

**PENGGUNAAN METODE VALUASI *EQUITY*
DISCOUNTED CASH FLOW DALAM MENGEVALUASI
KEPUTUSAN PEMBELIAN SAHAM PERUSAHAAN PT
BANK NEO COMMERCE TBK (BBYB)**



SKRIPSI

Dibuat untuk memenuhi sebagian dari syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Manajemen

Oleh:

Davin Sebastian

6031901014

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS EKONOMI

PROGRAM SARJANA MANAJEMEN

Terakreditasi Unggul oleh BAN-PT No. 2034/SK/BAN-PT/AK-

ISK/S/III/2022

BANDUNG

2023

**USE OF THE EQUITY DISCOUNTED CASH FLOW
VALUATION METHOD IN EVALUATING THE
PURCHASE DECISION PT BANK NEO COMMERCE
TBK (BBYB) COMPANY SHARES**



UNDERGRADUATE THESIS

Submitted to complete part of the requirements
for Bachelor's Degree in Management

By:

Davin Sebastian

6031901014

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY

FACULTY OF ECONOMICS

PROGRAM IN MANAGEMENT

Accredited by National Accreditation Agency

Excellent Accredited by BAN-PT No. 2034/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/III/2022

BANDUNG

2023

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MANAJEMEN



PERSETUJUAN SKRIPSI
PENGGUNAAN METODE VALUASI *EQUITY DISCOUNTED CASH FLOW*
DALAM MENGEVALUASI KEPUTUSAN PEMBELIAN SAHAM
PERUSAHAAN PT BANK NEO COMMERCE TBK (BBYB)

Oleh:

Davin Sebastian

6031901014

Bandung, Januari 2023

Ketua Program Sarjana Manajemen,

Dr. Istiharini, CMA., CPM.

Pembimbing Skripsi,

Catharina Pan Lian Soei, Dra., M.M.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama : Davin Sebastian
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 14 April 2001
NPM : 6031901014
Program Studi : Manajemen
Jenis Naskah : Skripsi

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul: PENGGUNAAN METODE VALUASI *EQUITY DISCOUNTED CASH FLOW* DALAM MENGEVALUASI KEPUTUSAN PEMBELIAN SAHAM PERUSAHAAN PT BANK NEO COMMERCE TBK (BBYB)

Yang telah diselesaikan dibawah bimbingan : Catharina Tan Lian Soei, Dra., MM.

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri;

1. Apa pun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut, plagiat (Plagiarism) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksa oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU. No 20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan unruk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya. Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiahnya yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademi, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : Januari 2023

Pembuat pernyataan : Davin Sebastian



(Davin Sebastian)

ABSTRAK

Pada tahun 2022, nilai kapitalisasi terbesar dari total IHSI yaitu sebesar 39.11% adalah saham sektor perbankan, dimana saham sektor perbankan paling banyak ditransaksikan di Bursa Efek Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, Industri Perbankan juga melakukan inovasi yang cukup signifikan dimana banyak bank konvensional di Indonesia mulai melebarkan sayapnya berupa ekspansi dengan membuat atau bahkan berubah menjadi bank digital. Salah satu Bank Digital yang dimaksud adalah PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) yang semula memiliki nama perusahaan PT. Bank Yudha Bhakti. PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) merupakan perusahaan perbankan yang pernah menjadi bank konvensional dengan nama PT. Bank Yudha Bhakti Tbk. lalu bertransformasi menjadi bank digital di tahun 2020. Hingga pada tahun 2021, BBYB menjadi bank digital ke-2 dengan pengguna terbanyak di Indonesia yaitu sebesar 2.3 juta pengguna. Selain itu juga pada tahun yang sama, BBYB mengalami kenaikan harga saham yang cukup signifikan sebesar 902,44% sepanjang tahun 2021.

Pada tahun 2021, Bank Neo Commerce mengalami kenaikan harga saham yang cukup drastis bersamaan dengan upaya Bank Neo Commerce tersebut melakukan transformasi dari yang mulanya bank konvensional menjadi bank digital. Dimana pada awal tahun 2021, harga saham BBYB mengalami kenaikan yang cukup signifikan yaitu sebesar 700% dari harga awal tahun 2021. Akan tetapi jika dilihat dari kondisi laporan keuangan yang dimiliki oleh perusahaan dimana khususnya untuk tahun 2021 perusahaan memperoleh kerugian yang cukup drastis dialami perusahaan dibandingkan pada tahun 2020 dimana perusahaan masih memperoleh keuntungan. Sehingga dalam hal ini, kenaikan harga saham tersebut berkontradiksi dengan bagaimana kondisi laporan keuangan yang dimiliki oleh perusahaan. Dengan begitu, penelitian ini bertujuan untuk menghitung nilai wajar perusahaan dengan menggunakan metode valuasi *Equity Discounted Cash Flow* dalam memprediksi nilai wajar saham perusahaan PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) yang akan dibandingkan dengan harga historis perusahaan tahun 2017 hingga tahun 2021.

