

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Unit Analisis, Populasi dan Sampel

Berikut ini rincian penjelasan mengenai unit analisis, populasi dan sampel yang digunakan dalam penelitian untuk menganalisis dan menguji pengaruh profitabilitas (ROE), *leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.

3.1.1 Unit Analisis

Unit analisis merupakan hal yang terkait dengan tingkat kesuluruhan data yang dikumpulkan (Sekaran & Bougie, 2020). Unit analisis juga dapat diartikan sebagai objek penelitian yang dilakukan analisis untuk menguji hipotesis, yang dapat berupa organisasi, orang dan perusahaan (Sekaran, 2017). Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa unit analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.

3.1.2 Populasi

Populasi merupakan jumlah dari semua obyek atau satuan individu yang diamati dalam penelitian (Ghozali, 2018). Mengacu pada penjelasan tersebut maka populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh obyek perusahaan

properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2022 yang berjumlah 87 perusahaan (Bursa Efek Indonesia, 2022).

3.1.3 Sampel

Sampel adalah sebagian atau sub kelompok dari populasi yang dipilih oleh peneliti yang diharapkan dapat mewakili populasi untuk dapat digeneralisasikan (Sekaran & Bougie, 2020). Pada dasarnya terdapat beberapa metode dalam pengambilan sampel agar sampel dapat mewakili populasi dengan baik.

Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan metode pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu yang juga didasarkan pada tujuan tertentu (Sugiyono, 2017). Metode pengambilan sampel ini digunakan karena pada dasarnya penelitian ini menggunakan data sekunder dan bersifat kuantitatif atau penelitian yang tidak menggunakan generalisasi atau kesimpulan secara umum. Berikut ini kriteria atau pertimbangan pemilihan sampel yang telah ditetapkan yaitu meliputi:

1. Perusahaan yang akan diteliti adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2022.
2. Perusahaan yang akan diteliti adalah perusahaan properti dan *real estate* yang konsisten menerbitkan laporan keuangan di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama 3 tahun terakhir berturut-turut selama periode 2019-2022.
3. Perusahaan yang akan diteliti adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang tidak mengalami kerugian

selama periode 2019-2022, hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya distorsi dalam pengolahan data.

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan untuk menganalisis dan menguji pengaruh profitabilitas (ROE), *leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) terhadap nilai perusahaan (PBV) properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022 yaitu data sekunder. Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen (Sugiyono, 2017).

Pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan menggunakan teknik dokumentasi dengan mengumpulkan, mengidentifikasi, dan melakukan analisis data sekunder yang diperoleh dari media internet dari *website* resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu www.idx.co.id karena dengan cara tersebut peneliti dapat melihat kondisi pertumbuhan sektor properti dan *real estate* berdasarkan rasio-rasio yang dibutuhkan untuk menganalisis dan menguji pengaruh profitabilitas (ROE), *leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) terhadap nilai perusahaan (PBV) yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI). Selain itu penelitian ini juga menggunakan data pendukung lainnya seperti buku, jurnal dan lain sebagainya.

3.3 Operasionalisasi Variabel

Operasional variabel merupakan rincian penjelasan mengenai operasionalisasi masing-masing variabel yang yang digunkana yaitu terdiri dari

profitabilitas (ROE), *leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) sebagai variabel independen serta nilai perusahaan (PBV) sebagai variabel dependen.

3.3.1 Variabel Dependen

Variabel dependen adalah yang dipengaruhi oleh variabel independen atau variabel lainnya. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini ialah nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022. Variabel nilai perusahaan sering dihubungkan dengan harga saham karena harga saham yang tinggi juga membuat nilai perusahaan menjadi tinggi, begitupun sebaliknya. Berdasarkan keadaan subyek yang diteliti, maka penelitian ini menggunakan rasio *Price Book Value Ratio* (PBV) sebagai proksi untuk menggambarkan keadaan nilai perusahaan dalam populasi sektor properti dan *real estate*. Rumus PBV yang digunakan sebagai berikut (Fahmi, 2018):

$$\text{Price Book Value Ratio (PBV)} = \frac{\text{Market Price Per Share}}{\text{Book Value Per Share}} \times 100$$

