

**VALUASI HARGA SAHAM PERUSAHAAN PT MAP
AKTIF ADIPERKASA TBK MENGGUNAKAN
METODE DISCOUNTED CASH FLOW DAN PRICE
EARNING RATIO**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh
Sarjana Manajemen

**Oleh:
Ivan Josephino
6031901064**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MANAJEMEN**

Terakreditasi Unggul oleh BAN-PT No.2034/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/III/2022

BANDUNG

2023

**PT MAP AKTIF ADIPERKASA TBK COMPANY
SHARE PRICE VALUATION USING DISCOUNTED
CASH FLOW AND PRICE EARNING RATIO
METHODS**



UNDERGRADUATE THESIS

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

By:

**Ivan Josephino
6031901064**

**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 SARJANA MANAJEMEN



PERSETUJUAN SKRIPSI

**VALUASI HARGA SAHAM PERUSAHAAN PT MAP AKTIF
ADIPERKASA TBK MENGGUNAKAN METODE
DISCOUNTED CASH FLOW DAN PRICE EARNING RATIO**

Oleh:

Ivan Josephino

6031901064

Bandung, Januari 2023

Ketua Program Sarjana Manajemen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Istiharini", written over a horizontal line.

Dr. Istiharini, CMA, CPM.

Pembimbing Skripsi,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Catharina", written over a horizontal line.

Catharina Tan Lian Soei, Dra., M.M.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama : Ivan Josephino
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 7 April 2001
NPM : 6031901064
Program Studi : Manajemen
Jenis Naskah : Skripsi

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul: VALUASI HARGA SAHAM PERUSAHAAN PT MAP AKTIF ADIPERKASA TBK MENGGUNAKAN METODE DISCOUNTED CASH FLOW DAN PRICE EARNING RATIO 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 untuk 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 : Ivan Josephino....



(Ivan Josephino)

ABSTRAK

Investasi Saham sangat populer di Indonesia hal tersebut dapat terjadi karena adanya *influencer* yang memberikan edukasi tentang investasi di berbagai sosial media. Tapi banyak sekali orang yang melakukan investasi di pasar modal tanpa melakukan analisis, meskipun investasi saham memiliki resiko yang tinggi. Namun ketika harga suatu saham sedang mengalami penurunan yang ekstrim, investor harus melakukan pengecekan apakah penurunan tersebut adalah kesempatan. Cara untuk menentukan di harga berapa investor memutuskan untuk membeli adalah ketika saham itu *undervalue* melalui valuasi.

Pada tahun 2018 PT Mitra Aktif Adiperkasa TBK. (MAPA) melakukan IPO. MAPA adalah perusahaan swasta yang bergerak di bidang ritel dan merupakan anak usaha dari Mitra Adiperkasa TBK (MAPI). MAPA merupakan *sport retailer* terbesar yang ada di Indonesia dan memiliki gerai di Thailand, Vietnam, dan Filipina. MAPA mempunyai 4 segmen penjualan yaitu *sport, leisure, golf* dan *kids*. Valuasi yang penulis gunakan pada perusahaan MAPA adalah *discounted cash flow* dan *price earning ratio*. Hal ini diperlukan agar mengetahui apakah saham MAPA layak dibeli pada saat IPO pada tahun 2018.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui valuasi harga saham MAPA dengan menggunakan metode *discounted cash flow* dan *price earnings ratio*. Data yang diambil ada laporan keuangan PT MAP Aktif Adiperkasa tahun 2018-2021 yang diperoleh dari website resmi dari PT MAP Aktif Adiperkasa.

Hasil valuasi yang telah dilakukan pada PT MAP Aktif Adiperkasa adalah *undervalue* jika menggunakan metode *disocunted cash flow* nilai intrinsiknya adalah Rp. 2.890 dan *price earning ratio* adalah Rp. 2,259. Maka keputusan pembelian pada saham MAPA adalah beli. Terjadi kesesuaian pada keputusan pembelian dengan harga saham setelah IPO, yaitu harganya mengalami kenaikan.