Jenis Metode Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian deskriptif. Dimana jenis metode penelitian ini digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis hasil penelitian. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu laporan keuangan PT. Bank Neo Commerce Tbk. yang diperoleh dari *Website* bank neo commerce sendiri (www.bankneocommerce.com) serta beberapa data pendukung yang diperoleh dari *Website* www.idx.com, www.finance.yahoo.com, dan www.indopremier.com. Metode valuasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode valuasi *Equity Discounted Cash Flow*, dilansir dari buku *Corporate Valuation: 7th Edition* oleh Tim Koller yang secara khusus diperuntukan menghitung nilai wajar perusahaan perbankan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kondisi khusus yang dilibatkan dalam perhitungan dan proyeksi keuangan perusahaan dalam penelitian yaitu dimana perusahaan selama periode 2017-2021 melakukan penerbitan saham beberapa kali. Nilai wajar dari perhitungan valuasi yang telah dilakukan terhadap perusahaan PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) dengan menggunakan metode valuasi *Equity Discounted Cash Flow* adalah sebesar Rp. 694,00. Dengan dilakukan perbandingan terhadap harga pasar saham awal tahun 2017 sebesar Rp. 345,00 sehingga didapatkan keputusan pembelian saham BBYB tahun 2017 adalah Beli/*Buy (Undervalue)*. Serta adanya kesesuaian antara keputusan pembelian (beli) dengan pergerakan historis harga saham BBYB periode 2017 – 2021.

Kata Kunci: Valuasi, Saham, BBYB, *Equity Discounted Cash Flow*

ABSTRACT

In 2022, the largest capitalization value of the total JCI, which is 39.11%, is banking sector shares, where banking sector shares are mostly traded on the Indonesia Stock Exchange. In this regard, the Banking Industry has also made significant innovations whereby many conventional banks in Indonesia have begun to spread their wings in the form of expansion by creating or even turning into digital banks. One of the Digital Banks in question is PT. Neo Commerce Bank Tbk. (BBYB) which originally had the company name PT. Yudha Bhakti Bank. PT. Neo Commerce Bank Tbk. (BBYB) is a banking company that was once a conventional bank under the name PT. Bank Yudha Bhakti Tbk. then transformed into a digital bank in 2020. Until 2021, BBYB will become the 2nd digital bank with the most users in Indonesia, namely 2.3 million users. In addition, in the same year, BBYB experienced a significant increase in share price of 902.44% throughout 2021.

In 2021, the Neo Commerce Bank will experience a quite drastic increase in share prices along with the Neo Commerce Bank's efforts to transform from a conventional bank to a digital bank. Where at the beginning of 2021, the price of BBYB's shares experienced a significant increase, namely 700% from the initial price in 2021. However, if you look at the condition of the financial statements owned by the company, especially for 2021 the company suffered quite drastic losses compared to in 2020 where the company is still making a profit. So in this case, the increase in share price contradicts the condition of the company's financial statements. Thus, this study aims to calculate the fair value of the company using the Equity Discounted Cash Flow valuation method in predicting the fair value of PT. Neo Commerce Bank Tbk. (BBYB) which will be compared to the company's historical price from 2017 to 2021.

This type of research method used by the author is descriptive research. Where this type of research method is used to describe or analyze research results. The type of data used is secondary data, namely the financial statements of PT. Neo Commerce Bank Tbk. obtained from the website of the neo-commerce bank itself (www.bankneocommerce.com) as well as some supporting data obtained from the websites www.idx.com, www.finance.yahoo.com and www.indopremier.com. The valuation method used in this study is the Equity Discounted Cash Flow valuation method, quoted from the book *Corporate Valuation: 7th Edition* by Tim Koller which is specifically intended to calculate the fair value of banking companies.

The results of the study show that companies have special conditions that are involved in the calculations and financial projections of companies in research, namely where companies during the 2017-2021 period issued shares several times. The fair value of the valuation calculation that has been carried out for PT. Neo Commerce Bank Tbk. (BBYB) using the Equity Discounted Cash Flow valuation method is Rp. 694.00. By making a comparison to the initial 2017 stock market price of Rp. 345.00 so the decision to buy shares in 2017 is Buy (Undervalue). As well as the compatibility between the purchase decision and the historical movement of BBYB stock prices for the 2017 – 2021 period.

Keywords: *Valuation, Shares, BBYB, Equity Discounted Cash Flow*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas rahmat, penyertaan dan pimpinan-Nya hingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dengan judul “Penggunaan Metode Valuasi *Equity Discounted Cash Flow* Dalam Mengevaluasi Keputusan Pembelian Saham Perusahaan PT Bank Neo Commerce Tbk (BBYB)” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen di Universitas Katolik Parahyangan.

Harapan penulis dengan dibuatnya penelitian ini adalah untuk membantu para investor untuk lebih baik lagi dalam mempertimbangkan metode perhitungan valuasi yang akan digunakan untuk menghitung harga wajar saham khususnya untuk perusahaan perbankan yang mengalami laba yang negatif. Seperti *study case* pada perusahaan PT Bank Neo Commerce yang dibahas dalam penelitian ini.

