

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Cyclical stock adalah kelompok saham yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan siklus bisnis perusahaan. Industri yang termasuk dalam *consumer cyclical* diantaranya adalah otomotif, *entertainment*, ritel dan perumahan. Industri ini sangat terpengaruh dengan kondisi ekonomi yang dapat menyebabkan penurunan pendapatan dan laba. Industri ini memproduksi barang kebutuhan sekunder dan tersier dimana industri ini sangat terpengaruh saat ekonomi sedang tumbuh maka penjualan perusahaan akan meningkat, begitu juga sebaliknya ketika terjadi resesi rata-rata konsumen tidak melakukan konsumsi produk-produk ini. Saham tipe ini cukup fluktuatif dibandingkan dengan saham non siklus yang lebih stabil dengan volatilitas yang rendah.

Industri Ritel adalah salah satu mata rantai yang penting dalam proses distribusi barang dan menjadi mata rantai terakhir dalam suatu proses distribusi dalam ritel produk dapat langsung bertemu dengan konsumennya. Definisi Industri ritel yaitu industri yang menjual produk yang telah diberi nilai tambah untuk memenuhi kebutuhan pribadi, kelompok atau pemakai akhir. Kebanyakan produk yang dijual adalah produk pemenuhan kebutuhan rumah tangga.

Menurut Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (APRINDO), usaha eceran di Indonesia mulai berkembang pada kisaran tahun 1980-an dan berkembang mengikuti perkembangan perekonomian Indonesia dengan munculnya berbagai supermarket atau toko-toko skala besar di wilayah perkotaan. Selain dari pertumbuhan ekonomi Indonesia yang berkembang peningkatan bisnis atau industri retail di Indonesia yaitu adanya perubahan gaya hidup masyarakat kelas menengah atas terutama di Kawasan perkotaan yang kebanyakan memilih berbelanja di pusat perbelanjaan modern. Perubahan pola belanja yang terjadi pada masyarakat perkotaan tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan berbelanja namun juga untuk sekedar jalan-jalan dan mencari

hiburan. Sejumlah peritel lokal maupun asing mulai banyak bermucnuclan saat ini, situasi ini dapat diartikan persaingan di industry ritel semakin ketat.

Ada tiga jenis kebutuhan pokok manusia yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan ini merupakan kebutuhan yang wajib dipenuhi agar manusia dapat melanjutkan hidupnya. Kebutuhan primer terdiri dari pangan, sandang dan papan yang merupakan kebutuhan utama dimana kebutuhan tersebut harus dipenuhi untuk mendapatkan hidup wajar. Apabila kebutuhan tersebut kurang terpenuhi maka hal itu merupakan tanda bahwa seseorang hidup dalam bawah garis kemiskinan, sedangkan kebutuhan sekunder dan tersier terdiri dari perabot rumah tangga, televisi, radio, mobil dan lain-lain yang merupakan kebutuhan pelengkap sejalan dengan penambahan tingkat pendapatan.

Perusahaan yang menjadi objek penelitian yaitu perusahaan yang terdaftar di BEI pada sub *sektor* perdagangan *retail*. Berikut daftar perusahaan sub sektor perdagangan *retail* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1. 1
Perusahaan di bidang *retailing* listing di BEI

<i>Retailing</i>			
No	Kode Perusahaan	Nama Emiten	<i>Market Cap in Billion</i>
1	ACES	Ace Hardware Indonesia Tbk [S]	21,952
2	MAPI	Mitra Adiperkasa [S]	11,786
3	TRIO	Trikonsel Oke Tbk	11,079
4	LPPF	Matahari Department Store Tbk [S]	10,899
5	ERAA	Erajaya Swasembada Tbk [S]	9,570
6	TURI	Tunas Ridean Tbk [S]	7,254
7	MAPA	Map Aktif Adiperkasa [S]	7,240
8	BOGA	Bintang Oto Global Tbk [S]	5,287
9	MPMX	Mitra Pinasthika Mustika Tbk [S]	5,110
10	RALS	Ramayana Lestari Sentosa Tbk [S]	4,648
11	UFOE	Damai Sejahtera Abadi Tbk [S]	3,717
12	IMAS	Indomobil Sukses Internasional Tbk	3,495
13	DEPO	Caturkarda Depo Bangunan Tbk [S]	3,314
14	CSAP	Catur Sentosa Adiprana Tbk[S]	2,185
15	PMJS	Putra Mandiri Jembar Tbk [S]	1,967

16	SONA	Sona Topas Tourism Industry Tbk	1,813
17	SLIS	Gaya Abadi Sempurna Tbk [S]	1,600
18	ECII	Electronic City Indonesia Tbk [S]	1,294
19	TELE	Tiphone Mobile Indonesia Tbk	884
20	CARS	Industri dan Perdagangan Bintraco Dharma Tbk	750
21	ZONE	Mega Perintis Tbk [S]	360
22	MKNT	Mitra Komunikasi Nusantara Tbk [S]	275
23	GLOB	Globe Kita Terang Tbk	238

