BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan penelitian kuantitatif, dengan pendekatan pendekatan yang bersifat obyektif, mencakup pengumpulan data analisis data kuantitatif serta menggunakan metode dskriptif dengan pengujian statistic. Fatihudin, (2024) metode ini yang digunakan untuk menyelidiki populasi atau sampel yang telah ditetapkan.

B. Definisi Operasional Variabel

Definisi Operasional pada penelitian ini memiliki arti sebagai unsur penelitian yang terkait dengan variabel dalam penelitian atau yang ada cakupannya dengan paradigma penelitian sesuai dengan hasil perumusan masalah. Sehingga menghasilkan variabel penelitian dan definisi operasional sebagai berikut:

1. Variabel Dependen

Variabel terikat yang akan digunakan dalam riset ini Adalah Return on Asset.

a. *Return on Asset* (Y)

Menurut Veronika et al., (2019) dan Putri & Nugroho (2023), *Return on Asset* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih dari seluruh asset yang dimiliki dan juga digunakan untuk mengukur tingkat pengembalian atas investasi Perusahaan. Profitabilitas dalam riset ini diproksikan dengan ROA

yang merupakan perbadingan antara Laba Bersih setelah Pajak (Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain) dengan Total Aset (Laporan Posisi Keuangan) yang dimiliki perusahaan pada tahun berjalan yang datanya diperoleh dari www.idx.co.id.

2. Variabel Independen

Variabel bebas yang akan digunakan dalam riset ini adalah *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Sales Growth* dan *Firm Size.*

a. *Debt to Asset Ratio* (DAR)

Debt to Asset Ratio (DAR) adalah rasio keuangan yang menunjukkan proporsi aset perusahaan yang dibiayai oleh utang. Data tersebut diambil dari Laporan Posisi Keuangan. Rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat leverage atau risiko keuangan perusahaan. Semakin tinggi nilai DAR, maka semakin besar ketergantungan perusahaan pada pembiayaan ekternal (utang), yang dapat meningkatkan risiko finansial (Kasmir, 2018).

b. Sales Growth

Sales Growth (Pertumbuhan Penjualan) merupakan indikator penting yang digunakan untuk mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan dalam meningkatkan penjualan dari periode ke periode. Data tersebut diambil dari Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain. Pertumbuhan penjualan mencerminkan kinerja operasional, daya saing, dan efektivitas strategi pemasaran yang diterapkan perusahaan (Brigham & Houston, 2021).

c. Firm Size

Ukuran Perusahaan adalah salah satu variabel yang dipertimbangkan dalam menentukan nilai suatu perusahaan. Menurut Putri & Nugroho, (2023) dan Nurlen & Sutarjo, (2021) Ukuran Perusahaan dalam riset ini diproksikan menggunakan Total Aset (SIZE) yang dimiliki perusahaan akhir periode yang telah diaudit dan diukur melalui logaritma natural dari Total Asset (Ln). Data tersebut diambil dari Laporan Posisi Keuangan.

C. Populasi dan Teknik Sampling

1. Populasi

Populasi adalah totalitas semua nilai yang mungkin, hasil pengukuran atau perhitungan dari karakteristik tertentu mengenai sekumpulan objek yang lengkap dan jelas yang ingin di pelajari sifat sifatnya. Populasi dalam penelitian ini adalah totalitas semua Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang berjumlah 92 perusahaan. Populasi ini mencakup seluruh perusahaan *property* dan *real estate* yang *go-public* pada periode 2017-2025 (Fatihudin, 2024).

2. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi. Sampel harus mewakili seluruh karakteristik populasi. Kesimpulan sampel harus sama dengan kesimpulan populasi. Metode pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel dengan maksud atau tujuan tertentu yang

memiliki informasi yang diperlukan bagi penelitiannya. Semakin dikit tingkat kekeliruan yang ada dalam sampel, makin akurat sampel tersebut (Fatihudin., 2024).