Penulis juga hendak menyampaikan banyak terima kasih untuk berbagai pihak yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil, dalam penulis menyelesaikan studi di Universitas Katolik Parahyangan. Banyak rasa terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Ibu Dr. Budiana Gomulia Dra., M.Si, selaku Dekan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Ibu Brigita Meylianti Sulungbudi, Ph.D., ASCS., CIPM., Selaku Ketua Jurusan Manajemen Universitas Katolik Parahyangan.
3. Ibu Dr. Istiharini, S.E., M.M., CMA selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Manajemen.
4. Ibu Triyana Iskandarsyah Dra., M.Si, selaku dosen wali penulis.
5. Ibu Catharina Tan Lian Soei, Dra., M.M. selaku dosen pembimbing penulis dalam nyusun skripsi ini yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan perhatian dalam memberikan arahan, saran, dan masukan bagi penulis.

6. Orang tua yang sudah selalu memberikan dukungan baik secara moril dan materiil serta doa yang dipanjatkan agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Rusli Kurnianto selaku kakak dari penulis yang selalu mendukung dan memberikan bantuan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan penelitian ini.
8. Ivana Aurellia selaku teman dekat dari penulis yang juga selalu memberikan doa, semangat dan dukungan secara moriil kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.
9. Ivan, Epen, Evelyn, Michelle, Celine, Reynaldi selaku teman pejuang skripsi yang selalu saling mendukung dan membantu satu dengan lainnya.
10. The Arrows yang selalu memberikan dukungan secara doa kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.
11. Dark Horse dan Excel yang selalu mendukung dan menghibur penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
12. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Telah memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis juga berharap kepada semua pihak yang telah berkontribusi agar selalu diberikan kesehatan dan penyertaan serta perlindungan dari Tuhan Yesus Kristus. Penelitian yang telah diselesaikan ini, penulis sadari bahwa masih sangat jauh dari sempurna. Penulis pun sangat terbuka untuk menerima kritik dan saran untuk penelitian ini. Akhir kata, bukan karena kuat gagah yang dimiliki, penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Tetapi karena berkat dan penyertaan Tuhan Yesus Kristus yang luar biasa serta dukungan dari berbagai pihak yang telah dijabarkan diatas, penulis bisa menyelesaikan penelitian ini.

Bandung, Januari 2023

Penulis

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Kerangka Pemikiran	10
BAB 2 LANDASAN TEORI	13
2.1 Pasar Modal.....	13
2.2 Laporan Keuangan	13
2.3 Investasi.....	14
2.3.1 Investor	14
2.3.2 Pengembalian dan Risiko (<i>Risk and Return</i>)	14
2.4 Saham	16
2.4.1 Harga Saham.....	16
2.5 Valuasi.....	16
2.6 Discounted Cash Flow.....	17
2.6.1 <i>Equity Discounted Cash Flow</i>	17
2.7 Perbandingan Nilai wajar dan Harga Saham.....	20
2.8 Penelitian Terdahulu.....	20
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN.....	24
3.1 Jenis Penelitian	24
3.2 Batasan Operasional	24
3.3 Definisi Operasionalisasi Variabel	24
3.3.1 Operasionalisasi Variabel	25
3.4 Jenis Data	26

3.5 Metode Pengumpulan Data	26
3.6 Alur Penelitian.....	27
3.7 Teknik Analisis Data	28
3.7.1 Analisis Deskriptif	28
3.7.2 Analisis <i>Equity Discounted Cash Flow</i>	29
3.8 Objek Penelitian	29
3.8.1 Profil PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB).....	32
3.8.2 Sejarah Perusahaan	33
BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN	34
4.1 Jejak Langkah Perusahaan.....	34
4.1.1 Tahun 2015	34
4.1.2 Tahun 2016	34
4.1.3 Tahun 2018	34
4.1.4 Tahun 2019	35
4.1.5 Tahun 2020	35
4.1.6 Tahun 2021	38
4.2 Valuasi Nilai Wajar Saham PT. Bank Neo Commerce (BBYB)	41
4.2.1 Cost of Equity	42
4.2.2 Cash Flow to Equity	43
4.2.3 Continuing Value.....	47
4.2.4 Discounted Cash Flow to Equity	50
4.2.5 Nilai Wajar Saham.....	51
4.3 Keputusan Pembelian	54
4.4 Perbandingan Keputusan Pembelian dan Nilai Wajar Saham.....	55
4.5 Perbandingan Nilai Wajar Saham dengan Harga Pelaksanaan PUT.....	57
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	58
5.1 Kesimpulan.....	58
5.2 Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	60