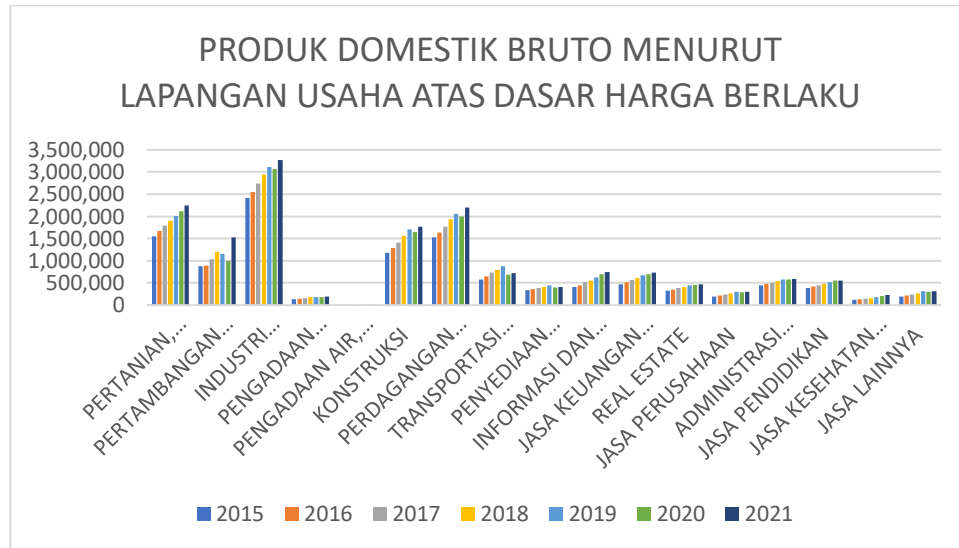
Sumber : www.idx.co.id/id

1.2 Latar Belakang Penelitian

Kontribusi industry ritel pada Produk Domestik Bruto (PDB) dan penyerapan tenaga kerja lumayan besar. Angka pertumbuhan industri ritel Indonesia dipengaruhi oleh kekuatan daya beli masyarakat, penambahan jumlah penduduk, dan juga adanya kebutuhan masyarakat akan pemenuhan produk konsumsi.

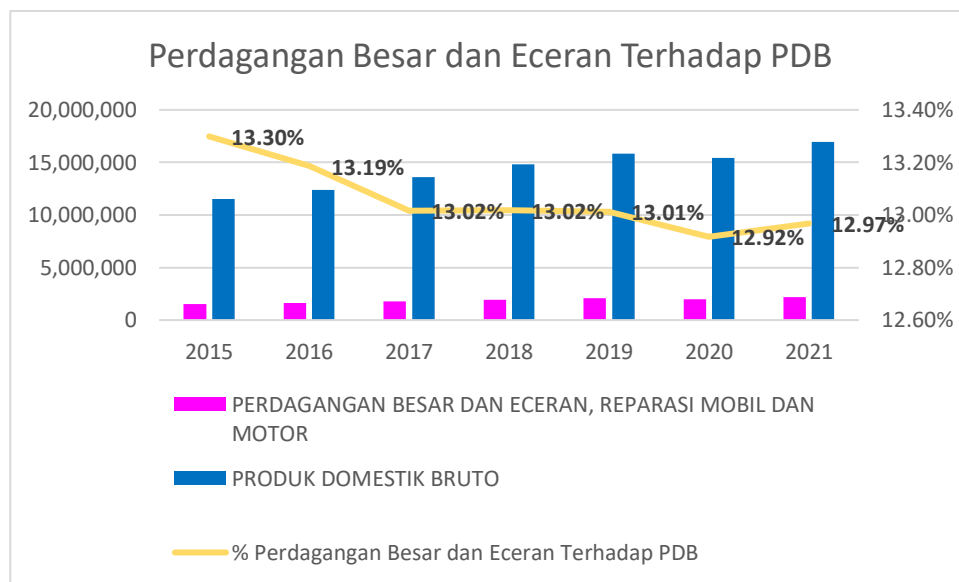
PRODUK DOMESTIK BRUTO MENURUT LAPANGAN USAHA ATAS DASAR HARGA BERLAKU (Miliar Rp)							
LAPANGAN USAHA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 PERTANIAN, KEHUTANAN & PERIKANAN	1,555,207	1,671,598	1,787,963	1,900,622	2,012,743	2,115,389	2,253,837
2 PERTAMBANGAN & PENGGALIAN	881,694	890,868	1,029,555	1,198,987	1,149,914	993,542	1,523,650
3 INDUSTRI PENGOLAHAN	2,418,892	2,545,204	2,739,712	2,947,451	3,119,594	3,068,042	3,266,904
4 PENGADAAN LISTRIK DAN GAS	129,834	142,344	162,340	176,640	185,115	179,742	190,047
5 PENGADAAN AIR, PENGELOLAAN SAMPAH, LIMBAH DAN DAUR ULANG	8,546	8,909	9,439	10,024	10,736	11,305	12,025
6 KONSTRUKSI	1,177,084	1,287,601	1,410,514	1,562,297	1,701,741	1,652,660	1,771,727
7 PERDAGANGAN BESAR DAN ECERAN, REPARASI MOBIL DAN MOTOR	1,532,877	1,635,410	1,768,865	1,931,813	2,060,269	1,994,125	2,200,529
8 TRANSPORTASI DAN PERGUDANGAN	578,464	644,994	735,230	797,777	881,505	689,578	719,633
9 PENYEDIAAN AKOMODASI DAN MAKAN MINUM	341,556	363,056	387,013	412,710	440,208	394,055	412,261
10 INFORMASI DAN KOMUNIKASI	406,017	449,189	513,716	558,938	626,533	695,964	748,755
11 JASA KEUANGAN DAN ASURANSI	464,400	520,207	571,204	616,315	671,434	696,067	736,189
12 REAL ESTATE	327,601	350,488	382,259	406,014	439,456	453,781	468,222
13 JASA PERUSAHAAN	190,268	211,624	238,217	267,094	304,286	294,256	301,085
14 ADMINISTRASI PEMERINTAHAN, PERTAHANAN DAN JAMINAN SOSIAL WAJIB	449,382	476,491	499,344	541,686	571,584	582,628	584,361
15 JASA PENDIDIKAN	387,611	417,345	447,138	481,747	522,354	549,626	556,318
16 JASA KESEHATAN DAN KEGIATAN LAINNYA	123,192	132,101	144,831	158,070	174,689	201,192	226,971
17 JASA LAINNYA	190,581	211,428	239,259	268,575	309,002	302,578	312,180
NILAI TAMBAH BRUTO ATAS HARGA DASAR	11,163,206	11,958,856	13,066,596	14,236,758	15,181,162	14,874,528	16,284,691
PAJAK DIKURANG SUBSIDI ATAS PRODUK	363,127	442,873	523,230	601,998	651,495	563,489	686,098
PRODUK DOMESTIK BRUTO	11,526,333	12,401,729	13,589,826	14,838,756	15,832,657	15,438,018	16,970,789