Kata kunci: Valuasi, *Discounted Cash Flow*, *Price Earning Ratio*

ABSTRACT

Stock investment is very popular in Indonesia, this can happen because there are influencers who provide education about investing on various social media. But there are lots of people who invest in the capital market without doing analysis, even though investing in stocks carries a high risk. However, when the price of a stock is experiencing an extreme decline, investors must check whether the decline is an opportunity. The way to determine at what price an investor decides to buy is when the stock is undervalued through valuation.

In 2018 PT Mitra Active Adiperkasa TBK. (MAPA) conducted an IPO. MAPA is a private company engaged in the retail sector and is a subsidiary of Mitra Adiperkasa TBK (MAPI). MAPA is the largest sports retailer in Indonesia and has outlets in Thailand, Vietnam and the Philippines. MAPA has 4 sales segments namely sports, leisure, golf and kids. The valuation that the writer uses for MAPA companies is discounted cash flow and price earnings ratio. This is necessary in order to find out whether MAPA shares are worth buying at the IPO in 2018.

This study aims to determine the valuation of MAPA's stock price using the discounted cash flow method and price earnings ratio. The data taken is the 2018-2021 PT MAP Aktif Adiperkasa financial report obtained from the official website of PT MAP Aktif Adiperkasa.

The results of the valuation that has been carried out at PT MAP Active Adiperkasa is undervalued. If the discounted cash flow method is used, the intrinsic value is Rp. 2,890 and the price earning ratio is Rp. 2,259. Then the buying decision on MAPA shares is buying. There is conformity in the purchase decision with the share price after the IPO, namely the price has increased.

Keywords: Valuation, Discounted Cash Flow, Price Earnings Ratio

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, atas hikmat dan kebaikan-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini adalah salah satu syarat untuk kelulusan di Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan, Bandung. Penyusunan skripsi dapat terlaksana karena tidak terlepas dari bimbingan, arahan, serta dukungan dari banyak pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar – besarnya 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 Angela Teressia, S.IP., M.M. selaku dosen wali penulis.
4. Ibu Catharina Tan Lian Soei, Dra., MM. selaku dosen pembimbing dalam menyusun skripsi ini. Beliau telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran, Tak henti-hentinya beliau memberikan arahan dan bimbingan pada saat pengerjaan hingga dapat diselesaikan dengan baik.
5. Pihak Universitas Katolik Parahyangan yang memberikan fasilitas perpustakaan.
6. Kedua orang tua serta adik dan kaka yang telah banyak mendoakan, memberi bantuan dan dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman – teman kuliah (Davin, Rheinjheaven, Susan, Evelyn, Celine, Theodorus, Daffa, Jevin, Michelle, Effendi) yang sudah mendukung, menyemangati, mendengarkan, mendoakan, dan memberi banyak bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Teman-Teman komunitas Alien Fest (Afifah, Wahyu, Andhika, Peter, Rivan, Stefanie, Yvone, Gamaliel, Dinda, Lusiana, Clara, Asep, Arief, Adi) yang sudah sangat banyak mendukung, menyemangati, mendengarkan, mendoakan, dan memberi banyak bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

9. Teman-Teman Gym yang selalu memberikan motivasi dan semangat (Theo, Devin, Effendi)

Semoga setiap bantuan, masukan, doa dan semangat yang telah diberikan dapat menjadi hal yang baik untuk kedepannya. Kritik serta saran dari semua pihak diharapkan demi penelitian yang lebih baik. Akhir kata, penulis berharap penelitian ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

