77 |

Sumber: Data diolah, 2023

Berdasarkan Tabel 3, dapat diketahui bahwa nilai RMSE (*Root Mean Square Error*) pada metode DCF lebih kecil daripada metode PBV. Hal ini berarti bahwa metode DCF merupakan metode yang lebih akurat untuk digunakan dalam menilai harga wajar saham. RMSE adalah ukuran kesalahan yang digunakan untuk mengukur seberapa jauh nilai prediksi dari nilai aktual. Nilai RMSE yang lebih kecil menunjukkan bahwa nilai prediksi lebih mendekati nilai aktual. Dalam hal ini, nilai RMSE metode DCF lebih kecil daripada metode PBV, yang berarti bahwa nilai prediksi metode DCF lebih mendekati nilai aktual harga wajar saham.

Hal ini menunjukkan bahwa metode DCF merupakan metode yang lebih akurat untuk digunakan dalam menilai harga wajar saham. Metode DCF didasarkan pada asumsi bahwa harga saham saat ini mencerminkan nilai sekarang dari arus kas masa depan perusahaan. Arus kas masa depan perusahaan didiskon dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai untuk menghasilkan nilai intrinsik saham. Nilai intrinsik saham adalah harga yang seharusnya dibayar oleh investor untuk saham tersebut jika mereka ingin mendapatkan pengembalian yang wajar atas investasi mereka.

Metode PBV, di sisi lain, hanya mengukur perbandingan antara harga pasar saham dengan nilai bukunya. Nilai buku adalah nilai aset perusahaan dikurangi dengan kewajibannya. Metode PBV tidak memperhitungkan arus kas masa depan perusahaan, yang dapat menyebabkan kesalahan dalam penilaian harga wajar saham. Oleh karena itu, metode DCF merupakan metode yang lebih akurat untuk digunakan dalam menilai harga wajar saham daripada metode PBV.

### III. SIMPULAN

Penelitian ini berguna untuk mengetahui nilai wajar dari suatu saham dan mengetahui metode yang paling akurat dalam menilai saham yang dapat membantu investor dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada tahun 2022, terdapat 4 saham yang termasuk dalam kategori *undervalued* (di bawah nilai wajar) dan 11 saham dalam kategori *overvalued* (di atas nilai wajar) menggunakan metode PBV. Sedangkan, dengan menggunakan metode DCF, 8 saham dengan termasuk dalam kategori *undervalued* dan 7 saham dalam kondisi *overvalued*. Saham yang tergolong *undervalued* direkomendasikan untuk dibeli. Saham-saham yang termasuk *overvalued* direkomendasikan untuk dijual. Dari analisis akurasi, terlihat bahwa metode DCF menghasilkan nilai instrinsik yang lebih akurat dibandingkan metode PBV, karena rata-rata nilai RMSE DCF lebih rendah daripada rata-rata RMSE PBV. Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan bahwa metode DCF lebih akurat daripada metode PBV dalam menilai harga wajar saham. Hal ini disebabkan karena metode



DCF memperhitungkan arus kas masa depan perusahaan, sedangkan metode PBV hanya memperhitungkan nilai bukunya.

## REFERENSI

- Ahmed, A. S., Morton, R. M., & Schaefer, T. F. (2000). *Accounting Conservatism and the Valuation of Accounting Numbers: Evidence on the Feltham-Ohlson (1996) Model*. 15(1), 271–292.
- Damodaran, A. (2002). *Investment Valuation Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*. John Wiley & Sons, Inc.
- Darmadji, T., & Fakhrudin, H. M. (2012). *Pasar Modal di Indonesia* (3rd ed.). Salemba Empat.
- Desmond, W. (2014). *Analisis Fundamental Saham*. Exceed Book.
- Fahmi, I. (2014). *Pengantar Manajemen Keuangan* (3rd ed.). Salemba Empat.
- French, N., & Gabrielli, L. (2005). Discounted Cash Flow: Accounting for Uncertainty. *Journal of Property Investment & Financ*, 23(1), 75–89.
- Hartono, J. (2015). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. UPP AMP YKPN.
- Husnan, S. (2015). *Dasar-Dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*. UPP AMP YKPN.
- Maxwell, J. A. (2012). *Qualitative Research Design: An interactive approach*. Sage Publications.
- Noor, M. S., & Satyawan, M. D. (2014). *Analisis Penilaian Harga Wajar Saham Studi Kasus pada PT. Multibintang Indonesia*. 2(3), 1095–1105.
- Rasudu, N. A., & Sudaryanti, S. (2021). *Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia*. 2(2), 251–265.
- Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi (pertama ed.)* (1st ed.). Kanisius.

## BIODATA PENULIS

**Ni Luh Putu Uttari Premananda**, lahir di Karangasem pada tahun 1994. Ia menempuh pendidikan S1 Akuntansi dan lulus pada tahun 2016. Ia juga pernah mengikuti program GoBali Internasional selama 1 semester di bidang Tourism Marketing and Sales selama pendidikannya di jenjang S1. Nanda kemudian melanjutkan pendidikan ke jenjang S2 di prodi Akuntansi dan lulus dengan gelar Magister Akuntansi pada tahun 2019. Di tahun yang sama, Nanda menempuh Pendidikan Profesi Akuntan dan menyandang gelar Ak. Selama menempuh pendidikan S2 dan profesi, ia juga berkarir di dunia praktisi sebagai konsultan dan auditor internal di berbagai perusahaan swasta di Bali. Setelah menamatkan pendidikan, ia kemudian mengubah karir dari praktisi menjadi akademisi, dan memulai karir sebagai Dosen Akuntansi di STMIK Primakara. Nanda juga merupakan anggota asosiasi profesi akuntansi yakni IAI (Ikatan Akuntan Indonesia). Saat ini ia aktif menjadi dosen di Universitas Negeri I Gusti Bagus Sugriwa Denpasar.