Gambar 1.1
Pertumbuhan Produk Domestik Bruto Berdasarkan
Lapangan Usaha Atas dasar harga berlaku
 Sumber : Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id)



Gambar 1.2
Pertumbuhan Produk Domestik Bruto Berdasarkan Lapangan Usaha Atas dasar harga berlaku
 Sumber : Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id)

Perekonomian Indonesia diukur menurut besaran PDB atas dasar harga berlaku (ADHB) mencapai Rp 16,97 kuadriliun pada 2021 dan mengalami pertumbuhan pada setiap tahunnya, pada tahun 2020 saat terjadi *pandemic* Covid-19 ekonomi domestik mengalami kontraksi 2,07%.



LAPANGAN USAHA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PERDAGANGAN BESAR DAN ECERAN, REPARASI MOBIL DAN MOTOR	1,532,877	1,635,410	1,768,865	1,931,813	2,060,269	1,994,125	2,200,529
PRODUK DOMESTIK BRUTO	11,526,333	12,401,729	13,589,826	14,838,756	15,832,657	15,438,018	16,970,789
% Perdagangan Besar dan Eceran Terhadap PDB	13.30%	13.19%	13.02%	13.02%	13.01%	12.92%	12.97%

Gambar 1.3
Presentasi perdagangan besar dan eceran terhadap PDB keseluruhan
 Sumber : Badan Pusat Statistik (Badan Pusat Statistik, n.d.)

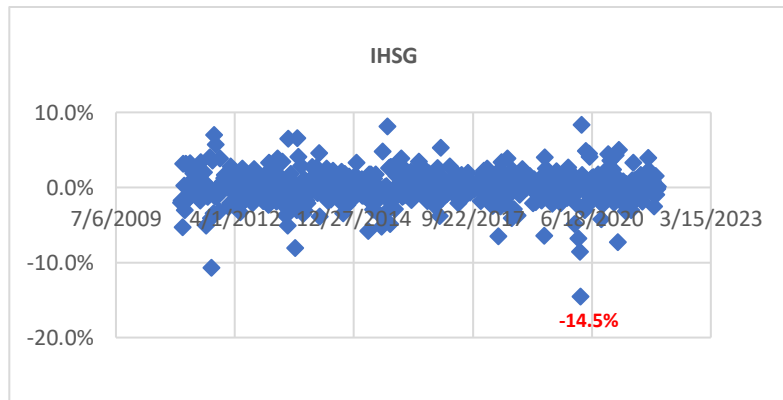
Kontribusi Industri usaha perdagangan besar dan eceran terhadap PDB secara keseluruhan rata-rata dari 2015 sampai 2021 mencapai 13,06%. Angka ini cukup besar dalam kontribusi industri perdagangan besar dan eceran terhadap laju pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Pandemic yang melanda pada dua tahun terakhir ini sangat berpengaruh terhadap laju pertumbuhan ekonomi Indonesia, *pandemic* saat ini merubah pola kebiasaan kehidupan di masyarakat dari pola bisnis perusahaan dan pola konsumsi masyarakat. Pola perilaku konsumen menjadi mode bertahan hidup dan lebih konservatif akibatnya terdapat beberapa sektor yang terkena imbas penurunan dan beberapa sektor mengalami peningkatan.

Saham adalah salah satu *instrument* keuangan yang memiliki karakteristik *high risk* dan *high return* pergerakan saham biasanya berfluktuasi. (Lumban Turoan & Widoatmojo, 2008) menyatakan bahwa pergerakan saham pada jangka pendek tidak dapat dipastikan secara tepat, harga saham yang beredar dipasar ditentukan oleh permintaan dan penawaran. Perusahaan akan mampu menarik atau mempertahankan investor secara berkelanjutan dengan menyadari nilai dari perusahaan tersebut, sehingga akan dapat memprediksikan *return* yang akan dihasilkan atau kemungkinan resiko yang akan terjadi.

