

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian menerapkan penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif merupakan penelitian yang mengedepankan pendekatan berbasis pengukuran variabel secara numerik serta analisis data menggunakan statistik. Penelitian kuantitatif mengkaji populasi atau sampel tertentu melalui teknik statistik untuk membuktikan atau menolak hipotesis yang sudah diajukan (Sugiyono,2021). Penelitian ini diarahkan untuk mengeksplorasi pengaruh struktur kepemilikan dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

B. Definisi Operasional Variabel

1. Variabel Bebas (*Independen Variabel*)

Variabel bebas (*independen variabel*) diidentifikasi sebagai variabel yang secara teoritis berpotensi memberikan pengaruh terhadap serta mengidentifikasi perubahan yang terjadi pada variabel terikat (Sugiyono,2021). Adapun variabel bebas yang menjadi fokus penelitian ini ialah :

a. Struktur Kepemilikan

Struktur kepemilikan menggambarkan proporsi kepemilikan saham oleh berbagai pihak, guna untuk mengukur struktur kepemilikan. Penelitian ini menggunakan dua indikator yaitu kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional.

1) Kepemilikan Manajerial

Kepemilikan manajerial diartikan bagian saham yang berada ditangan pemangku kepentingan internal seperti direksi dan dewan direksi. Kepemilikan manajerial mencerminkan bahwa peran manajemen bukan hanya berperan sebagai pengelola operasional, melainkan juga sebagai pemilik modal perusahaan. Rumus pengukuran kepemilikan manajerial sebagai berikut :

$$\text{Kepemilikan Manajerial} = \frac{\text{Jumlah Saham yang Dimiliki Oleh Manajemen}}{\text{Total Saham Beredar}}$$

2) Kepemilikan Institusional

Kepemilikan institusional menunjukkan keterlibatan lembaga keuangan maupun institusi profesional, yang berfungsi sebagai pengawas eksternal dalam mengarahkan kebijakan manajemen agar selaras dengan kepentingan pemegang saham. Rumus pengukuran kepemilikan institusional sebagai berikut :

$$\text{Kepemilikan Institusional} = \frac{\text{Jumlah Saham yang Dimiliki Oleh Institusi}}{\text{Total Saham Beredar}}$$

b. Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan merupakan ukuran yang memiliki peran sebagai indikator untuk mengevaluasi tingkat pencapaian perusahaan dalam mengelola aset keuangannya guna mencapai tujuan tertentu. Penilaian kinerja keuangan yang dilakukan pada penelitian menerapkan indikator indikator berikut :

1) *Net Profit Margin* (NPM)

Net profit margin menunjukkan seberapa besar laba yang diperoleh perusahaan dari setiap rupiah penjualan. Apabila nilai net profit margin semakin tinggi, maka

semakin efisien perusahaan untuk mengelola biaya dan menghasilkan laba. Rumus pengukuran *net profit margin* berikut ini :

$$\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan Bersih}}$$

2) *Debt to Equity Ratio* (DER)

Debt to equity ratio dipergunakan guna mengukur proporsi ketergantungan penggunaan hutang terhadap pembiayaan operasionalnya dibandingkan modal sendiri. Rumus pengukuran *debt to equity ratio* menggunakan formula dibawah ini:

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

3) *Current ratio* (CR)

Current ratio mencerminkan likuiditas perusahaan artinya efektivitas perusahaan menyelesaikan kewajiban lancarnya menggunakan harta yang mudah dicairkan. Namun jika *current ratio* terlalu tinggi juga bisa menunjukkan aset tidak produktif. Rumus pengukuran *current ratio* sebagai berikut :

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aset Lancar}}{\text{Hutang Lancar}}$$

2. Variabel Terikat (*Dependen Variabel*)

Variabel terikat (*dependen variabel*) dianggap sebagai variabel dimana posisinya tergantung pada variabel bebas, dimana perubahan yang terjadi padanya mencerminkan pengaruh dari variabel bebas (Sugiyono,2021). Variabel terikat penelitian ini yaitu nilai perusahaan yang diukur menggunakan *price to book value*.

