

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Strategi Penelitian

Strategi yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yaitu studi empiris tentang nilai wajar saham perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2015-2019. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan suatu analisis secara sistematis terhadap suatu hasil penelitian namun tidak digunakan untuk memberikan kesimpulan yang luas.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penilaian deskriptif, tidak hanya memberikan gambaran terhadap suatu fenomena yang terjadi melainkan memberikan suatu prediksi, serta mendapat makna dari suatu masalah. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

Data kuantitatif adalah jenis data yang dapat diukur dan dihitung secara langsung, berupa informasi atau penjelasan yang dinyatakan dalam sebuah bilangan ataupun angka dan analisis menggunakan statistik (Sugiyono, 2017: 7).

3.2 Populasi dan Sampel

3.2.1 Populasi Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang kemudian ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga dapat ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 202: 119).

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan yang masuk ke dalam indeks LQ 45 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Mei s.d. Juli 2020. Perusahaan yang termasuk subsektor properti terdiri dari perusahaan BUMN maupun perusahaan swasta yang berjumlah 65 perusahaan.

3.2.2 Sampel Penelitian

Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah lima (5) perusahaan properti yang masuk dalam indeks saham LQ 45 berdasarkan perkembangan sektor properti yang tergolong pesat di periode 2015 s/d 2019 dan didukung oleh pertumbuhan populasi penduduk di Indonesia, baik BUMN maupun swasta yang termasuk perusahaan properti yaitu:

Tabel 3.1 Daftar Perusahaan Properti

No.	Kode	Nama Perusahaan	Kategori
1	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk	
2	MKPI	PT Metropolitan Kentjana Tbk	
3	GMTD	PT Gowa Makasar Tourism Development Tbk	
4	DMAS	PT Puradelta Lestari Tbk	
5	PPRO	PT PP Properti Tbk	

Sumber : Lampiran Pengumuman BEI No. Peng- 00121/BEI.POP/04 2020 tanggal 24 April 2020

3.3 Data dan Metoda Pengumpulan Data

3.3.1 Data Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis pengolahan data yaitu data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan yang diperoleh dengan cara mendownload dari internet melalui website resmi perusahaan yang dijadikan sampel maupun website resmi pemerintah seperti www.idx.co.id, www.ojk.go.id, www.damodaran.com maupun www.yahoofinance.com.

Dibawah ini adalah data sekunder yang diolah dari laporan keuangan perusahaan subsektor properti BUMN dan swasta tersebut di Bursa Efek Indonesia :

TATO : Rasio perputaran aktiva diukur dari volume penjualan selama satu periode tertentu.

Rasio Collection Period	: Jumlah Hari Penerimaan Piutang
DAR	: Rasio antara total utang dengan total aktiva
ROE	: Rasio antara laba setelah pajak dan modal
Payment Period	: Jumlah hari terhadap pembayaran hutang
Cash Cycle	: Siklus konversi Kas

3.3.2 Metode Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2017: 224), teknik pengumpulan data merupakan langkah strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah data. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode studi pustaka. Pengumpulan data diperoleh dengan cara mengumpulkan data secara sekunder dari berbagai sumber. Dalam penelitian ini dilakukan pengumpulan data dengan menggunakan data laporan keuangan perusahaan periode 2015-2019 yang diperoleh dari situs resmi perusahaan, www.yahoofinance.co.id maupun www.idx.co.id.

Metode yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini selama periode 2015-2019 adalah menggunakan cara dokumentasi. Cara dokumentasi biasanya dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder dari berbagai sumber, baik secara pribadi maupun kelembagaan (Sanusi, 2014: 114). Data tersebut diantaranya seperti laporan keuangan, struktur organisasi, riwayat perusahaan, harga saham dan sebagainya.

3.3.3 Operasionalisasi Variabel

Variabel menurut Sugiyono (2017: 39) adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Nilai hasil valuasi saham atau nilai wajar harga saham merupakan variabel dalam penelitian ini. Dalam menganalisa suatu saham, saham itu layak di beli atau tidak dapat diketahui dengan analisis fundamental melalui pendekatan *Dividen Discount Model* (DDM). Dengan analisis fundamental, kita dapat mengetahui kondisi perusahaan apakah masih dalam kondisi sehat atau tidak.

Untuk mengetahui kesehatan keuangan perusahaan, dapat dilakukan dengan mempelajari laporan keuangan perusahaan melalui rasio keuangan dan *cash flow*. Rasio - rasio keuangan yang biasa digunakan oleh perusahaan properti adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2 Operasional Variabel

No	Variabel	Uraian	Rumus	Skala
1	TATO	Rasio laba perusahaan dengan setiap lembar saham yang tersebar kepada banyak orang	$\frac{\text{Penjualan bersih}}{\text{Aktiva Total}}$	Rasio
2	Collection Period	Besarnya persentase dividen yang dibagikan kepada pemegang saham	$\frac{\text{Piutang Usaha}}{\left(\frac{\text{Penjualan}}{365}\right)}$	Rasio

3	DAR	Besarnya jumlah nilai uang, pada awal periode atas dasar tingkat tertentu	$\frac{\textit{Total Liabilities}}{\textit{Total Aset}}$	Rasio
---	-----	---	--	-------

4	ROE	Metode yang digunakan untuk meramalkan tingkat pertumbuhan	$\frac{\textit{Laba Bersih setelah pajak}}{\textit{Total Modal}}$	
5	Payment Period	Return yang diharapkan dari risiko pada dana yang ditanamkan untuk aktiva bisnis	$\frac{\textit{Utang Usaha}}{\textit{HPP/365}}$	
6	Cash Cycle	Rasio perbandingan antara dividen dengan jumlah saham beredar.	$\textit{DSO} + \textit{DIO} - \textit{DPO}$	

3.3.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Dividend Discounted Model* (DDM) dan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) untuk menentukan nilai wajar saham dalam pengambilan keputusan investasi saham di Pasar Modal.