Berdasarkan *press release* IDX pada 30 Desember 2021 (PR No: 095/BEI.SPR/12-2021) sepanjang tahun 2021, pasar modal Indonesia menorehkan sejumlah pencapaian yang positif meski masih dihadapkan pada situasi pandemi. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sepanjang 10 tahun terakhir pada periode tahun 2011 - 2021 diketahui menunjukkan volatilitas *risk/return* yang cukup lebar berada di titik return terendah (*risk*) pada 14 Maret 2020 dengan *return* sebesar -14,52%. Hal ini

seiring dengan pemerintah Indonesia telah menetapkan *Corona Virus Disease* 2019 (Covid 19) sebagai bencana nasional pada tanggal 14 Maret 2020, akan tetapi dapat dilihat saham kembali menguat pada 21 Maret 2020.

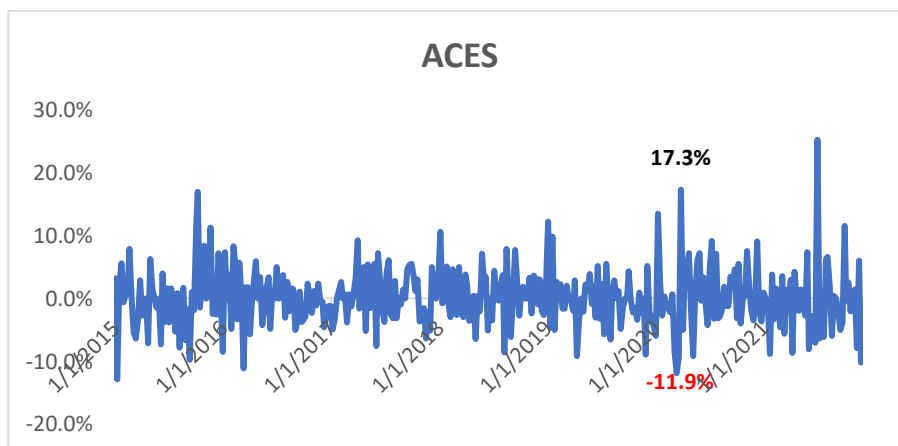


Gambar 1.4

History IHSG pada kurun waktu 10 tahun terakhir (weekly)

Sumber: yahoo finance (data diolah)

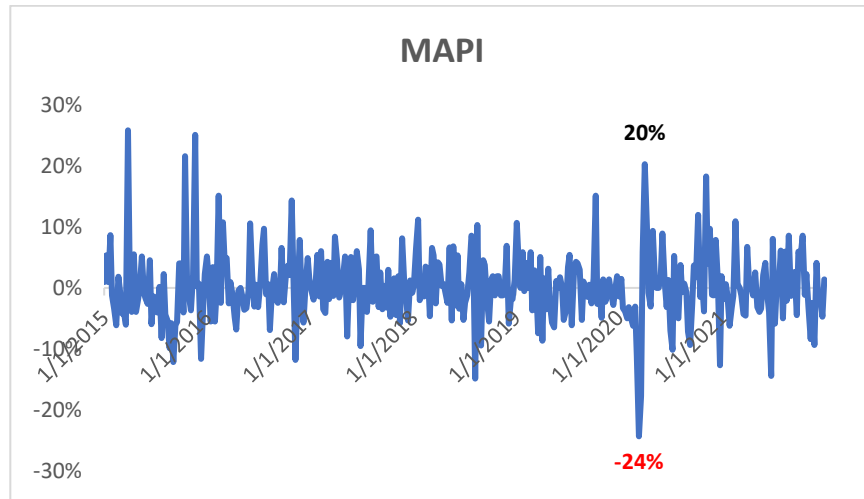
Volatilitas saham ini dialami oleh perusahaan *retail* di Indonesia yang menjadi objek dalam penelitian ini. Berdasarkan data dibawah ini terjadi fluktuitas harga saham dengan harga saham tertendah PT ACES pada Tanggal 17 Maret 2020 dengan nilai *return* -11,9% dan kembali menguat pada 26 Maret 2020 dengan nilai *return* 17,3%.



Gambar 1.5

History Return Saham PT ACES pada kurun waktu 5 tahun terakhir (weekly) Sumber: yahoo finance (data diolah)

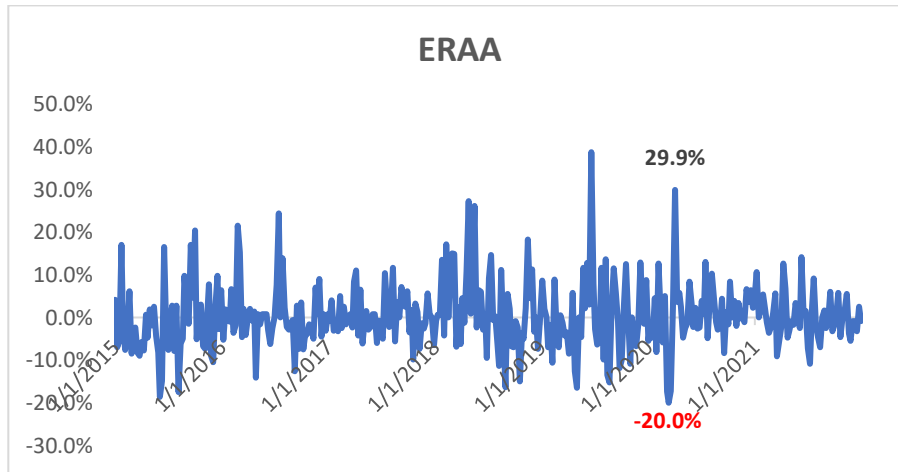
Begitupun dengan dua perusahaan yang lain yang menjadi objek dalam penelitian ini yaitu PT MAPI, fluktuatif *return* saham yang ditunjukkan oleh PT MAPI yaitu pada tahun 2020 tanggal 12 Maret dengan nilai *return* -24,3% dan menguat kembali pada tanggal 2 April 2020 dengan nilai *return* 20,2%.