Bandung 6 Januari 2023

Ivan Josephino

DAFTAR ISI

BAB 1	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Kerangka Pemikiran	7
BAB 2	10
2.1 Investasi.....	10
2.2 <i>Initial Public Offering</i>	10
2.3 Saham.....	10
2.4 Laporan Keuangan.....	11
2.5 Valuasi	12
2.6 <i>Discounted Cash Flow</i>	13
2.7 Weighted Average Cost of Capital (WACC)	14
2.7.1 <i>Cost of Debt</i>	14
2.7.2 <i>Cost of Equity</i>	15
2.7.3 Beta.....	15
2.7.4 <i>Risk Free Rate</i>	16
2.7.5 <i>Risk Premium</i>	16
2.8 <i>Free Cash Flow</i>	16
2.8.1 <i>Free Cash Flow to Firm</i>	17
2.9 <i>Continuing Value (Terminal Value)</i>	17
2.10 <i>Price Earning Ratio (PER)</i>	18
2.11 <i>Intrinsic Value</i>	18
BAB 3	19
3.1 Metode Penelitian	19
3.2 Teknik Pengumpulan Data	19
3.3 Objek Penelitian	20

3.4 Teknik Analisis Data.....	21
3.4.1 Analisis <i>Discounted Cash Flow</i>	21
3.4.2 Analisis Price Earning Ratio.....	23
BAB 4	24
ANALISIS DAN PEMBAHASAN	24
4.1 Valuasi Nilai Wajar Saham PT. MAP Aktif Adiperkasa	24
4.1.1. <i>Discount Rate</i> (WACC)	24
4.1.2 <i>Free Cash Flow to Firm</i>	27
4.1.3 <i>Continuing Value</i>	28
4.1.4 <i>Discounted Cash Flow</i>	28
4.2 <i>Price Earning Ratio</i>	30
4.3 Kondisi Makro	31
4.3.1 Produk Domestik Bruto	31
4.3.2 Inflasi	32
4.3.3 Tingkat Suku Bunga	33
4.4 Analisis Industri	34
4.4.1 <i>Retail Sales</i>	34
4.4.2 Consumer Confidence Index.....	35
4.5 Hasil Perhitungan Valuasi Saham	35
4.6 Keputusan Pembelian	36
4.7 Perbandingan Keputusan Pembelian Dengan Harga Saham Setelah IPO	36
BAB 5	38
KESIMPULAN DAN SARAN.....	38
5.1. Kesimpulan	38
5.2 Saran	39
DAFTAR PUSTAKA.....	40
RIWAYAT HIDUP	51

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Cost of Equity	24
Tabel 4. 2 Cost of Debt	25
Tabel 4. 3 Weighted Average Cost of Capital	26
Tabel 4. 4 Free Cash Flow to Firm	27
Tabel 4. 5 Earning Before Interest and Tax	27
Tabel 4. 6 Present Value	29
Tabel 4. 7 Intrinsic Value.....	29
Tabel 4. 8 Price Earning Ratio	30
Tabel 4. 9 Inflasi di Indonesia.....	32

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Pergerakan Harga Indeks JKSE Tahun 2018-2021.....	2
Gambar 1. 2 Data Gross Domestic Saving Rate	3
Gambar 1. 3 Pergerakan Saham MAPA Setelah IPO	5
Gambar 3. 1 Alur penelitian.....	21
Gambar 4. 1 Pertumbuhan PDB Indonesia Tahun 2018-2021.....	31
Gambar 4. 2 Tingkat Suku Bunga Indonesia Tahun 2018-2021.....	33
Gambar 4. 3 Retail Sales Indonesia Tahun 2018-2021.....	34
Gambar 4. 4 Consumer Confidence Index Indonesia Tahun 2018-2021.....	35
Gambar 4. 5 Grafik Harga Saham MAPA tahun 2018 - 2021	36