Penggunaan PBV dalam penelitian ini karena data dari rasio ini sangat mudah ditemukan. Selain itu, harga saham yang dibagi dengan nilai buku perlembar saham merupakan harga yang terjadi pada saat harga saham diperjualbelikan di pasar saham sehingga mampu memberikan ukuran nilai yang relatif stabil sebagai tolak ukur sederhana jika dibandingkan dengan nilai harga pasar.

3.3.2 Variabel Independen

Pada penelitian ini menggunakan 3 variabel independen yaitu kinerja keuangan yang terdiri dari profitabilitas (ROE), *leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) yang masing-masing akan diuraikan pada sub bab selanjutnya.

3.3.2.1 Profitabilitas (ROE)

Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, selain itu rasio profitabilitas juga memberikan informasi mengenai tingkat efektivitas dari kinerja suatu perusahaan termasuk bagi perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022. Rasio profitabilitas pada penelitian ini kondisi diukur menggunakan *Return on Equity* (ROE), rasio ini digunakan karena ROE mampu menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menciptakan laba bersih, sehingga ROE dapat menggambarkan seberapa efektif perusahaan properti dan *real estate* dalam mengelola modal yang diperoleh dari investor untuk menciptakan laba bersih. Perhitungan ROE diperoleh pada persamaan rumus yaitu (Wati, 2019):

$$\text{Return on Equity (ROE)} = \frac{\text{Net Profit}}{\text{Total Equity}} \times 100$$

ROE digunakan untuk mengukur profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022 karena pada dasarnya salah satu faktor fundamental yang dapat mempengaruhi PBV sebagai tolak ukur nilai perusahaan dengan pertumbuhan yang tinggi (*high-growth firm*) adalah ROE (Damodaran, 2012).

3.3.2.2 Leverage (DER)

Leverage suatu rasio yang menggambarkan hubungan antara hutang perusahaan terhadap modal, rasio ini dapat melihat seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang atau pihak luar dengan kemampuan perusahaan yang digambarkan oleh modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022. Pada penelitian ini rasio *leverage* menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). Perhitungan DER dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut (Subramanyam, 2017):

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Equity}} \times 100$$

Penggunaan rasio DER untuk mengukur *leverage* pada penelitian ini adalah karena rasio ini dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh utang-utang baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek dari dana yang berasal dari modal yang dimiliki perusahaan seperti pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.

3.3.2.3 Ukuran Perusahaan (SIZE)

Ukuran perusahaan juga dapat diartikan ukuran besar kecilnya perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022 yang biasanya dinilai oleh total asset, total penjualan, jumlah laba, beban pajak dan lain-lain. Pada penelitian ini ukuran perusahaan menggunakan persamaan *log size* atau menggunakan perhitungan nilai logaritma total aset dengan persamaan sebagai berikut (Hartono, 2013):

$$\text{SIZE} = \text{Ln} (\text{Total Asset})$$

Penggunaan persamaan *SIZE* sebagai proksi variabel ukuran perusahaan adalah karena pada dasarnya kondisi besar kecilnya ukuran perusahaan dapat diukur dengan total aset atau besar harta yang dimiliki oleh perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022.

3.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan data sekunder yang telah diperoleh kemudian data tersebut diolah menggunakan program SPSS versi 26. Teknik analisis data ini menggunakan beberapa pengujian dan analisis data dengan tujuan akhirnya yaitu untuk membuktikan hipotesis penelitian yang telah diajukan berdasarkan pengembangan hipotesis beserta model kerangka konseptual yang digunakan.

