

BAB III

METODA PENELITIAN

3.1 Strategi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Jenis penelitian dengan menggunakan metode deskriptif ini tidak melakukan pengujian hipotesis. Teknik metode ini lebih sesuai dan mampu menjawab permasalahan yang diteliti. Metode penelitian ini diharapkan memberikan hasil penelitian dan jawaban dapat diberikan dengan jelas.

3.2 Populasi dan Sampel

3.2.1. Populasi Penelitian

Menurut Sugiyono (2013:115) populasi merupakan wilayah generasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate yang telah tercatat di BEI tahun 2016.

3.2.2. Sampel Penelitian

Sampel yang dilakukan dengan mengambil data saham sub sektor properti dan real estate tahun 2016-2019 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metoda *purposive sampling*. Metoda *purposive sampling* adalah metode penentuan sampel dengan berdasarkan kriteria- kriteria tertentu.

Kriteria yang digunakan untuk pengambilan sampel oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang *go public* atau terdaftar di BEI dan mengeluarkan laporan keuangan setiap tahun per 31 Desember selama periode pengamatan (2016-2019).
2. Melakukan pembayaran dividen secara rutin pertahun selama periode pengamatan (2016-2019).

Tabel 3.1. Perusahaan yang memenuhi kriteria sampel

No.	Perusahaan sampel	Kode
1.	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	BEST
2.	PT Ciputra Development Tbk	CTRA
3.	PT Puradelta Lestari Tbk	DMAS
4.	PT Gowa Makassar Turism Development Tbk	GMTD
5.	PT Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA
6.	PT Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI
7.	PT Pembangunan Perumahan Properti Tbk	PPRO
8.	PT Pudjiadi Prestige Tbk	PUDP
9.	PT Pakuwon Jati Tbk	PWON
10.	PT Roda Vivatex Tbk	RDTX
11.	PT Sumarecon Agung Tbk	SMRA

Sumber : data diolah (2020)

3.3. Data dan Metoda Pengumpulan Data

3.3.1. Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik dokumentasi menggunakan data sekunder, yang berupa laporan keuangan perusahaan yang dapat diakses melalui website www.idx.co.id. Data diperoleh dari Pusat Referensi Pasar Modal di BEI yang meliputi harga saham individual harian, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), harga saham *closing* dan Laporan Keuangan Tahunan periode 2016-2019.

3.3.2. Metoda Pengumpulan Data

Instrumen pengambilan data dalam penelitian ini adalah berupa observasi

(pengamatan) secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti. Pengamatan yang dilakukan terbatas pada pokok permasalahannya sehingga fokus penulis lebih pada data yang relevan. Metoda pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Riset Laporan Keuangan

Riset ini dilakukan secara langsung ke sumber data sekunder yang berada di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk mencari data - data berupa laporan keuangan Sektor Industri Properti dan Real Estate beserta harga saham selama periode 2016- 2019.

2. Riset Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini untuk melengkapi data sekunder, diambil literatur dari buku yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas untuk mendapatkan teori, definisi serta analisis yang dapat dipergunakan dalam penelitian ini.

3.4. Operasional Variabel

3.4.1. Variabel Dependen

Variabel dependen yang digunakan pada penelitian adalah harga saham perusahaan-perusahaan properti dan real estate yang ada di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019.

3.4.2. Variabel Independen

Variabel yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. *Dividend Discount Model*

Model diskonto dividen merupakan model untuk menentukan estimasi harga saham dengan mendiskotakan semua aliran dividen yang akan diterima di masa datang. *Dividen Discount Model* Pertumbuhan Konstan, model ini menggunakan asumsi bahwa adakalanya, perusahaan mengalami pertumbuhan yang sangat jauh diatas

pertumbuhan normal dan sangat menjajikan selama beberapa tahun, tetapi lambat laun menurun terus. Maka, penentuan nilai saham ini digunakan jika dividen yang akan dibayarkan mengalami pertumbuhan secara tidak konstan (Tandelilin, 2017:311)

$$\hat{P}_0 = \frac{D_0(1+g)}{(1+k)} + \frac{D_0(1+g)^2}{(1+k)^2} + \frac{D_0(1+g)^3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{D_0(1+g)^\infty}{(1+k)^\infty} \dots\dots\dots (3.1)$$

Rumus tersebut bisa disederhanakan menjadi :

$$\hat{P}_0 = \frac{D_1}{k-g} \dots\dots\dots (3.2)$$

Keterangan :

P_0 = Nilai Wajar saham

D_1 = Dividen yang diharapkan pada satu tahun lagi

g = pertumbuhan dividen yang diharapkan

Penelitian ini menggunakan metode *Dividen Discount Model* dengan pertumbuhan konstan. Model ini digunakan karena dividen merupakan faktor utama yang akan diperhatikan oleh investor untuk berinvestasi sebab dividen merupakan satu-satunya arus pendapatan yang diterima oleh investor untuk berinvestasi saham dalam jangka panjang, maka penelitian ini meyarang penggunaan data perusahaan yang membayarkan dividennya secara konstan selama periode 2016-2019. Asumsi yang digunakan adalah dividen yang akan dibayarkan mengalami pertumbuhan secara konstan selama waktu tak terbatas.