Price to book value didefinisikan sebagai rasio yang dihitung dari harga saham perusahaan dan nilai buku per saham. *Price to book value* yang tinggi mengindikasikan pertumbuhan perusahaan yang memberikan nilai tambah bagi pemegang saham. Apabila nilai *price to book value* rendah dapat menunjukkan bahwasannya saham kurang dihargai oleh pasar. Rumus pengukuran *price to book value* menggunakan formulasi berikut :

$$\text{Price to Book Value} = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Nilai Buku Saham}}$$

C. Populasi dan Teknik Sampling

1. Populasi

Populasi ialah mencakup seluruh objek atau subjek yang memenuhi kriteria tertentu dan yang datanya diperlukan untuk menjawab rumusan masalah penelitian (Sugiyono, 2021). Populasi yang diteliti ialah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di BEI tahun 2021 hingga 2024, dengan jumlah perusahaan sebanyak 92 perusahaan.

2. Teknik Sampling

Sampel merupakan elemen terpilih dari populasi berdasarkan karakteristik tertentu untuk dijadikan fokus pengumpulan data, sehingga dapat menggambarkan kondisi populasi secara keseluruhan (Sugiyono,2021). Dalam pemilihan sampel ditentukan melalui teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* digunakan untuk menetapkan sampel secara selektif, dengan mempertimbangkan karakteristik atau syarat-syarat tertentu yang sesuai dengan kebutuhan penelitian

(Sugiyono,2021). Sampel penelitian bersumber dari Bursa Efek Indonesia dengan persyaratan berikut ini :

1. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2021 sampai dengan 2024.
2. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang menerbitkan laporan keuangan secara berturut-turut selama periode 2021-2024.
3. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2021 sampai dengan 2024 yang tidak baru saja IPO (*Initial Public Offering*).
4. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang mengalami laba atau keuntungan selama tahun 2021 sampai dengan 2024.

Berdasarkan kriteria tersebut, maka prosedur pemilihan sampel penelitian disajikan dalam tabel berikut :

Tabel 3. 1 Prosedur Pemilihan Sampel

NO	KETERANGAN	JUMLAH
1.	Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2021 sampai dengan 2024	92
2.	Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang tidak menerbitkan laporan keuangan secara berturut-turut selama periode 2021-2024.	-11
3.	Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2021 sampai dengan 2024 yang baru saja IPO (<i>Initial Public Offering</i>).	-10
4.	Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang mengalami kerugian selama tahun 2021 sampai dengan 2024.	-40
TOTAL SAMPEL		31

Sumber : Data diolah penulis 2026

Selama periode penelitian tahun 2021 sampai dengan 2024, jumlah observasi yang didapat yaitu sebanyak 124 sampel (31 perusahaan x 4 tahun pengamatan). Berdasarkan prosedur pemilihan sampel melalui teknik *purposive sampling*, jumlah sampel yang sesuai persyaratan penelitian ditunjukkan tabel berikut :

Tabel 3. 2 Daftar Sampel Penelitian

No	Nama Perusahaan	Kode
1	PT. Makmur Berkah Amanda Tbk.	AMAN
2	PT. Alam Sutera Realty Tbk.	ASRI
3	PT. Bumi Citra Permai Tbk.	BCIP
4	PT. Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE
5	PT. Cahayasakti Investindo Sukses	CSIS
6	PT. Ciputra Development Tbk.	CTRA
7	PT. Diamond Citra Propertindo Tbk.	DADA
8	PT. Puradelta Lestari Tbk.	DMAS
9	PT. Duta Pertiwi Tbk	DUTI
10	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII
11	PT. Perdana Gapuraprima Tbk.	GPRA
12	PT. Grand House Mulia Tbk.	HOMI
13	PT. Royalindo Investa Wijaya Tbk.	INDO
14	PT. Jaya Real Property Tbk.	JRPT
15	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk.	KIJA
16	PT. Star Pacific Tbk	LPLI
17	PT. Metropolitan Kentjana Tbk.	MKPI
18	PT. Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP
19	PT. Metropolitan Land Tbk.	MTLA
20	PT. Pantai Indah Kapuk Dua Tbk.	PANI
21	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk.	PLIN
22	PT. Pollux Hotels Group Tbk.	POLI
23	PT. Pakuwon Jati Tbk.	PWON
24	PT. Roda Vivatex Tbk	RDTX
25	PT. Repower Asia Indonesia Tbk.	REAL
26	PT. Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	RISE
27	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk.	SMDM
28	PT. Summarecon Agung Tbk.	SMRA
29	PT. Urban Jakarta Propertindo Tbk.	URBN
30	PT. Adhi Commuter Properti Tbk.	ADCP
31	PT. Era Graharealty Tbk.	IPAC

Sumber : Data diolah penulis 2026

D. Metode dan Teknik Pengumpulan Data

1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dengan memanfaatkan data dokumenter. Data tersebut diperoleh melalui pengumpulan berbagai dokumen berisi informasi mengenai kejadian atau aktivitas tertentu, baik dalam bentuk teks tertulis, gambar, maupun media lainnya yang relevan (Sugiyono,2021).

2. Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang diterapkan bersumber pada data sekunder, dimana data sekunder mencakup informasi yang diperoleh dari pihak terkait lainnya atau lembaga sebelum penelitian ini dan kemudian dimanfaatkan sebagai bahan analisis, baik yang bersumber dari dokumen resmi, publikasi maupun laporan yang relevan (Sugiyono,2021). Data sekunder yang dimanfaatkan yaitu bersumber pada laporan keuangan dan tahunan perusahaan sektor *property* dan *real estate* tahun 2021 hingga 2024 melalui situs resmi perusahaan dan laman BEI.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data ialah kegiatan mengelola, merancang hingga menyajikan data dalam bentuk tabel atau grafik berdasarkan variabel yang telah ditentukan, dimana selanjutnya digunakan untuk menguji kebenaran hipotesis dan menarik kesimpulan yang relevan terhadap permasalahan penelitian (Sugiyono,2021). Penelitian ini memanfaatkan perangkat lunak statistik SPSS yang berfungsi sebagai alat bantu dalam menguji hubungan antar variabel serta menguji hipotesis penelitian. Berikut teknik analisis data yang digunakan sebagai berikut :

1. Statistika Deskriptif

Statistika deskriptif berfungsi sebagai teknik analisis data yang dilaksanakan dengan tujuan untuk menjelaskan serta menyajikan data yang telah diperoleh serta bertujuan untuk menyajikan data secara terorganisasi agar lebih mudah dipahami dan interpretasikan dengan lebih jelas (Sudirman et al.,2023).

Analisis statistik deskriptif kuantitatif terdiri atas berbagai teknik analisis data, meliputi pemusatan data (*mean*, *median*, dan modus), pengukuran persebaran data (seperti *range*, varian, standar deviasi, kuartil, desil, dan persentil), pengukuran kemencengan data (seperti *skewness* dan *kurtosis*).

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dipergunakan sebagai sarana guna menginformasi persamaan regresi tidak mengalami pelanggaran asumsi, seperti ketidaknormalan residual, multikolinearitas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas. Keberhasilan analisis regresi sangat bergantung pada terpenuhinya asumsi klasik, karena kondisi tersebut menentukan apakah estimasi yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan (Indartini dan Mutmainah, 2024).

a. Uji Normalitas

Uji normalitas berfungsi sebagai alat uji yang berperan guna memastikan jika residual model regresi sesuai dengan pola distribusi normal. Model regresi yang baik apabila memenuhi kriteria dengan model residual berdistribusi normal. Pengujian normalitas dapat dilakukan dengan metode *Kolmogorov–Smirnov* (K-S), metode tersebut menunjukkan bahwa data dikatakan berdistribusi normal apabila

nilai signifikansi lebih dari 0,05. Sementara itu, data dianggap tidak normal jika nilai signifikan kurang dari 0,05 (Sugiyono,2021).

b. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas terjadi ketika terindikasi adanya hubungan yang kuat beberapa variabel bebas pada persamaan regresi, sehingga menyulitkan untuk memisahkan pengaruh terpisah dari setiap variabel. Kelayakan persamaan regresi ditetapkan oleh tidak ditemukannya multikolinearitas diantara variabel bebas. Multikolinearitas diuji melalui nilai *Tolerance* dan *Variance Inflation Factor* (VIF). Jika nilai *Tolerance* melebihi 0,10 dan VIF tidak melebihi 10, sehingga model dinyatakan tidak adanya multikolinearitas (Sugiyono,2021).

c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan sebagai alat guna menilai keterkaitan hubungan residual antar periode. Jika ditemukan korelasi tersebut, maka terdapat masalah autokorelasi dan menunjukkan model belum memenuhi kriteria regresi yang ideal (Baidowi et al., 2024). Pengujian autokorelasi bisa dilakukan melalui uji *Durbin–Watson*, kriteria pengambilan keputusan secara umum yaitu :

1. Apabila nilai DW berada diantara batas dU dan (4-dU) yaitu $dU \leq DW \leq (4-dU)$. Artinya residual bebas dari autokorelasi.
2. Apabila nilai DW lebih kecil dari batas bawah dL atau $DW < dL$. Berarti terjadi autokorelasi positif.
3. Apabila nilai DW lebih besar dari batas atas (4 – dL), yaitu $DW > 4 - dL$. Berarti ada autokorelasi negatif.