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2022	2
Tabel 1. 2 Tabel Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2021	2
Tabel 1. 3 Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2020	3
Tabel 1. 4 Data Pertumbuhan Kapitalisasi Pasar Sektor Keuangan Dalam 3 Tahun Terakhir	4
Tabel 4. 1 Laporan Keuangan Historis Bank Neo Commerce	41
Tabel 4. 2 Laporan Posisi Keuangan BBYB Tahun 2017 - 2021	43
Tabel 4. 3 Laporan Laba Rugi BBYB Tahun 2017 - 2021	44
Tabel 4. 4 Cash Flow to Equity.....	46
Tabel 4. 5 Value of Equity Company.....	52
Tabel 4. 6 Jumlah Rata-Rata Lembar Saham.....	53
Tabel 4. 7 Harga Pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas (PUT)	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 . 1 Data Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2021.....	3
Gambar 1 . 2 Grafik Pergerakan Saham BBYB Selama 5 Tahun Terakhir	5
Gambar 1 . 3 Jumlah Pengguna Aktif Bulanan Bank Digital Indonesia, 2021.....	6
Gambar 2 . 1 Hubungan Risiko dan Return yang Diharapkan.....	15
Gambar 3 . 1 Alur Penelitian.....	27
Gambar 3 . 2 Logo Bank Yudha Bhakti Tbk.	32
Gambar 3 . 3 Logo Bank Neo Commerce.....	32
Gambar 4 . 1 Logo BBYB Sebelum Perubahan.....	36
Gambar 4 . 2 BBYB Setelah Perubahan	36
Gambar 4 . 3 Maskot Bank Neo Commerce	38
Gambar 4 . 4 Grafik Harga Saham BBYB Tahun 2017.....	54
Gambar 4 . 5 Grafik Harga Saham BBYB Tahun 2017 - 2021	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Harga Saham dan return BBYB	64
Lampiran 2 : Harga dan return IHSG.....	64
Lampiran 3 : Expected return IHSG	64
Lampiran 4 : Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia	66
Lampiran 5 : Hasil Data Analysis Return BBYB dan IHSG	66
Lampiran 6 : Laporan Keuangan Historis	67
Lampiran 7 : Perhitungan Arus Kas Atas Ekuitas	68
Lampiran 8 : Perhitungan Continuing Value	68
Lampiran 9 : Perhitungan Present Value	68

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pasar Modal adalah sarana / tempat bertemunya emiten atau perusahaan yang membutuhkan dana dari masyarakat untuk melakukan ekspansi, pengembangan usaha, dan lain-lain dengan masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan dana yang mereka miliki. Untuk pasar modal/bursa efek di Indonesia sendiri dinamai dengan nama Bursa Efek Indonesia (BEI), dimana Bursa Efek Indonesia adalah bursa efek yang beroperasi di Indonesia. Bursa Efek Indonesia merupakan bursa hasil penggabungan dari Bursa Efek Jakarta dengan Bursa Efek Surabaya.

Dilansir dari idx.co.id, pada tahun 2022 terdapat 778 perusahaan yang telah *listing* di Bursa Efek Indonesia dan menerbitkan sahamnya. Total 778 saham yang telah terdaftar pada BEI tersebut dikategorikan ke dalam 11 sektor industri yaitu sektor energi, material dasar, industrial, konsumsi primer, konsumsi non-primer, kesehatan, keuangan, properti, teknologi, infrastruktur, dan transportasi & teknologi. Jika dilihat dari Tabel 1.1 yang digambarkan dengan grafik pada gambar 1.1. Data tersebut menunjukkan bahwa dari keseluruhan industri yang ada di Bursa Efek Indonesia, nilai kapitalisasi terbesar dari total IHSG yaitu sebesar 39.11% adalah saham sektor perbankan paling banyak ditransaksikan di Bursa Efek Indonesia. Jika dilihat dari Tabel 1.2 dan Tabel 1.3, bahwa sektor keuangan telah memiliki kapitalisasi pasar yang terbesar juga sama seperti pada tahun 2022. Juga jika dilihat dari tahun ke tahun, Kapitalisasi pasar sektor keuangan mengalami kenaikan dalam 3 tahun terakhir hingga mencapai angka 39.11% di tahun 2022.

Tabel 1. 1
Tabel Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2022

PERKEMBANGAN PERDAGANGAN SAHAM SEKTORAL

Sektoral	Rata - Rata Tahun 2022			Kapitalisasi Pasar	
	Volume (juta)	Nilai (Rp Miliar)	Freq (Ribub)	Nilai (Rp)	%
Total	22,389.58	13,435.14	1,424.58	8,687,824,126,679,160	100.00
<i>IDX Sector Energy</i>	4,627.36	1,793.41	202.16	733,084,101,778,907	8.44
<i>IDX Sector Basic Materials</i>	3,208.83	1,879.37	177.85	930,081,083,751,883	10.71
<i>IDX Sector Industrials</i>	1,238.85	585.93	78.95	401,532,206,566,060	4.62
<i>IDX Sector Consumer Non-Cyclicals</i>	1,760.83	797.26	144.27	1,008,557,350,430,240	11.61
<i>IDX Sector Consumer Cyclicals</i>	3,256.56	1,116.06	203.81	399,502,019,617,128	4.60
<i>IDX Sector Healthcare</i>	644.65	470.15	32.25	251,620,950,077,107	2.90
<i>IDX Sector Financials</i>	2,653.93	4,422.29	245.71	3,398,110,201,753,180	39.11
<i>IDX Sector Properties & Real Estate</i>	1,897.90	289.60	110.24	226,854,921,631,687	2.61
<i>IDX Sector Technology</i>	674.80	413.02	61.93	348,162,495,216,936	4.01
<i>IDX Sector Infrastructures</i>	1,521.58	1,451.96	100.73	944,060,037,789,713	10.87
<i>IDX Sector Transportation & Logistic</i>	904.30	216.09	66.67	46,258,758,066,317	0.53