2. *Price to Book Value*

Menurut Harmono (2014:144), *Price book value* yang tinggi mencerminkan harga saham yang tinggi dibandingkan nilai buku perlembar saham. Semakin tinggi harga saham semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham.

$$Price\ Book\ Value\ Ratio = \frac{Harga\ Pasar\ Saham}{Nilai\ Buku\ per\ Saham}$$

3.5. Metoda Analisis Data

3.5.1. Dividen Discounted Model

Pendekatan DDM (*Dividend Discounted Model*), merupakan suatu pendekatan yang terdapat dalam analisis fundamental atau analisis perusahaan yang dilakukan dengan mengaitkan antara *cash flow* yang diharapkan dari dividen yang dibayarkan perusahaan atas saham yang dimiliki. Pendekatan ini beranggapan bahwa harga saham bisa dipengaruhi oleh tiga faktor utama, yaitu dividen tahunan, pertumbuhan dividen, dan *required rate of return*. Dengan analisis ini investor dapat memprediksi berapa besar return yang akan diterima di masa depan (*future income*). Penggunaan DDM dengan pendekatan model pertumbuhan konstan dapat diketahui melalui langkah-langkah berikut :

1. Menghitung tingkat pertumbuhan dividen (g) (Tandelilin, 2010: 376)

$$g = ROE \times \text{tingkat laba ditahan (retention rate)}$$

Keterangan :

g = Tingkat Pertumbuhan Dividen

ROE = Laba bersih atas modal sendiri

2. Menentukan estimasi dividen yang diharapkan dimasa depan (Tandelilin, 2010:376-378)

$$Dt = D_0 (1 + g) \dots\dots\dots (3.3)$$

Keterangan :

Dt = dividen yang diestimasikan

D_0 = dividen tahun sebelumnya

g = rata-rata pertumbuhan dividen

3. Menghitung tingkat pengembalian (*return*) yang diharapkan (Brigham, 2018:403)

$$k = \frac{D_0}{P_0 + g} \dots\dots\dots (3.4)$$

Keterangan :

k = tingkat return yang disyaratkan

D_0 = dividen tahun terakhir diterima/dibagikan

P_0 = harga pasar saat ini

g = tingkat pertumbuhan dividen

4. Menghitung Nilai Wajar

$$\hat{P}_0 = \frac{D_1}{k-g} \dots\dots\dots (3.3)$$

Keterangan :

P_0 = Nilai Wajar saham

D_1 = Dividen yang diharapkan pada satu tahun lagi

g = pertumbuhan dividen yang diharapkan

3.5.2. Price to Book Value

Menurut Tandelilin (2017:324), hubungan antara harga pasar saham dan nilai buku per lembar saham bisa juga dipakai sebagai pendekatan alternatif untuk menilai suatu saham. Karena secara teritis nilai pasar suatu saham haruslah mencerminkan nilai bukunya. Rosenberg 1985 (dalam Tandelilin, 2017:324) menemukan bahwa saham-saham yang memiliki rasio harga/nilai buku lebih rendah akan menghasilkan return yang secara signifikan lebih tinggi dari saham-saham yang memiliki rasio harga/nilai buku yang tinggi. Dengan demikian Rosenberg 1985 (dalam Tandelilin, 2017:324) merekomendasikan untuk membeli saham-saham yang memiliki rasio harga/nilai buku yang rendah jika mengharapkan return yang lebih besar dari pada tingkat resiko tertentu.

1. Menghitung *Book Value per Share* (Gitman, 2017:312)

$$BVS = \frac{\text{Jumlah Ekuitas}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

2. Menghitung *Price to Book Value Ratio* (Tandelilin, 2017:324)

$$\text{Price Book Value Ratio} = \frac{\text{Harga Pasar Saham}}{\text{Nilai Buku Per Saham}}$$

3. Nilai Instrinsik dicari dengan mengkonversikan ke bentuk rupiah (Tambunan, 2010:251)

$$\text{Nilai Wajar} = \text{BVS (Book Value per Share)} \times \text{PBV ratio rata-rata industry}$$

3.5.3. Analisis Perbandingan Model Penilaian Harga Saham

Tujuan dilakukan perbandingan model penilaian harga saham adalah untuk mengetahui pendekatan penilaian harga saham mana antara DDM dan PBV yang paling akurat. Untuk mengetahui pendekatan mana yang paling akurat maka dilakukan perbandingan menggunakan *Root Mean Square Error* (RMSE). RMSE merupakan ukuran perbedaan antara nilai yang diketahui (harga pasar saham) dengan prediksi (nilai wajar). RMSE didasarkan pada total kuadrat dari simpangan antara hasil model dengan hasil observasi. Rumus RMSE menurut Albright dan Winston (2012:370) sebagai berikut :

$$\text{RMSE} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (Y_i - O_i)^2}{n}} \dots\dots\dots (3.4)$$

Keterangan :

Y_i = nilai yang diketahui (harga pasar saham)

O_i = nilai yang diprediksi (harga wajar saham)

n = jumlah data