Tabel 3.1 Kriteria sampel

No.	Kriteria	Jumlah
1	Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2025	92
2	Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang melakukan IPO pada tahun penelitian yaitu periode 2017-2025	(28)
3	Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang tidak konsisten menerbitkan laporan keuangan periode 2017-2025	(50)
4	Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang mengalami kerugian pada periode 2017-2025	(7)
Total sampel yang memenuhi kriteria		7
Data Observasi 7x9		63

Sumber : Data diolah, 2025

Dari kriteria di atas, perusahaan yang memenuhi kriteria dan menjadi subjek dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2 Sampel Perusahaan

No.	Kode	Nama
1	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
2	CTRA	Ciputra Development Tbk.
3	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.
4	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
5	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
6	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
7	SMRA	Summarecon Agung Tbk.

Sumber : Data diolah, 2025

D. Metode dan Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data-data adalah dengan cara mengumpulkan semua data sekunder Laporan keuangan perusahaan *Propety* dan *Real Estate*

yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sumber data penelitian ini tersedia di situs resmi Bursa Efek Indonesia yang dapat dijangkau melalui internet di *www.idx.co.id* yang dipublikasi perusahaan. Sugiyono (2019), menjelaskan teknik pengumpulan data merupakan tahapan penelitian yang paling strategis karena tujuan utama penelitian adalah pengumpulan data, karena tujuan utama dari penelitian adalah mengumpulkan data.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi. Data panel merupakan data gabungan antara data *time series* dengan data *crosss section* yang terdapat dalam penelitian ini, dimana data panel bersumber dari data sekunder yang diperoleh dan dikumpulkan oleh peneliti dari objek penelitian. Data sekunder sendiri merupakan data yang telah dipublikasikan oleh perusahaan, dalam hal ini adalah laporan tahunan perusahaan yang dipublikasikan baik di *website* Bursa Efek Indonesia atau masing-masing perusahaan secara lengkap selama periode tahun 2017-2025. Setelah data dari laporan keuangan yang dibutuhkan untuk penelitian telah lengkap, maka dilakukan tabulasi data menggunakan *software microsoft excel*. Tabulasi data atau pembuatan tabel yang berisi terkait dengan data dan kode yang diperlukan dalam penelitian. Tabel berisi kode perusahaan, tahun, *Return on Asset* (ROA), *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Sales Growth* dan *Firm Size*.

E. Teknik Pengolahan Data

Jenis sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber laporan keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama kurun waktu tahun

observasi 2017-2025. Data sekunder merupakan data primer yang diolah terlebih dahulu dan disajikan oleh pihak lain. Mengelola data bertujuan untuk mengubah data menjadi informasi sehingga karakteristik atau sifat data dapat dipahami dengan mudah dan bermanfaat menjawab masalah penelitian (Fatihudin, 2024). Software untuk mengelola data dalam penelitian ini menggunakan SPSS versi 26. Tabulasi data dilakukan menggunakan Microsoft excel. Pengolahan data secara umum meliputi beberapa langkah, yang pertama mengumpulkan data mentah, kemudian menyeleksi data mana yang akan dijadikan bahan penelitian, selanjutnya melakukan tabulasi data menggunakan Microsoft Excel dari data yang telah diseleksi dan mengolah data menggunakan SPSS versi 26.

F. Analisis Data

Berikut ini analisis data yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Uji Asumsi Klasik

Uji hipotesis klasik merupakan syarat statistik yang harus dipenuhi dalam suatu analisis regresi berganda (Kurniawan, 2014). Uji pertama yang dilakukan penelitian ini merupakan uji asumsi klasik. Tujuan dari pengujian ini adalah untuk mendapatkan nilai terbaik, linier dan tidak terdistorsi dengan nilai estimasi yang diperoleh. Kemudian informasi yang akan digunakan regresi terlebih dahulu akan dilakukan uji asumsi klasik. Uji asumsi klasik yang digunakan adalah uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi.