Sumber: ojk.go.id

Tabel 1. 2
Tabel Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2021

PERKEMBANGAN PERDAGANGAN SAHAM SEKTORAL

Sektoral	Rata - Rata Tahun 2021			Kapitalisasi Pasar	
	Volume (juta)	Nilai (Rp Miliar)	Freq (Ribub)	Nilai (Rp)	%
Total	21,492.06	12,914.79	1,293.15	8,197,422,378,544,370	100.00
<i>IDX Sector Energy</i>	2,541.64	1,186.14	120.13	556,409,328,384,752	6.79
<i>IDX Sector Basic Materials</i>	2,986.45	1,576.12	164.69	908,328,363,289,627	11.08
<i>IDX Sector Industrials</i>	1,465.43	734.97	76.97	385,107,560,198,983	4.70
<i>IDX Sector Consumer Non-Cyclicals</i>	1,569.90	944.49	114.96	1,039,116,004,903,590	12.68
<i>IDX Sector Consumer Cyclicals</i>	2,248.86	1,101.20	148.11	376,993,732,502,942	4.60
<i>IDX Sector Healthcare</i>	967.17	649.40	47.52	255,271,168,248,990	3.11
<i>IDX Sector Financials</i>	3,584.56	4,209.03	301.79	3,158,165,201,408,620	38.53
<i>IDX Sector Properties & Real Estate</i>	2,305.39	414.31	90.88	243,348,051,301,715	2.97
<i>IDX Sector Technology</i>	607.27	582.21	63.21	376,836,282,357,225	4.60
<i>IDX Sector Infrastructures</i>	2,629.08	1,379.93	126.62	853,713,969,499,679	10.41
<i>IDX Sector Transportation & Logistic</i>	586.29	136.99	38.28	44,132,716,448,244	0.54

Sumber: ojk.go.id

Tabel 1. 3
Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2020

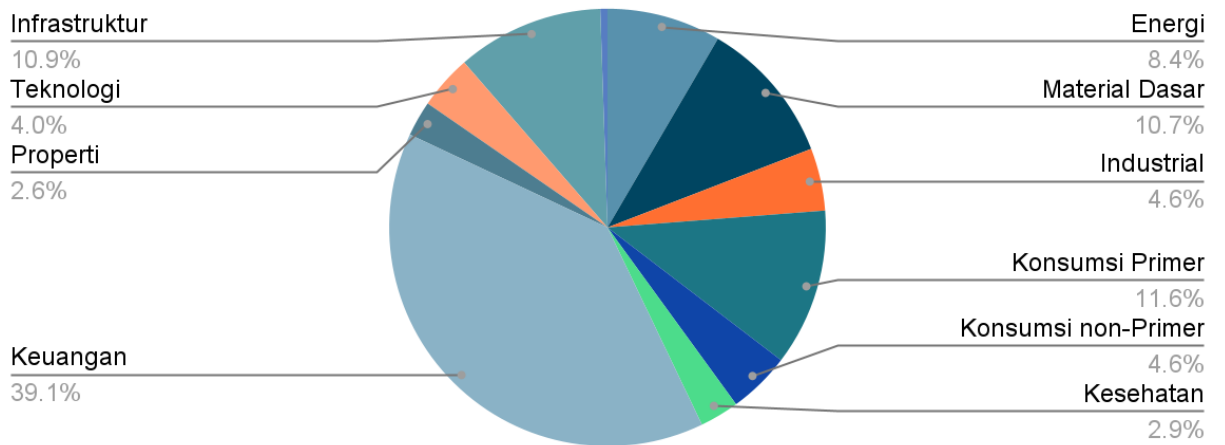
PERKEMBANGAN PERDAGANGAN SAHAM SEKTORAL TAHUN 2020

Sektoral	Rata - Rata Tahun 2020			Kapitalisasi Pasar	
	Volume (juta)	Nilai (Rp Miliar)	Freq (Ribu)	Nilai (Rp)	%
IHSG	11,362.27	9,206.70	676.13	6,968,941,253,736,650	100.00
Pertanian	226.86	110.50	12.47	95,957,186,694,930	1.38
Pertambangan	1,925.57	999.47	84.64	445,014,341,485,214	6.39
Industri Dasar	650.65	664.10	60.80	740,626,179,132,734	10.63
Aneka Industri	341.34	397.33	25.54	329,465,419,141,947	4.73
Industri Konsumsi	465.50	830.95	68.21	1,056,464,538,403,590	15.16
Properti dan Real Estate	2,085.46	625.44	85.42	381,843,937,945,259	5.48
Infrastruktur	1,970.06	1,366.13	118.72	707,129,927,929,495	10.15
Kuangan	1,658.07	3,135.98	123.20	2,528,669,405,486,160	36.28
Perdagangan	2,038.76	1,076.77	97.14	683,770,317,517,322	9.81

Sumber: ojk.go.id

Gambar 1 . 1
Data Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral 2021

Data Perkembangan Perdagangan Saham Sektoral Tahun 2021



Sumber: Data ojk.go.id yang diolah oleh penulis

Tabel 1. 4
Data Pertumbuhan Kapitalisasi Pasar Sektor Keuangan Dalam 3 Tahun
Terakhir.
(2020 - 2022)

Sektor	2020	2021	2022
Keuangan	36.28%	38.53%	39.11%

Sumber: ojk.go.id

Hal tersebut bukan merupakan sesuatu yang tidak terduga lagi karena perbankan sudah cukup dikenal di kalangan masyarakat Indonesia, mereka dapat memanfaatkan layanan finansial atau perbankan seperti memiliki rekening tabungan dan menyimpan uang mereka di bank agar lebih aman. Namun pada kenyataannya dilansir dari katadata.co.id, hanya terdapat 92 juta penduduk dewasa yang telah bersentuhan dengan layanan finansial dan bank, yang dimana jumlah tersebut adalah sekitar besar 51% dari total penduduk dewasa di Indonesia (182 juta jiwa) sehingga terdapat 50% dari total penduduk dewasa di Indonesia yang belum bersentuhan dengan layanan finansial dan bank (unbankable).