Gambar 1.6
History Return Saham PT MAPI pada kurun waktu 5 tahun terakhir
(weekly)

Sumber: yahoo finance (data diolah)

Untuk PT ERAA penurunan saham ditunjukkan pada tanggal 12 Maret 2020 dengan nilai *return* -20% dan menguat kembali pada tanggal 2 April 2020 dengan nilai *return* 29,9%.

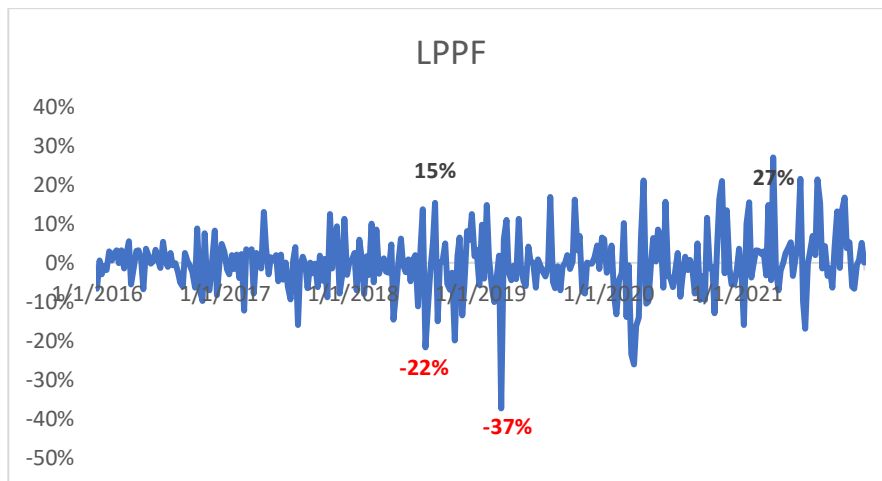


Gambar 1.7

History Return Saham PT ERAA pada kurun waktu 5 tahun terakhir (weekly)

Sumber: yahoo finance (data diolah)

Sedangkan untuk PT Matahari (LPPF) penurunan terjadi pada tahun 2018 dan terjadi Kembali pada tahun 2019 penurunan melebihi penurunan pada tahun 2018, ini menunjukkan volatilitas saham pada PT Matahari ini sangat *volatile*.



Gambar 1.8

History Return Saham PT LPPF pada kurun waktu 5 tahun terakhir (weekly)

Sumber: yahoo finance (data diolah)

Dari data pergerakan return saham empat perusahaan yang diteliti yang mengalami kondisi fluktuatif, ini menggambarkan kinerja saham dipasarnya saat kondisi *pandemic* terpengaruh turun dan pada Bulan Maret naik saat orang-orang sudah melihat kondisi harga saham dipasar sudah terlalu murah sehingga saham tersebut harus dibeli dan demand terhadap saham tersebut naik kembali.

Kondisi *return* saham yang fluktuatif ini dapat memberikan investor keuntungan yang tinggi akan tetapi dapat juga memberikan kerugian yang tinggi pula, hal ini sesuai dengan karakteristik investasi di instrument saham yaitu *high risk high return* (Bodie *et al.*, 2014)

Selain dari fluktuasi nilai saham yang dapat menyebabkan keuntungan dan kerugian, investor dapat melihat atau menghitung kinerja keuangan untuk dapat mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan dari suatu perusahaan, dalam objek penelitian ini dilakukan perhitungan *dupont* untuk melihat kondisi kinerja perusahaan PT ACES, PT MAPI dan PT ERAA dalam kurun waktu lima tahun terakhir, terlihat dari segi ROE perusahaan mengalami penurunan saat masa *pandemic* ini dengan PT MAPI dan PT ERAA yang mulai mengalami pertumbuhan kembali pada tahun 2021.

Tabel 1.2

History ROE Analisis Dupont PT ACES kurun waktu 5 tahun terakhir

Description	2017	2018	2019	2020	2021
Return on Equity (ROE)	22%	23%	22%	14%	13%
Pajak	81%	81%	81%	79%	84%
Bunga	200%	80%	103%	105%	105%
Net Profit Margin	8%	21%	15%	12%	12%
Asset Turnover	1.34	1.36	1.38	1.02	0.91
Leverage	1.26	1.26	1.25	1.39	1.30

Sumber: *Annual Report* Perusahaan

Tabel 1.3***History ROE Analisis Dupont PT MAPI kurun waktu 5 tahun terakhir***

Description	2017	2018	2019	2020	2021
Return on Equity (ROE)	8%	15%	16%	-9%	7%
Pajak	54%	75%	72%	81%	71%
Bunga	47%	71%	77%	-32%	21%
Net Profit Margin	8%	9%	10%	15%	18%
Asset Turnover	1.43	1.50	1.55	0.84	1.09
Leverage	2.69	2.08	1.89	2.72	2.37