a. Uji Normalitas

Ghozali, (2021) menjelaskan uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah variabel campuran atau residual dalam model regresi berdistribusi normal. Uji klasik asumsi normalitas adalah untuk melihat apakah nilai residual berdistribusi normal atau tidak. Tes normalitas adalah untuk melihat apakah residual terdistribusi secara normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah nilai sisa terdistribusi secara normal. Untuk menguji asumsi normalitas ini adalah dengan menguji data variabel bebas (X) dan variabel terikat (Y) dalam persamaan regresi dihasilkan, untuk mengetahui apakah berdistribusi normal atau berdistribusi tidak normal peneliti menggunakan *Kolmugorov Smirnov*. Dasar pengambilan keputusan pada uji normalitas ini yaitu apabila nilai signifikasi ≥ 0.05 maka nilai residual berdistribusi normal, sedangkan dengan nilai signifikansi < 0,05 maka nilai residual berdistribusi tidak normal.

b. Uji Multikolinearitas

Menurut Ghozali (2021), tujuan uji multikolinearitas adalah buat menguji apakah contoh regresi telah menemukan korelasi antar variabel independen (independen). Uji asumsi klasik multikolinieritas ini digunakan untuk mengukur tingkat asosiasi (keeratan) hubungan/pengaruh antar variabel bebas tersebut melalui besaran koefisien korelasi (r). Ghozali, (2021) menyatakan hal ini untuk menguji apakah model regresi menemukan adanya korelasi antar variabel

independen. Untuk mengetahui ada atau tidaknya multikolinearitas dalam penelitian ini, peneliti menggunakan skor toleransi dan *variance inflation factor* (VIF). Ketika nilai *tolerance*, ≥ 0,10 maka tidak terjadi multikolineritas dan apabila nilai dan *Variance Inflation Factor* (VIF) ≤ 10 maka juga tidak terjadi multikolineritas.

c. Uji Heteroskedastisitas

Ghozali, (2021), tujuan uji heteroskedastisitas adalah untuk menguji apakah model regresi memiliki varians yang tidak sama dari satu pengamatan residual ke pengamatan lainnya. Jika varian residu dari pengamatan ke pengamatan tetap, disebut homoskedastisitas; jika berbeda maka disebut heteroskedastisitas (Ghozali, 2021). Pada penelitian ini, adanya heteroskedastisitas dapat diketahui dengan melihat grafik antara nilai prediksi variabel dependen dengan residualnya. Deteksi Ada tidaknya heteroskedastisitas dapat ditentukan dengan memeriksa apakah terdapat pola tertentu antara variabel dependen dengan residualnya pada *scatterplot*, dimana sumbu Y adalah prediksi Y dan sumbu X adalah *residual Studentized* (prediksi Y - Y sesungguhnya). Dasar Analisis:

1. Jika ada pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), hal ini menunjukkan telah terjadi heteroskedastisitas
2. Jika tidak ada pola yang jelas dan titik-titik terdistribusi di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

d. Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi Uji autokorelasi menguji apakah ada korelasi antara kesalahan pengganggu periode t dan kesalahan pengganggu periode t-1 dalam model regresi linier (sebelumnya). Hal ini karena pengamatan yang berurutan saling terkait satu sama lain dari waktu ke waktu karena residunya tidak independen dari satu pengamatan ke pengamatan lainnya. Salah satu cara untuk mengetahui adanya autokorelasi adalah dengan menggunakan uji Durbin-Watson. Tes Durbin-Watson hanya digunakan dan diperlukan untuk autokorelasi tingkat pertama (*First Order Autocorrelation*) dan mensyaratkan adanya intercept (konstanta) menurut (Ghozali, 2021).

Model regresi yang bagus adalah regresi tanpa autokorelasi beberapa metode digunakan untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi, antara lain uji Durbin-Watson (uji DW). Tes Durbin-Watson memberikan nilai DW yang dihitung (d) dan nilai DW yang ditabulasikan (dL dan dU). Tingkat signifikansi yang digunakan dalam penelitian adalah 5%. Untuk mengetahui ada tidaknya masalah autokorelasi dengan uji Durbin-Watson (DW) dengan kriteria sebagai berikut (Ghozali, 2011):

1. Jika $0 < d < dl$ maka tidak ada autokorelasi positif dan keputusannya ditolak.
2. Jika $dl \leq d \leq du$ maka tidak ada autokorelasi positif dan keputusannya tidak ada kesimpulan.