Sehubungan dengan permasalahan tersebut Industri Perbankan juga melakukan inovasi yang cukup signifikan dimana banyak bank konvensional di Indonesia mulai melebarkan sayapnya berupa ekspansi dengan membuat atau bahkan berubah menjadi bank digital. Sehingga permasalahan “unbankable” tersebut merupakan peluang yang besar bagi perusahaan-perusahaan Bank digital. Salah satu Bank Digital yang dimaksud adalah PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) yang semula memiliki nama perusahaan PT. Bank Yudha Bhakti.

Berikut grafik pergerakan saham PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) dalam kurun waktu 5 tahun kebelakang.

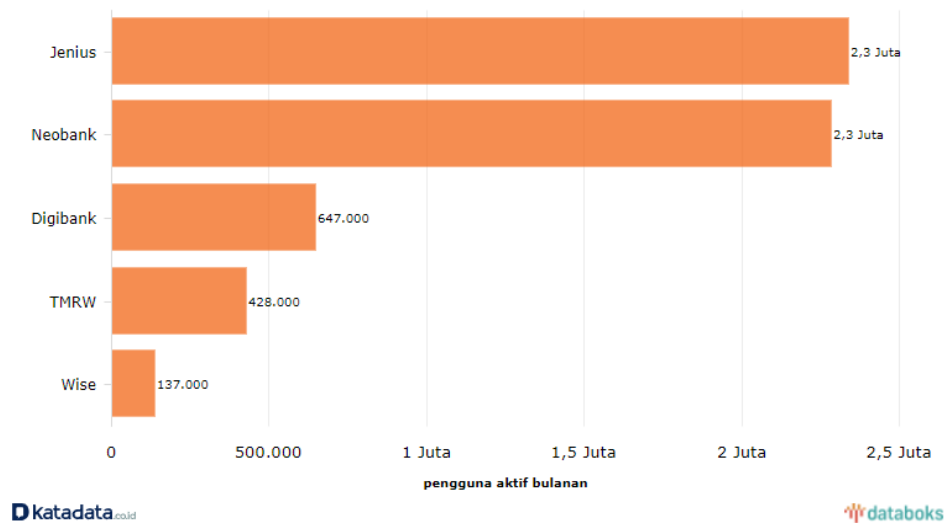
Gambar 1 . 2
Grafik Pergerakan Saham BBYB Selama 5 Tahun Terakhir



Sumber: Investing.com

Dapat dilihat dari grafik harga saham PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) dimana harga saham tersebut mengalami peningkatan yang sangat drastis dimulai sejak mereka berubah menjadi bank digital pada 7 September 2020 hingga mencapai harga tertingginya yaitu di harga Rp. 2.708 pada 20 Desember 2021.

Gambar 1.3
Jumlah Pengguna Aktif Bulanan Bank Digital Indonesia, 2021



Sumber: databoks.katadata.co.id

Bank Neo sendiri pertama kali meluncurkan aplikasinya perbankannya pada 22 Maret 2021. Didukung dengan data Jumlah Pengguna Aktif Bulanan Bank Digital Indonesia pada tahun 2021 dimana yang menunjukkan Pengguna aktif bulanan Bank Neo kedua terbesar di Indonesia dengan jumlah pengguna sebesar 2.28 Juta yang terpaut tidak jauh dari jumlah pengguna urutan pertama yaitu Jenius sebesar 2.34 Juta pengguna. Hal ini Juga dibuktikan dari Jumlah orang yang melakukan unduhan pada aplikasi ini sebesar lebih dari 10 juta pengunduh sehingga aplikasi ini menempati peringkat ke-3 teratas dari kategori aplikasi keuangan di Google Play. (Sumber: play.google.com, 19/5/2022).

Dari data pengguna dan pengunduh yang cukup menakjubkan tersebut tentunya aplikasi ini memiliki kelebihan dibandingkan dengan aplikasi lain sehingga para pengguna baru ataupun pengguna lama tertarik dan tetap menggunakan aplikasi ini dan menjadi nasabah tetap.