Sumber: *Annual Report* perusahaan

Tabel 1.4***History ROE Analisis Dupont PT ERAA kurun waktu 5 tahun terakhir***

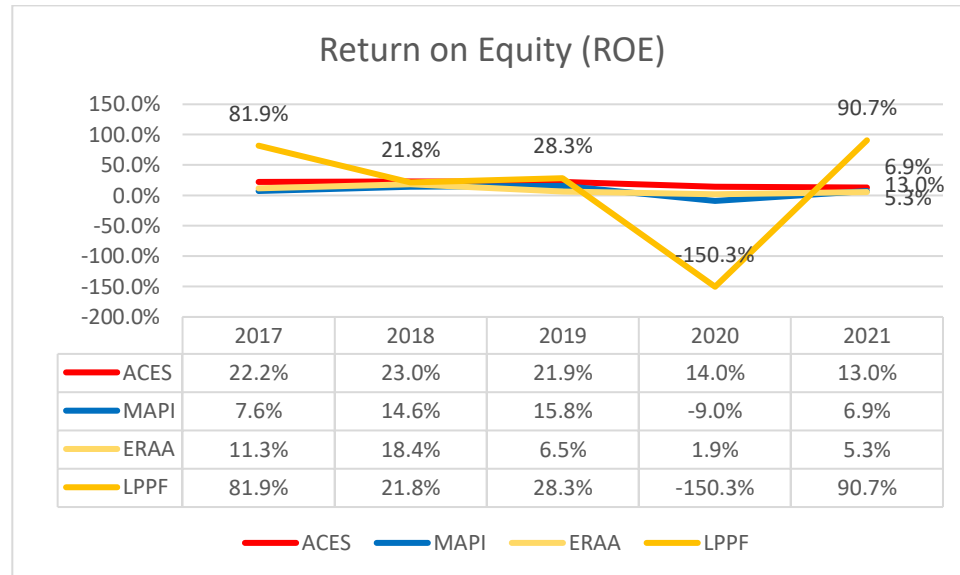
Description	2017	2018	2019	2020	2021
Return on Equity (ROE)	11%	18%	7%	2%	5%
Pajak	72%	74%	69%	69%	75%
Bunga	80%	79%	61%	76%	92%
Net Profit Margin	2%	4%	2%	3%	4%
Asset Turnover	2.73	2.74	3.38	0.70	0.91
Leverage	2.88	2.63	1.96	1.97	2.02

Sumber: *Annual Report* perusahaan

Tabel 1.5***History ROE Analisis Dupont PT LPPF kurun waktu 5 tahun terakhir***

Description	2017	2018	2019	2020	2021
Return on Equity (ROE)	82%	22%	28%	-150%	91%
Pajak	80%	70%	78%	93%	83%
Bunga	101%	101%	98%	107%	98%
Net Profit Margin	24%	15%	17%	-18%	20%
Asset Turnover	1.85	2.03	2.13	0.77	0.95
Leverage	2.33	1.00	1.00	10.87	5.82

Sumber: *Annual Report* perusahaan



Gambar 1.9

History ROE Analisis Dupont PT ACES, MAPI, ERAA dan LPPF 5 tahun terakhir

Sumber: *Annual Report* perusahaan

Untuk meminimalisir resiko dalam investasi maka investor perlu melakukannya valuasi sebelum menempatkan investasi pada suatu perusahaan. Fungsi valuasi yaitu untuk memahami kondisi perusahaan dan memberikan informasi yang akurat kepada *public* tentang nilai harga saham dipasar. Menurut Damodaran (2012) valuasi merupakan salah satu analisis secara fundamental dengan cara mendiskontokan arus kas atau menggunakan rasio yang telah ditentukan yang bertujuan untuk menganalisis nilai intrinsik saham.

Analisis fundamental dengan valuasi terdiri dari tiga metode yang pertama *Discounted Cash Flow* (DCF) yaitu metode yang menghubungkan nilai suatu *asset* dengan aliran kas yang diharapkan dimasa depan, yang kedua *Penilaian contingent claim/option model* yaitu metode berdasarkan *model opinion pricing* atau penilaian *asset* dengan arus kas yang bergantung pada terjadinya peristiwa tertentu sebagai opsi, dan yang ketiga yaitu penilaian dengan metode *Relative valuation* yang menghitung nilai suatu *asset* yang sama diperusahan yang berbeda dengan melihat *variable* seperti

nilai buku, aliran kas dan pendapatan (Damodaran, 2012).

DCF merupakan konsep yang melandasi seluruh pendekatan valuasi, pendekatan valuasi dengan *metode discounted cash flow* yaitu *Deviden Discounted Model (DDM)*, *Free Cash Flow to Equity (FCFE)*, dan *Free Cash Flow to the Firm (FCFF)*. *Deviden Discounted Model (DDM)* adalah metode valuasi yang menyatakan nilai intrinsik perusahaan adalah nilai saat ini dari seluruh deviden yang diharapkan di masa yang akan datang. DDM digunakan ketika perusahaan tersebut membayarkan devidennya secara berkala dan terus menerus dan selanjutnya pendapatan akan diinvestasikan ke beberapa *asset* operasi, berapa tunai dan beberapa di sekuritas. FCFE menyatakan jumlah *cash* yang tersedia setelah menghitung biaya penyusutan, pajak, modal kerja dan juga investasi yang dibayarkan sedangkan FCFE menyatakan jumlah kas yang tersedia setelah dikurangi kewajiban *non-equity* investor yang terdiri dari kewajiban bunga, hutang dan *preferred dividend* (Damodaran, 2012:11).