3. Jika 4 – dl < d < 4 maka tidak ada korelasi negatif dan keputusannya ditolak
4. Jika 4 – du ≤ d ≤ 4 – dl maka tidak ada korelasi negatif dan keputusannya tidak ada kesimpulan.
5. Jika du < d < 4 – du maka tidak ada autokorelasi, positif atau negatif dan keputusannya tidak ditolak.

e. Regresi Linier Berganda

Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda. Sugiyono (2019), analisis regresi linear berganda digunakan untuk menguji pengaruh satu atau lebih variabel bebas terhadap variabel terikat. Regresi linier berganda bertujuan untuk meramalkan bagaimana naik turunnya variabel dependen ketika dua atau lebih variabel independen dimanipulasi sebagai prediktor nilai. Tujuan dari analisis ini adalah untuk memprediksi bagaimana sesuatu akan berkembang (naik dan turun) variabel dependen ketika dua atau lebih variabel independen sebagai faktor prediktor dimanipulasi (Sugiyono, 2019). Adapun model persamaan analisis regresi linier berganda adalah sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_{1it} + \beta_2 X_{2it} + \beta_3 X_{3it} + e$$

Keterangan:

Y = *Return on Asset* (ROA)

α = Konstanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$ = Koefisien regresi berganda X_1, X_2, X_3

X_1 = *Debt to Asset Ratio* (DAR)

X_2 = *Sales Growth*

X_3 = *Firm Size*

i = Perusahaan *Properti* dan *Real Estate*

t = Periode (tahun 2017-2025)

e = *error term*

2. Uji Hipotesis

a. Uji t Statistik (Uji parsial)

Menurut Ghozali (2021) uji t-statistik pada dasarnya menunujukkan sejauh mana pengaruh satu variabel penjelas/independen secara individual menjelaskan variasi variabel dependen, Jika nilai signifikasi uji t ≤ 0,05 maka disimpulkan bahwa secara individual variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Tingkat signifikasi yang diiginkan adalah α sebesar 0,05. Berikut adalah daerah keputusan pada penelitian ini:

1. Apabila prob t ≤ 0,05 maka Hipotesis diterima
2. Apabila prob t > dari 0,05 maka Hipotesis ditolak

b. Uji F (Uji secara Simultan)

Menurut Ghozali (2021), uji F bertujuan untuk mengetahui apakah variabel independen variabel dependen secara sama (stimultan). Uji F menunjukkan efek gabungan dari semua variabel independen terhadap variabel dependen. level yang digunakan adalah sebesar 0,05 atau 5%, jika nilai signifikan F ≤ 0,05 berarti variabel independen bersifat

simultan mempengaruhi variabel dependen ataupun sebaliknya Ghozali (2018), Uji simultan F (Uji Simultan) digunakan untuk mengetahui apakah ada pengaruh bersama atau simultan antara variabel independen terhadap variabel dependen

c. Koefisien Determinasi (Uji R^2)

Ghozali (2021), menyatakan bahwa ukuran determinasi (R^2) pada dasarnya mengukur sejauh mana kemampuan model dalam menjelaskan variasi variabel dependen yang diukur. Nilai koefisien determinasi antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel bebas dalam menjelaskan variasi variabel dependen sangat terbatas. Nilai yang mendekati satu sarana variabel independen memberikan hampir semua informasi yang diperlukan untuk memprediksi variasi dalam variabel dependen. Dengan demikian, dalam penelitian ini, ketika R^2 mendekati 1, maka dapat dikatakan bahwa kemampuan variabel independen dalam model regresi dalam menjelaskan variabel dependen semakin kuat. Sebaliknya, saat R^2 mendekati 0, variabel independen kurang menjelaskan variabel terikat.

Tabel 3.3 Indikator Koefisien Determinasi

1	R^2 = 0% - 50%	Buruk
2	R^2 = 50% - 75%	Sedang
3	R^2 = 75% - 98%	Baik