Berikut merupakan keunggulan yang dimiliki oleh Bank Neo Commerce :

1. Buka Rekening Neobank Online dan Cepat
2. Bunga Tabungan Neobank Tinggi
3. Bunga Deposito Neobank Tinggi
4. Bebas Biaya Admin Bulanan
5. Gratis Transfer Uang Sepuasnya ke Bank Lain
6. Neobank Menawarkan Berbagai Promo dan *Cashback* Tiap Bulan
7. Neobank Memiliki Menu Jurnal Pengeluaran Bulanan
8. Memiliki Fitur Chat

(Sumber: bankdigitalnews.com)

Dari penjelasan mengenai PT. Bank Neo Commerce Tbk., dapat dilihat bahwa terdapat fenomena yang cukup menarik dimana perusahaan perbankan tersebut salah satunya Bank Neo Commerce mengalami kenaikan harga saham yang cukup drastis bersamaan dengan upaya Bank Neo Commerce tersebut melakukan transformasi dari yang mulanya bank konvensional menjadi bank digital serta dengan berbagai keunggulan yang ditawarkan Neobank dari aplikasinya, dapat dilihat dengan jelas dari grafik tersebut mengalami kenaikan yang cukup signifikan khususnya di tahun 2021. Dimana pada awal tahun 2021, harga saham BBYB adalah sebesar Rp. 381/lembar saham hingga di akhir tahun 2021 harga saham BBYB mencapai titik tertingginya yaitu dengan harga Rp. 2.708/lembar saham, kenaikan tersebut mencapai hingga 700% dari harga awal tahun 2021.

Akan tetapi jika dilihat dari kondisi laporan keuangan yang dimiliki oleh perusahaan dimana khususnya untuk tahun 2021. Perusahaan memperoleh kerugian yang sangat besar yaitu sebesar Rp. -986.289.000.000 yang dibandingkan dengan laba yang diperoleh perusahaan tahun sebelumnya yaitu tahun 2020 sebesar Rp. 15.871.000.000.

Sehingga dalam hal ini, kenaikan harga saham tersebut berkontradiksi dengan bagaimana kondisi laporan keuangan yang dimiliki oleh perusahaan. Dengan begitu, penulis pun ingin mencari tahu apakah kenaikan harga saham tersebut benar-benar

sesuai dengan nilai wajar yang dimiliki oleh Neobank (*Fair*), atau harga saham lebih rendah dibandingkan dengan nilai wajar (*Undervalue*), atau bahkan harga saham lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar saham (*Overvalue*). Untuk mengetahui nilai wajar saham yang dimiliki setiap perusahaan, maka perlu dilakukannya valuasi.

Valuasi sendiri memiliki berbagai model dan metode yang dapat digunakan untuk menghitung nilai wajar perusahaan. Salah satu diantaranya adalah *Metode Discounted Cash Flow*, dimana menurut Tim Koller (2020:20) “*DCF is a way of collapsing the future performance of the company into a single number. Forecast the future cash flow of the company and discount it back to the present at the same opportunity cost of capital.*”. Secara khusus, metode valuasi DCF yang digunakan oleh penulis adalah *Equity Discounted Cash Flow*. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Tim Koller (2020:738), ”Mendiskontokan arus kas bebas adalah cara yang tepat pendekatan untuk perusahaan non keuangan, di mana keputusan operasi dan keputusan pembiayaan terpisah. Untuk bank, bagaimanapun tidak dapat menilai operasi secara terpisah dari pendapatan dan beban bunga, karena ini adalah kategori utama dari operasi inti bank. Penting untuk menilai arus kas terhadap ekuitas yang mencakup arus kas operasional dan keuangan untuk penilaian bank, oleh karena itu metode DCF ekuitas menjadi rekomendasi metode valuasi untuk menilai nilai wajar Perusahaan Perbankan.“

Di sisi lain, menurut Mun (2006) metode valuasi *Discounted Cash Flow* sendiri memiliki kekurangan salah satunya adalah “Metode DCF mengasumsikan Cash flow dimasa depan dapat diramalkan dengan tepat, padahal sangat sulit untuk melakukan estimasi cash flow dimasa depan karena sangat berisiko.” Dengan begitu untuk meminimalisir kekurangan tersebut, penulis menggunakan data historis sebagai data yang digunakan dalam perhitungan metode valuasi DCF ekuitas dengan periode dari tahun 2017 hingga tahun 2021.

Penelitian valuasi harga saham dengan menggunakan metode *Discounted Cash Flow* sebelumnya telah dilakukan oleh Davin Navianda Utama (2018), valuasi tersebut dilakukan kepada beberapa perusahaan yang berada di industri konsumsi dan pemilihan perusahaan menggunakan kriteria tertentu. Selain itu juga Fanny Suzuda

Pohan melakukan penelitian perhitungan valuasi dengan metode Discounted Cash flow pada PT. Bank Central Asia pada tahun 2008 dengan hasil skenario I dan II adalah overvalue. Juga Lukman Ari Widodo, Eddy Junarsin, M.B.A., Ph.D., CFP (2021) melakukan penelitian perhitungan valuasi terhadap perusahaan Bank ARTO atau Bank Jago dengan menggunakan metode valuasi Discounted Cash Flow. Dari penelitian tersebut didapatkan hasil nilai wajar yang lebih rendah dibandingkan harga yang dimiliki Bank Jago (*Overvalue*).