3.3.4.1 *Capital Asset Pricing Model* (CAPM)

Capital Asset Pricing Model (CAPM) merupakan suatu model yang menghubungkan tingkat *return* yang diharapkan dari suatu asset berisiko dengan risiko dari asset tersebut pada kondisi pasar yang seimbang. Dalam model keseimbangan *Capital Asset Pricing Model*, nilai beta (β) sangat memengaruhi tingkat *return* yang diharapkan pada suatu sekuritas. Beta (β) merupakan suatu pengukur volatilitas (*volatility*) *return* suatu sekuritas atau *return* portofolio terhadap *return* pasar (Jogiyanto, 2017: 463).

Semakin tinggi nilai beta dan *return* pasar maka akan semakin tinggi tingkat *return* yang disyaratkan oleh investor. *Return* yang disyaratkan merupakan jumlah minimum *return* yang dikehendaki investor untuk berinvestasi pada suatu sekuritas tertentu. Menurut Tandelilin (2017: 201), hubungan tersebut dapat digambarkan menggunakan rumus atau persamaan CAPM sebagai berikut:

$$R = R_f + [B \times (R_m - R_f)] \dots\dots\dots 2.1$$

- R = Expected return sekuritas
- R_f = Risk-free rate atau tingkat bebas risiko
- B = Beta saham (systematic risk)
- R_m = Expected return of the market

Sumber: (Tandelilin, 2017: 201)

3.3.4.2 *Dividend Discounted Model* (DDM)

Pendekatan *Dividend Discounted Model* (DDM) merupakan suatu model untuk menghitung nilai intrinsik saham dengan mendiskontokan arus dividen masa depan ke nilai sekarang

(Jogiyanto, 2017: 210).

Prinsip *Dividend Discounted Model* (DDM) didasarkan pada analisis sederhana, dimana nilai saham tergantung pada dividen yang diharapkan pemegang saham yang akan diterima di masa depan (Massari, 2014: 111).

Metode pengujian analisis dalam penelitian ini menggunakan metode *Dividen Discounted Model* (DDM) Pertumbuhan Tidak Konstan, karena dalam kasus lembaga keuangan bank yang diteliti berada dalam kondisi pertumbuhan dividen yang fluktuatif, artinya bank tumbuh pada tingkat (g) naik turun. Oleh karena itu pendekatan *Dividend Discounted Model* (DDM) dengan model *non constant growth* adalah pendekatan yang paling tepat untuk digunakan.

Perhitungan Dividend Discount Model mengasumsikan bahwa *expected growth rate* akan konstan selamanya. Dalam kenyataannya, tingkat *expected growth rate*, terutama untuk perusahaan yang baru berkembang, terjadi dalam dua tahap, yaitu *extraordinary growth rate*. Suatu perusahaan diharapkan akan mempunyai *extraordinary growth* untuk periode n tahun kedepan, dan setelah periode n , *growth* tersebut akan stabil selamanya.

Jika dividen tumbuh dengan *growth rate* (g) yang konstan, dividen yang diharapkan setiap tahun adalah sebagai berikut:

$$E(D_1) = D_0 \times (1 + g)$$

$$E(D_2) = E(D_1) \times (1 + g) = D_0 \times (1 + g)^2 \dots\dots\dots 2.2$$

$$E(D_n) = D_0 \times (1 + g)^n$$

Dan PV dari harga saham perusahaan tersebut adalah sebagai berikut:

$$P_0 = \frac{D_1}{(1+ke)^1} + \frac{D_1(1+g)}{(1+ke)^2} + \frac{D_1(1+g)^2}{(1+ke)^3} + \dots \infty \dots\dots\dots 2.4$$

Atau dapat disederhanakan sebagai berikut:

$$P_0 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{D_t}{(1+ke)^t} \dots\dots\dots 2.5$$

Keterangan:

P_0 = Harga pasar dari saham saat ini

D_t = Dividen yang diharapkan untuk dibayarkan pada setiap akhir periode t

ke = Required rate of return yang diharapkan pemegang saham

Jika dividen diharapkan bertumbuh pada suatu *rate* yang konstan sebesar g persen per tahun, rumus tersebut dapat disederhanakan sebagai berikut:

$$P = \frac{D_1}{ke-g} \dots\dots\dots 2.6$$

Untuk mencari ke , kita bisa menggunakan rumus berikut:

$$ke = \frac{D_1}{P_0} + g = \frac{D_0 (1+g)}{P_0} + g \dots\dots\dots 2.7$$

3.3.5 Perangkat Lunak Pengolah Data

Aplikasi pengolah data yang digunakan untuk menganalisis nilai wajar saham dalam penelitian ini adalah *Microsoft Office Excel 2013*. Aplikasi atau *software* ini digunakan untuk pengolahan data dalam bentuk lembar kerja (*spread-sheet*). Dengan demikian dapat diketahui hasil dari valuasi saham atau penilaian nilai wajar saham yaitu *overvalued* (mahal) atau *undervalued* (murah) atau *fairvalued* (nilai wajar = harga pasar).