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Perhitungan EBIT	46
Lampiran 1. 2 Perhitungan Intrinsic Value menggunakan Discounted cash flow	46
Lampiran 1. 3 Perhitungan Cost of debt	46
Lampiran 1. 4 Perhitungan Cost of equity	46
Lampiran 1. 5 Perhitungan Weight of debt dan equity	47
Lampiran 1. 6 Perhitungan WACC.....	47
Lampiran 1. 7 Perhitungan Working capital.....	47
Lampiran 1. 8 Perhitungan Net Operating Capital Expenditure	47
Lampiran 1. 9 Perhitungan depresiasi dan amortisasi.....	47
Lampiran 1. 10 Perhitungan Price earning ratio	48
Lampiran 1. 11 Harga saham dan return MAPA	48
Lampiran 1. 12 Harga saham dan return JKSE/ IHSG	48
Lampiran 1. 13 Perhitungan beta dan expected return market	49
Lampiran 1. 14 Perhitungan Risk free rate	50

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Investasi saham merupakan suatu hal yang menarik minat investor di semua kalangan usia di Indonesia. Salah satunya dikarenakan adanya *influencer* yang memberikan edukasi tentang investasi di berbagai sosial media. Tidak hanya itu banyak aplikasi investasi yang juga melakukan pemasaran secara gencar. Menurut Katadata (2021), jumlah investor pasar modal per 3 Desember 2021 berjumlah 7,1 juta orang yang meningkat secara signifikan dibandingkan pada tahun 2020 yang berjumlah 3,88 juta orang. Menurut Dwi (2021) investor pemula dari kalangan milenial banyak melakukan kesalahan dalam berinvestasi, yang mengakibatkan investasinya mengacaukan tata kelola keuangannya. Kesalahan yang sering terjadi adalah memakai uang panas, tidak mengetahui profil risiko diri sendiri, FOMO (*fear of missing out*), emosional hingga asal pilih produk investasi.

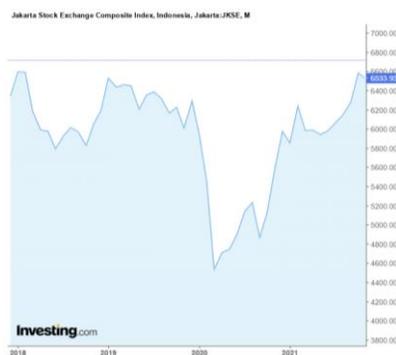
Karena banyak sekali orang yang melakukan investasi di pasar modal tanpa melakukan analisis, memiliki pemahaman atau membaca *report* dengan cerdas, maka banyak dari mereka yang melakukan investasi berdasarkan rekomendasi orang lain atau hanya sekedar mengikuti orang lain tanpa mencari informasi terlebih dahulu. Menurut Ningsih (2021) ada beberapa artis atau *influencer* yang suka melakukan “pom-pom” terhadap suatu saham tertentu. *Pom-pom stock* berasal dari istilah *pump and dump* yang merupakan metode manipulatif untuk menaikkan harga saham melalui rekomendasi, rekomendasi berdasarkan pernyataan yang salah atau melebih lebihkan, setelah harga sahamnya tinggi pihaknya akan menjual kepemilikan sahamnya ke pihak lain.

Investasi saham merupakan investasi yang memiliki risiko yang tinggi, sehingga jika investor hanya mengikuti influencer saham tanpa melakukan analisa lebih lanjut akan sangat beresiko. Tidak semua investor dapat tahan terhadap penurunan yang terjadi di saham. Menurut Hans Kwee (2021) “Kalau kita beli saham yang dipompom kemudian bergerak turun dalam waktu lama, itu kan kita (investor)

rugi waktu banyak. Kedua, rugi saat melakukan *cut loss* yang akhirnya menyebabkan investor rugi atau boncos.” Oleh sebab itu investor individu harus melakukan analisis mandiri terhadap suatu saham karena investor tidak tahu motif apa dibalik rekomendasi yang diberikan oleh seseorang.

Investor dibagi 2 berdasarkan jangka waktu investasinya yaitu jangka pendek dan panjang. Investor yang mengharapkan *capital gain* saja adalah investor jangka pendek. Sedangkan jika mengharapkan dividen dan *capital gain* adalah investor jangka panjang. Investor jangka panjang menggunakan valuasi untuk menganalisa saham. Supaya investor terhindar dari kerugian akibat terpengaruh pompom dari influencer saham, investor dapat melakukan valuasi agar memiliki alat untuk mengukur apakah suatu saham layak diinvestasikan.