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan sebelumnya, penulis mengambil judul penelitian **“PENGUNAAN METODE VALUASI *EQUITY DISCOUNTED CASH FLOW* DALAM MENGEVALUASI KEPUTUSAN PEMBELIAN SAHAM PERUSAHAAN PT BANK NEO COMMERCE TBK (BBYB)”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana hasil perhitungan metode valuasi *Equity Discounted Cash Flow* dalam memprediksi nilai wajar saham perusahaan PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB)?
2. Bagaimana keputusan pembelian yang dilakukan terhadap saham PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) tahun 2017?
3. Bagaimana perbandingan kesesuaian antara keputusan pembelian tahun 2017 dengan pergerakan historis harga pasar saham PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) periode 2017 - 2021?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui hasil analisis metode valuasi *Equity Discounted Cash Flow* dalam memprediksi nilai wajar saham perusahaan PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB).
2. Untuk mengetahui keputusan pembelian yang dilakukan terhadap saham PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) tahun 2017.

3. Untuk mengetahui perbandingan kesesuaian antara keputusan pembelian tahun 2017 dengan pergerakan historis harga pasar saham PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) periode 2017 - 2021.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan, memberikan informasi yang dapat digunakan untuk pertimbangan dalam tujuan untuk pengembangan perusahaan
2. Bagi Investor, memberikan informasi yang dapat digunakan sebagai pertimbangan untuk melakukan pembelian/penjualan saham dalam sektor perbankan
3. Bagi Peneliti, memperluas wawasan dan pengetahuan peneliti dalam bidang valuasi saham

1.5 Kerangka Pemikiran

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal Pasal 1 Ayat 13, Pasar Modal adalah “Kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek.” atau dengan kata lain Pasar Modal menjadi sarana bagi para Emiten yang membutuhkan modal dengan cara menjual kepemilikan perusahaan berbentuk saham kepada publik dan disisi lain masyarakat sebagai investor yang dapat membeli saham tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan *dividen* dan atau *capital gain*.

Laporan keuangan merupakan hal yang diperlukan agar investor dapat mengetahui kondisi perusahaan. Menurut Prof. Ridwan S. Sundjaja, Drs., MSBA. ; Dra. Inge Barlian. Ak., M. Sc. ; dan Dharma Putra Sundjaja, SE., MFP dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Keuangan 1” edisi 8 (2012:111). “Laporan keuangan adalah suatu laporan yang menggambarkan hasil dari proses akuntansi yang digunakan sebagai alat komunikasi antar data keuangan/ aktivitas perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan data-data/ aktivitas tersebut.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Investor adalah Penanam uang atau modal; orang yang menanamkan uangnya dalam usaha dengan tujuan mendapatkan keuntungan -- besar penanam uang yang bermodal banyak; -- kecil menanam uang yang bermodal sedikit; -- publik masyarakat yang menanamkan modalnya dalam pasar modal atau bursa efek. Dalam hal berinvestasi, tentunya para investor tersebut memiliki ekspektasi untuk mendapatkan keuntungan sebesar besarnya dengan risiko sekecil mungkin.

“*Capital gain* merupakan keuntungan yang diperoleh dari selisih harga jual saham dengan kelebihan harga jual dari harga beli, sedangkan dividen merupakan keuntungan yang diterima para investor dari laba yang dihasilkan perusahaan” (Gentyowati, 2008). Tetapi disisi lain, investor pasti berhadapan dengan risiko investasi. Menurut Susantoro (2006:33) “risiko adalah kemungkinan return yang akan diterima menyimpang dari apa yang diharapkan (*expected rate of return*).” Agar Investor mampu mendapatkan *capital gain* yang diharapkan, Investor perlu memilih saham yang tepat dimana pergerakan harga saham perusahaan tersebut bergerak sesuai apa yang diharapkan. Oleh karena itu, perlu dilakukan Valuasi untuk mendapatkan nilai wajar perusahaan sebagai sarana pendukung pemilihan saham.

Valuasi merujuk pada proses memperkirakan nilai perusahaan untuk tujuan pengambilan keputusan jual atau beli (Harvard Business School Publishing Corporation, 2012). Dikarenakan perusahaan yang menjadi objek penelitian merupakan perusahaan perbankan yang dimana struktur keuangan yang dimiliki cukup memiliki perbedaan dengan perusahaan pada umumnya, maka penulis menggunakan metode *Equity Discounted Cash Flow* agar dapat menghitung dan menilai arus kas terhadap ekuitas yang mencakup arus kas operasional dan keuangan untuk penilaian bank. Tim Koller (2020:738).

Tim Koller (2020:20) “*DCF is a way of collapsing the future performance of the company into a single number. Forecast the future cash flow of the company and discount it back to the present at the same opportunity cost of capital.*” Oleh karena itu, perlu dilakukan perhitungan valuasi pada PT. Bank Neo Commerce Tbk. (BBYB) untuk dapat mengetahui bagaimana nilai wajar perusahaan tersebut yang akan dibandingkan dengan pergerakan historis harga pasar saham perusahaan periode 2017 - 2021.

Dengan keputusan pembelian saham atas pertimbangan sebagai berikut. Jika Harga Saham $>$ Nilai wajar (*Overvalue*) maka saham tersebut tidak layak untuk dibeli (*not buy*), Harga Saham = Nilai wajar (*Fair*) maka saham tersebut dapat ditahan (*hold*), dan jika Harga Saham $<$ Nilai wajar (*Undervalue*) maka saham tersebut layak untuk dibeli (*buy*).