3.4.1 Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif merupakan bagian dari teknik analisis data statistik yang dapat memberikan gambaran umum atau deskriptif mengenai karakteristik masing-masing data yang diteliti dari perhitungan nilai minimum, maksimum, rata-rata, dan standar deviasi (Ghozali, 2018). Berdasarkan penjelasan tersebut maka analisis deskriptif yang digunakan dalam penelitian ini yaitu meliputi nilai minimum, nilai maksimum, nilai rata-rata (*mean*), dan standar deviasi yang diperoleh dari rasio profitabilitas (ROE), *leverage* (DER), ukuran perusahaan (*SIZE*) sebagai variabel independen dan nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022 sebagai variabel dependen.

3.4.2 Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik merupakan tahap awal yang digunakan sebelum analisis regresi linear berganda, pengujian ini dilakukan untuk menentukan ketepatan model perlu dilakukan pengujian atas beberapa asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji multikolinieritas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi (Ghozali, 2018). Beberapa pengujian asumsi klasik tersebut akan dijelaskan pada sub bab selanjutnya.

3.4.2.1 Uji Normalitas

Tujuan penggunaan uji normalitas pada penelitian ini adalah untuk menguji apakah model regresi dalam penelitian ini memiliki residual yang berdistribusi normal atau tidak. Pengujian ini dilakukan dengan cara mendeteksi nilai residual diperoleh berdistribusi normal atau tidak dengan melihat statistik non-parametrik yang terdapat pada tabel *Kolmogorov-Smirnov (K-S)* pada program SPSS. Distribusi data yang digunakan dapat dikatakan normal apabila nilai signifikansi $> 0,05$ (Ghozali, 2018).

3.4.2.2 Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi yang kuat antar variabel independen. Pengujian ini didasarkan pada besarnya nilai *tolerance* dan VIF (*Variance Inflation Faktor*). Nilai yang dipakai untuk menunjukkan adanya gejala multikolinearitas adalah nilai VIF $> 10,00$ dan nilai *tolerance* $< 0,10$ (Ghozali, 2018). Pada dasarnya, model regresi yang baik adalah model regresi yang tidak memiliki gejala multikolinieritas atau

penelitian yang tidak memiliki korelasi yang kuat antar variabel independen yang digunakan dalam penelitian, oleh sebab itu pengujian ini akan terpenuhi apabila nilai VIF $< 10,00$ dan nilai *tolerance* $> 0,10$.

3.4.2.3 Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain (Ghozali, 2018). Situasi heteroskedastisitas akan menyebabkan penaksiran koefisien-koefisien regresi menjadi tidak efisien dan hasil taksiran dapat menjadi kurang atau melebihi dari yang semestinya, agar koefisien-koefisien regresi tidak menyestakan, maka situasi heteroskedastisitas tersebut harus dihilangkan dari model regresi. Pengujian heteroskedastisitas pada penelitian ini menggunakan uji glesjer. Uji glesjer adalah pengujian heteroskedastisitas yang dilakukan dengan cara menregresikan masing-masing variabel bebas terhadap nilai absolut dari residual. Model regresi dikatakan tidak mengandung heterokedastisitas jika probabilitas signifikansinya di atas tingkat kepercayaan 5% atau $> 0,05$ dan sebaliknya (Gujarati, 2012).

3.4.2.4 Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ atau periode sebelumnya. Masalah autokorelasi disebabkan oleh residual (kesalahan pengganggu) tidak bebas dari observasi ke observasi lainnya. Model regresi yang baik ialah regresi yang bebas dari

autokorelasi (Ghozali, 2018). Pengujian autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan model *Durbin Watson* (DW). Pengambilan keputusan untuk melihat ada tidaknya gejala utokorelasi yang terjadi dilakukan berdasarkan kriteria sebagai berikut (Santoso, 2018):

1. Angka DW di bawah -2 berarti ada autokorelasi positif.
2. Angka DW di antara -2 sampai +2 berarti tidak ada autokorelasi.
3. Angka DW di atas +2 berarti ada autokorelasi negatif