Ketika harga suatu saham sudah mengalami penurunan secara signifikan seharusnya dilakukan pengecekan apakah saham tersebut *undervalued* atau tidak menggunakan valuasi. Jika harga wajar sahamnya di atas harga saham saat ini atau yang disebut *undervalued*, maka hal itu merupakan salah satu indikator untuk saham yang layak dibeli. Karena tidak semua saham yang mengalami penurunan layak dibeli terutama, jika harga wajar saham tersebut sangat jauh di atas harga pasar saham tersebut. Salah satu indeks saham yang mengalami penurunan yang signifikan adalah Jakarta Composite Index (JKSE). JKSE merupakan indeks saham gabungan Indonesia yang mencerminkan harga saham di Indonesia.

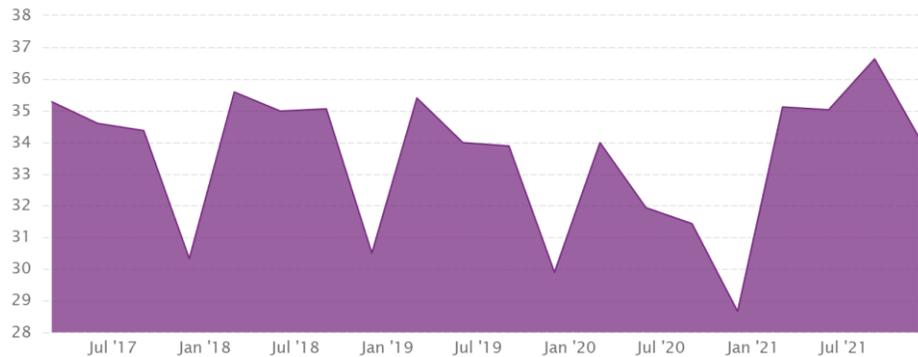


Gambar 1. 1

Pergerakan Harga Indeks JKSE Tahun 2018-2021

Sumber: Investing.com

Berdasarkan gambar 1.1 terjadi penurunan harga yang ekstrim pada Februari 2020 sampai dengan April 2020 di indeks JKSE. Penurunan ekstrim ini diakibatkan pengumumannya *lockdown* di Indonesia yang diakibatkan munculnya kasus covid-19. Dengan diberlakukannya lockdown semua tempat hiburan, sekolah, bandara, stasiun ditutup sehingga toko-toko harus ditutup dan tidak bisa beroperasi. Hal tersebut mengakibatkan perlambatan ekonomi di Indonesia.



Gambar 1. 2

Data Gross Domestic Saving Rate

Sumber : ceicdata.com (2022)

Berdasarkan gambar 1.2 menunjukkan tiap tahunnya ada kenaikan dan penurunan *gross domestic saving rate*. Saat jumlah *gross domestic saving rate* mengalami kenaikan lalu di tahun berikutnya akan terjadi penurunan, hal tersebut menunjukkan setiap masyarakat telah menabung maka di tahun berikutnya masyarakat akan melakukan penarikan uang untuk dipakai dalam aktivitas ekonomi. Pada saat tahun 2020 covid-19 pertama kali masuk ke Indonesia tingkat *gross saving rate* sangat rendah yang menunjukkan orang tidak melakukan belanja sehingga terjadi perlambatan ekonomi. Pada tahun 2021 tingkat saving rate masyarakat Indonesia lebih tinggi dari periode sebelum pandemi menunjukkan bahwa sebenarnya masyarakat memiliki daya beli yang besar, namun masih menahan belanja akibat pandemi yang berkepanjangan. Ketika pandemi benar-benar dapat diatasi dan ekonomi dapat berjalan pulih kembali

sektor ritel yang merupakan favoritnya masyarakatnya Indonesia menjadi salah satu yang paling diuntungkan. Hal ini mengindikasikan bahwa masyarakat kelas menengah memiliki daya beli untuk membeli produk PT MAP Aktif Adiperkasa yang target penjualannya kelas menengah.