Metode valuasi diatas dapat diperoleh nilai estimasi intrinsik saham untuk dibandingkan dengan harga pasar, jika nilai intrinsik lebih besar dibandingkan dengan harga pasar maka harga pasar saat ini berada pada posisi *Undervalued* sehingga layak untuk dibeli. Jika harga intrinsik lebih kecil dibandingkan dengan harga pasar maka harga pasar saat ini berada pada posisi *Overvalued* sehingga bisa melakukan opsi jual, jika nilai intrinsik sama dengan harga pasar maka posisi harga pasar *fairvalued* sehingga bisa melakukan opsi menahan tidak menjual atau tidak membeli.

Metode lainnya yang dapat digunakan dalam valuasi yaitu *Relative valuation (RV)*, metode yang sering digunakan dalam valuasi saham RV adalah *Price Earning to Ratio (PER)* dan *Price Book Value (PBV)*. PER adalah rasio harga pasar saham dengan *earning per share (EPS)* dari saham tersebut atau mengukur bagaimana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, semakin kecil PER dari suatu perusahaan maka semakin direkomendasikannya saham tersebut untuk dibeli karena menggambarkan kondisi perusahaan yang baik dalam menghasilkan laba. PBV adalah membandingkan *book value* saham dengan harga pasar / *market value*-nya. Dalam keputusan berinvestasi, investor harus mengetahui nilai PER dan PBV suatu

perusahaan berada diatas atau dibawah rata-rata PER dan PBV industri yang sama. Jika nilai PER dan PBV lebih besar dari rata-rata industri maka saham tersebut berada pada posisi *Overvalued*. Jika PER dan PBV nya lebih kecil dari rata-rata industri maka saham tersebut berada pada posisi *Undervalued* dan jika PER dan PBV nya sama dengan rata-rata industri maka saham tersebut berada ada posisi *fairvalued*.

Penelitian sebelumnya terkait dengan valuasi harga saham perusahaan adalah penelitian yang dilakukan oleh Soelistyo (2021) yaitu dengan melakukan valuasi nilai wajar saham untuk tahun 2021 pada perusahaan sub sektor otomotif menggunakan metode *Discounted Cash Flow (DCF)* dengan pendekatan *Free Cash Flow to Firm (FCFF)* dan *Relative Valuation* dengan tiga perusahaan yang menjadi objek penelitian yaitu ASII, INDS, SMSM dan GJTL menggunakan *scenario* pesimismis, *moderate* dan optimis dengan hasil ASII dan INDS yang menyatakan bahwa nilai intrinsik sahamnya berada pada posisi *Overvalued* pada semua *scenario* sementara GJTL berada di posisi *undervalue* pada semua *scenario* dan SMSM berada pada posisi *Overvalued* pada *scenario* pesimismis dan *moderate* sedangkan pada *scenario* optimis berada pada posisi *Undervalued*.

Cahyono & Hendrawan (2019) juga melakukan penelitian menilai nilai intrinsik saham pada perusahaan batu bara yang terdaftar di BEI pada tahun 2018 menggunakan metode *discounted Cash Flow (DCF)* dengan pendekatan *Free Cash Flow to Firm (FCFF)* dan *Relative Valuation* dengan pendekatan PER dan PBV dengan objek penelitian BYAN, ADRO dan PTR A hasil penelitian ini ADRO,BYAN dan PTBA berada pada posisi *Overvalued* pada semua skenario dan penulis merekomendasikan tiga perusahaan yang diteliti untuk dibeli sahamnya.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Zemba & Hendrawan (2018) terkait apakah pendapatan yang berkembang pesat dapat selalu menghasilkan *Value DCF* dan P/E perusahaan yang sangat baik, valuasi ini dilakukan pada industri kesehatan dengan *variable* nilai intrinsik saham dan pendekatan FCFF, PER dan PBV dengan empat objek penelitian yaitu MIKA, SAME, SILO dan SARJ data yang digunakan histori keuangan selama 5 tahun kebelakang dengan *scenario* optimis, *moderate* dan pesimismis,

perhitungan *scenario* ini berlaku hanya untuk perusahaan yang memiliki pertumbuhan lebih tinggi dibandingkan industri dan tidak berlaku bagi perusahaan yang pertumbuhannya di bawah industri . Hasil dari penelitian ini MIKA, SAME dan SILO menunjukkan hasil sesuai dengan teori penelitian sedangkan SRAJ tidak dapat di analisis karena kinerja keuangan tidak dapat menghasilkan arus kas yang cukup. Pertumbuhan pendapatan yang tinggi tidak menjamin perusahaan dapat memiliki nilai yang tinggi, untuk mendapatkan arus kas perusahaan yaitu pengelolaan biaya operasional semakin efektif dan efisien semakin besar arus kas yang dapat dihasilkan.