3.4.3 Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linier berganda merupakan regresi yang memiliki satu variabel dependen dan dua atau lebih (Sugiyono, 2017). Analisis ini bertujuan untuk memprediksi variabel dependen ketika dipengaruhi oleh variabel independen sehingga dengan cara ini peneliti dapat mengetahui arah hubungan antara variabel profitabilitas (ROE), *leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022. Pada penelitian ini menggunakan model penelitian yaitu metode pengukuran data kuantitatif dengan proksi data yang bersumber dari *financial statement* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2022. Persamaan model yang digunakan untuk menganalisis regresi linear berganda yaitu:

$$PBV_{i,t} = \alpha + \beta_1 ROE_{i,t} + \beta_2 DER_{i,t} + \beta_3 SIZE_{i,t} + \varepsilon_{i,t}$$

Keterangan :

$PBV_{i,t}$ = *Price Book Value* Nilai Perusahaan i pada tahun t

α = Konstanta

β_1 - β_3 = Koefisien Regresi

$ROE_{i,t}$ = *Return on Asset* i pada tahun t

$DER_{i,t}$ = *Debt to Equity Ratio* i pada tahun t

$SIZE_{i,t}$ = *Firm Size* i pada tahun t

ε = Kesalahan Residual perusahaan i pada tahun t

3.4.4 Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara 0 (nol) dan 1 (satu). Nilai R^2 yang kecil atau mendekati 0 (nol) berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati 1 (satu) berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen (Ghozali, 2018).

Koefisien determinasi (R^2) pada dasarnya memiliki kelemahan yaitu tidak memiliki kepastian atau bias terhadap jumlah variabel independen yang dimasukkan ke dalam model. Setiap tambahan satu variabel independen, maka R^2 pasti meningkat tidak peduli apakah variabel tersebut berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen sehingga banyak peneliti menganjurkan untuk menggunakan nilai *adjusted R²* pada saat mengevaluasi mana model regresi terbaik karena nilai *adjusted R²* dapat naik atau turun apabila satu variabel independen ditambahkan ke dalam model (Ghozali, 2018).

Berdasarkan penjelasan tersebut maka penelitian ini menggunakan nilai *adjusted R²* untuk menjelaskan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan variabel

profitabilitas (ROE), *leverage* (DER) dan ukuran perusahaan (SIZE) sebagai variabel independen dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan (PBV) sebagai variabel dependen. Nilai *adjusted R²* diperoleh dari *output* pengolahan data dari program SPSS versi 26 yang terdapat pada tabel *model summary^b*.

3.4.5 Uji Signifikasi Parameter Individual (Uji Statistik t)

Uji statistik t pada dasarnya berfungsi untuk melihat seberapa jauh satu variabel penjelas/independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Uji statistik t dilakukan dengan cara (Ghozali, 2018):

1. Menentukan hipotesis penelitian:
 - a. Ho: Variabel independen secara parsial tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.
 - b. Ha: Variabel independen secara parsial berpengaruh terhadap variabel dependen
2. Membandingkan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} :
 - a. Ho diterima, apabila $t_{hitung} < t_{tabel}$, artinya variabel independen secara individual tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.
 - b. Ha diterima, apabila $t_{hitung} > t_{tabel}$, artinya variabel independen secara individual berpengaruh terhadap variabel dependen.
3. Menentukan tingkat signifikansi, yaitu 5% (0,05):
 - a. Apabila nilai signifikansi $t < 0,05$ maka hipotesis diterima atau suatu variabel independen secara individual berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

- b. Apabila nilai signifikansi $t > 0,05$ maka hipotesis ditolak atau suatu variabel independen secara individual tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

3.4.6 Uji Kelayakan Model (Uji Statistik F)

Uji F merupakan sebuah pengujian yang digunakan untuk mengetahui ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual yang diukur dari *Goodness of Fit*-nya. Nilai signifikansi F yang digunakan dalam penelitian ini sebesar 5% atau 0,05 (Ghozali, 2018). Dasar pengambilan keputusan dalam uji statistik F juga menerapkan analisa *quick look* dengan ketentuan apabila nilai signifikansi $< 0,05$ maka model regresi layak digunakan.