PT MAP Aktif Adiperkasa termasuk dalam sektor ritel, merupakan sektor yang terdampak covid-19 yang terdampak akibat diberlakukannya PSBB sehingga kegiatan operasional tidak dapat berjalan. Salah satu perusahaan retail yang terkena imbas covid-19 adalah MAPA. MAPA adalah perusahaan retail yang menjual produk olahraga, anak-anak dan *lifestyle* yang berjumlah 900 *outlet*. Toko yang seringkali dijumpai masyarakat antara lain Planet Sports, Sports Station, Kidz Station, dan Golf House adalah milik PT MAP Aktif Adiperkasa. Perusahaan PT MAP Aktif Adiperkasa tergabung dalam kelompok usaha Grup Mitra Adiperkasa. MAPA memiliki tujuan untuk menjadi pemimpin pangsa pasar di kawasan ASEAN. Dan hal ini diwujudkan dengan langkah yang mereka ambil pertengahan tahun 2020 lalu. Sebagai langkah untuk dapat mengelola dan memasarkan brand-brand besar ini di kawasan ASEAN, MAPA mengakuisisi MAP Active Ltd di Thailand dari MAPI, induk usahanya. Akuisisi ini untuk memperkuat bisnis *branded* retail di bawah bendera MAPA. Selain itu, di periode yang sama, MAPA melakukan akuisisi New Golden Heritage Pte. Ltd. Philippines.

PT MAP Active Adiperkasa pertama kali IPO (*initial public offering*) pada tanggal 5 Juli 2018 pada harga Rp 2.100 per lembar saham dan melepas 427.560.000 lembar saham. IPO adalah saat perusahaan menawarkan dan menjual sebagian sahamnya ke publik dan mencatatkannya di Bursa Efek Indonesia. Ketika Investor mau membeli saham IPO, Analisa yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan valuasi saham. Setelah saham MAPA IPO harga sahamnya mengalami kenaikan yang signifikan pada akhir tahun 2018 hingga awal tahun 2019.



Gambar 1. 3

Pergerakan Saham MAPA Setelah IPO

Sumber: finance.yahoo.com

Valuasi saham adalah perhitungan yang bertujuan mengetahui nilai intrinsik dan menilai suatu harga saham perusahaan, apakah harga sahamnya *overvalue*, *undervalue*, atau *fair value*. Ada beberapa pendekatan dalam melakukan valuasi saham yaitu *discounted cash flow* (DCF) dan *price earnings ratio* (PER). Menurut Damodaran (2002), di dalam pasar yang tidak sempurna, penilaian saham dapat membatasi *variance* (perbedaan) antara nilai wajar dengan harga permintaan pasar. Berdasarkan masalah tersebut perlu adanya valuasi untuk mengetahui harga wajar.

Penelitian valuasi saham menggunakan metode *discounted cash flow* (DCF) dan *price earnings ratio* (PER) pada periode tahun 2018-2021. Penelitian menggunakan DCF dan PER sebelumnya sudah dilakukan oleh Somopawiro, Kusuma (2015) yang meneliti nilai intrinsik saham PT Astra Otoparts Tbk dengan menggunakan metode DCF dan PER pada tahun 2011 – 2015. Hasil penelitiannya adalah harga sahamnya *overvalue*. Sementara Menurut Wijayanti *et al.* (2020) valuasi saham dengan menggunakan metode *discounted cash flow* di sub sektor lembaga pembiayaan di Indonesia pada tahun 2010-2019 berada di kondisi *overvalued* sehingga keputusan untuk berinvestasinya adalah tidak melakukan investasi di saham sub sektor tersebut.