Lilford *et al.*, (2018) melakukan penelitian terkait dengan *cost of capital* dan *discounted rate in cash flow valuation for resources project* dengan *variable* nilai intrinsik saham dengan pendekatan DCF hasil dari penelitian ini pada titik tertentu pengembalian ekuitas yang diharapkan untuk investor terpenuhi memungkinkan tingkat diskonto mendekati angka pengembalian *risk free*.

Cyntia Hutapea *et al.*, (2013) melakukan analisa valuasi nilai wajar harga saham PT Adaro Energy menggunakan metode FCFF, *Five Forces* dan RV dengan Teknik PBV dan PER dengan hasil penelitian saham PT Adaro berada dalam kondisi *Undervalued* berdasarkan Analisa FCFF dan berdasarkan Analisa *five forces* diketahui persaingan diantara perusahaan relatif sedang, ancaman pendaatang baru yang kecil dan produk pengganti yang besar, serta daya tawar pemberli yang relatif tinggi dan daya tawar penjual relatif rendah. Dari hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul:

“Valuasi Saham Perusahaan Sektor Industri *Consumer Cyclical*s Sub Sektor *Retailing* Menggunakan Metode *Discounted Cashflow Valuation* Dengan Pendekatan *Free Cashflow to Firm* Dan *Relative Valuation* Setelah Puncak Pandemi Covid 19”

1.3 Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah menganalisis nilai intrinsik dari seluruh perusahaan terpilih yang berada pada sub sektor perdagangan *retail* untuk selanjutnya dapat memberi rekomendasi kepada investor setelah membandingkan nilai saham di pasar dengan nilai intrinsik yang didapat dari penelitian ini terhadap saham-saham tersebut apakah layak untuk membeli, menjual atau menahan, penulis mendefinisikan pertanyaan penelitian dalam penulisan ini sebagai berikut:

1. Berapakah nilai intrinsik saham ACES menggunakan metode DCF dengan pendekatan FCFF dan Metode RV dengan Pendekatan PER dan PBV pada Skenario pesimis, moderat dan optimis untuk tahun 2022?
2. Berapakah nilai intrinsik saham MAPI menggunakan metode DCF dengan pendekatan FCFF dan Metode RV dengan Pendekatan PER dan PBV pada Skenario pesimis, moderat dan optimis untuk tahun 2022?
3. Berapakah proyeksi nilai intrinsik saham ERAA menggunakan metode DCF dengan pendekatan FCFF dan Metode RV dengan Pendekatan PER dan PBV pada Skenario pesimis, moderat dan optimis untuk tahun 2022?
4. Berapakah proyeksi nilai intrinsik saham LPPF menggunakan metode DCF dengan pendekatan FCFF dan Metode RV dengan Pendekatan PER dan PBV pada Skenario pesimis, moderat dan optimis untuk tahun 2022?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian pada tiga perusahaan di industri perdagangan *retail* yaitu:

1. Mengetahui nilai intrinsik saham ACES dengan menggunakan metode DCF dan Pendekatan FCFF dan RV dengan pendekatan PER PBV pada Skenario pesimis, moderat, dan optimis untuk tahun 2022.
2. Mengetahui nilai intrinsik saham MAPI dengan menggunakan metode DCF dan Pendekatan FCFF dan RV dengan pendekatan PER PBV pada Skenario

pesimis, moderat, dan optimis untuk tahun 2022.

3. Mengetahui nilai intrinsik saham ERAA dengan menggunakan metode DCF dan Pendekatan FCFF dan RV dengan pendekatan PER PBV pada Skenario pesimis, moderat, dan optimis untuk tahun 2022.
4. Mengetahui nilai intrinsik saham LPPF dengan menggunakan metode DCF dan Pendekatan FCFF dan RV dengan pendekatan PER PBV pada Skenario pesimis, moderat, dan optimis untuk tahun 2022.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pihak yang berkepentingan.

1. Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian sejenis berikutnya mengenai implementasi dan penggunaan teori valuasi.

2. Aspek Praktis

Bagi investor dapat menjadi pembantu pengambilan keputusan membeli, menahan atau menjual dengan melihat harga wajar dan nilai intrinsik saham melalui fundamental perusahaan. Bagi perusahaan dapat dijadikan salah satu indikator peningkatan kinerja atau nilai perusahaan sehingga nilai saham di pasar mencerminkan nilai wajar.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Untuk memperjelas pemahaman terhadap penelitian ini maka akan diuraikan tentang sistematika penulisan tesis sebagai berikut:

- a. BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab ini berisi penjelasan secara umum, ringkas dan padat yang menggambarkan isi penelitian. Isi bab ini meliputi: gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tugas akhir.

b. **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab ini berisi teori dari umum sampai ke khusus, disertai pembahasan kritis terhadap penelitian terdahulu dan dilanjutkan dengan kerangka pemikiran penelitian.

c. **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada Bab ini menjelaskan pendekatan, metode, dan teknik yang akan digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis temuan yang dapat menjawab masalah penelitian.

d. **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian dan pembahasan diuraikan secara sistematis sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan penelitian. Bab ini disajikan dalam sub judul tersendiri, bagian pertama pada bab ini menyajikan hasil penelitian dan bagian kedua pembahasan Analisa yang dibandingkan dengan penelitian terdahulu atau landasan teoritis yang relevan dari hasil analisis data yang diinterpretasikan dan diikuti oleh penarikan kesimpulan.

e. **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Kesimpulan merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian, kemudian menjadi saran yang berkaitan dengan manfaat penelitian.