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas merupakan pengujian yang mengidentifikasi apakah varian residual dalam model regresi bersifat tetap atau berubah antar observasi. Model regresi dikatakan baik apabila tidak terjadi heteroskedastisitas. Pengujian heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan menggunakan metode uji glejser (Baidowi et al.,2024).

Uji Glejser bertujuan mendeteksi heteroskedastisitas dengan meregresikan variabel independen terhadap *absolut residual*. Ketika signifikansi antara keduanya lebih dari 0,05, sehingga tidak terjadi masalah heteroskedastisitas. Begitu sebaliknya apabila nilai signifikansi antara keduanya kurang dari 0,05 sehingga dikatakan bahwa adanya heteroskedastisitas.

3. Uji Hipotesis

Uji hipotesis merupakan metode analisis regresi linear berganda yang berperan untuk menentukan kesimpulan tentang karakteristik suatu populasi berdasarkan informasi dari sampel. Analisis regresi linear berganda adalah teknik analisis yang bertujuan guna mengetahui tingkat kontribusi beberapa variabel melalui pendekatan model linear (Hardani, et al., 2020). Persamaan regresi yang terapkan dalam analisis data disajikan berikut ini :

$$\text{Nilai Perusahaan} = \alpha + \beta_1 \text{ KM} + \beta_2 \text{ KI} + \beta_3 \text{ NPM} + \beta_4 \text{ DER} + \beta_5 \text{ CR} + \varepsilon$$

Keterangan :

Nilai Perusahaan = *Price Book Value* (Nilai Perusahaan)

α	= Konstanta
$\beta_{1,2,3}$	= Koefisien Regresi
KM	= Kepemilikan Manajerial
KI	= Kepemilikan Institusional
NPM	= <i>Net Profit Margin</i>
DER	= <i>Debt to Equity Ratio</i>
CR	= <i>Current Ratio</i>
ε	= Standar Error

Uji hipotesis ini dapat membantu menentukan apakah hipotesis awal yang diajukan terbukti benar atau tidak. Berikut uji hipotesis yang pada umumnya digunakan yaitu :

a. Uji t

Uji t dilakukan sebagai sarana dalam menilai variabel bebas memberikan efek signifikan secara individual terhadap variabel terikat (Baidowi, et al., 2024). Pengujian hipotesis dilakukan kriteria penentuannya dijelaskan pada uraian berikut:

- 1) Dengan menggunakan nilai *p-value* pada tingkat signifikansi 0,05, Keputusan diambil melalui mekanisme berikut:
 - a) Apabila nilai signifikan $> 0,05$ maka dapat disimpulkan bahwa variabel bebas secara individu tidak memiliki pengaruh terhadap variabel terikat.
 - b) Apabila nilai signifikan $< 0,05$ maka dapat disimpulkan bahwa variabel bebas secara individu memberikan pengaruh terhadap variabel terikat.
- 2) Kriteria keputusan menurut hasil t-hitung dan t-tabel dipaparkan sebagai berikut :

- a) Apabila nilai t -hitung $>$ t -tabel, H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga variabel tersebut memiliki pengaruh yang signifikan.
- b) Apabila nilai t -hitung $<$ t -tabel, H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga variabel tersebut tidak memiliki pengaruh yang signifikan.

4. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Uji koefisien determinasi dimanfaatkan guna menilai besarnya kapasitas variabel bebas untuk menjelaskan perbedaan yang terjadi pada variabel terikat. Nilai koefisien determinasi (R^2) berkisar dalam rentang 0 (tidak ada pengaruh) hingga 1 (pengaruh sempurna). Apabila nilai koefisien determinasi mengindikasikan peningkatan, sejalan dengan itu semakin besar kontribusi variabel bebas dalam mempengaruhi variabel terikat (Baidowi et al., 2024).