Metode yang digunakan peneliti dalam penelitian ini untuk menghitung harga wajar adalah dengan menggunakan metode valuasi *Discounted Cash Flow (DCF)* dan *price earnings ratio (PER)*. Metode DCF adalah metode valuasi yang mengkalkulasikan *forecast* pertumbuhan instrumen investasi dalam masa depan. Konsep utama dari DCF yaitu, harapan ketika anda melakukan investasi pada suatu aset, harga suatu aset tersebut akan terapresiasi oleh pasar dalam waktu tertentu. Metode PER adalah menilai harga saham berdasarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“VALUASI HARGA SAHAM PERUSAHAAN PT MAP AKTIF ADIPERKASA TBK MENGGUNAKAN METODE DISCOUNTED CASH FLOW DAN PRICE EARNING RATIO.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas maka rumusan permasalahan yang akan dianalisis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana nilai intrinsik dari saham PT. MAP Aktif Adiperkasa berdasarkan metode *discounted cash flow* dan *price earning ratio*?
2. Bagaimana hasil valuasi dengan keputusan pembelian saham PT. MAP Aktif Adiperkasa dibandingkan dengan harga saham di pasar?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk melihat:

1. Menganalisis perhitungan valuasi harga saham dengan metode *Discounted Cash Flow (DCF)* dan *Price Earning Ratio (PER)*.
2. Untuk mengetahui saham MAPA *overvalue* atau *undervalue* dengan harga saham di pasar.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi beberapa pihak, antara lain:

1. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan memberikan informasi kepada investor sebagai bahan pertimbangan melakukan investasi.

2. Bagi Perusahaan PT MAP Aktif Adiperkasa

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan evaluasi dan masukan bagi PT MAP Aktif Adiperkasa.

1.5 Kerangka Pemikiran

Pasar modal menurut Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 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”. Manfaat pasar modal adalah menjadi sarana pendanaan bagi perusahaan, dan sarana investasi bagi masyarakat dengan produk investasi yang berbeda-beda seperti saham, obligasi, reksadana. Investor dapat memilih produk pasar modal yang sesuai dengan profil risiko investor. Setiap investor harus melihat risiko dari produk investasi tidak hanya melihat potensi *return* yang ditawarkan. Contohnya saham yang memiliki risiko yang tinggi, tidak semua orang dapat menanggung risiko yang diberikan oleh saham. Risiko yang dimiliki saham yaitu *capital loss*, kerugian yang disebabkan ketika aset investasi nilainya berkurang. *Delisting*, penghapusan emiten di bursa efek. Risiko likuiditas, perusahaan mengalami kebangkrutan dan pemilik saham memiliki prioritas terakhir dalam proses likuidasi. Dalam Investor menganalisis saham, salah satu metode untuk menganalisisnya adalah dengan analisa fundamental yang melihat dari laporan keuangan perusahaan.

Pada saat perusahaan *Go Public*, kewajiban yang dimiliki perusahaan adalah menerbitkan laporan keuangan secara tahunan dan per kuartal. Hal ini merupakan bentuk pertanggungjawaban perusahaan terhadap investor. *Go Public* dilakukan perusahaan agar perusahaan mendapatkan pendanaan dari investor.

Menurut Riyanto (2012:327), “Laporan Finansial (*Financial Statement*), yaitu memberikan ikhtisar atas keadaan suatu perusahaan, dimana Neraca yang mencerminkan nilai aktiva, utang, dan modal sendiri, dan laporan rugi dan laba mencerminkan atas hasil yang telah dicapai selama periode tertentu”. Ketika investor menganalisis laporan keuangan suatu perusahaan, maka investor dapat melihat bagaimana bisnis yang dilakukan suatu perusahaan, apakah kondisi keuangannya sehat, profitabilitas, manajemen biayanya baik atau tidak.

Setelah mengetahui laporan keuangan maka investor harus menganalisisnya untuk mengetahui apakah perusahaan ini layak untuk diinvestasikan atau tidak. Salah satu cara untuk mengetahuinya adalah melakukan analisa laporan keuangan. Setelah melihat laporan keuangan investor dapat melakukan valuasi. Menurut Budiman (2021:2) Valuasi adalah teknik untuk menghitung nilai wajar dari sebuah investasi. Setelah mendapatkan nilai wajar bandingkan dengan harga pasar. Investor dapat menentukan apakah perusahaan ini sudah *undervalue/overvalue* dengan menggunakan *discounted cash flow* dan *price earning ratio*. Valuasi harga saham PT MAP Aktif Adiperkasa dilakukan pada tahun 2018-2021.

Discounted cash flow menurut Damodaran (2002) adalah “metode valuasi saham yang menggunakan *Future Free Cash Flow (FCFF)* dan diskon *Weighted Average Cost of Capital (WACC)* untuk mendapatkan nilai di masa depan yang potensial dalam melakukan investasi”. Ia berpendapat *Discounted Cash Flow* dapat digunakan untuk menilai ekuitas dari suatu usaha dan menilai perusahaan secara keseluruhan, dan menilai bagian kecil dari perusahaan. Tujuan dari DCF adalah melakukan *forecast* nilai sekarang dari *return* yang diharapkan atas investasi yang dilakukan. Perhitungan DCF adalah dengan menggunakan arus kas seperti *net income*, *free cash flow*, dan *operating cash flow* yang dihitung *future value*-nya, kemudian didiskontokan untuk mendapatkan nilai wajar.

Pengertian *Weighted Average Cost of Capital (WACC)* Menurut Damodaran (2012) adalah “merupakan biaya dari berbagai komponen pembiayaan yang digunakan oleh perusahaan, yang ditimbang dengan proporsi nilai pasarnya. Untuk mendapatkan *Cost of equity* dibutuhkan *risk free rate* yang berasal dari Surat Utang Negara (SUN),

market risk premium ($R_f - R_m$) dan beta saham. *Free Cash Flow to Firm* (FCFF) memperlihatkan arus kas yang tersedia untuk didistribusikan setelah menghitung biaya penyusutan, pajak, modal kerja, dan investasi.

Ketika sudah mendapatkan perhitungan FCFF dan WACC, *terminal value* atau *continuing value* baru dapat dihitung nilai akhirnya. Menurut Damodaran (2012:304) *Terminal Value* adalah “Sebagai perusahaan tumbuh, menjadi lebih sulit untuk mempertahankan pertumbuhan tinggi dan akhirnya akan tumbuh pada tingkat yang kurang dari atau sama dengan tingkat pertumbuhan ekonomi di mana ia beroperasi. Tingkat pertumbuhan ini, dapat dipertahankan selamanya, memungkinkan kita untuk memperkirakan nilai semua arus kas di luar titik itu sebagai nilai terminal untuk kelangsungan usaha.”

Setelah mendapatkan perhitungan dari *terminal value*, investor baru bisa menghitung nilai intrinsik saham tersebut dan mengambil kesimpulan apakah perusahaannya itu *overvalue* atau *undervalue*. *Undervalue* adalah keadaan dimana harga saham di pasar dinilai lebih rendah dibandingkan dengan nilai intrinsiknya. Sedangkan *overvalue* adalah dimana harga saham di pasar dinilai terlalu tinggi dibandingkan nilai intrinsiknya.

Menurut Tandelilin (2017:387) PER adalah alat untuk “mengindikasikan banyaknya rupiah dari laba yang saat ini investor bersedia membayar sahamnya, Dengan kata lain PER merupakan harga untuk tiap rupiah laba”. PER menunjukkan perbandingan antara harga saham dengan laba yang dihasilkan perusahaan. PER dapat menunjukkan apakah harga suatu saham telah *overvalue* atau belum. Cara untuk mengetahuinya adalah dengan membandingkan PER industri retail dengan PER dari saham MAPA.