

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah *Economic Value Added (EVA)*, *Market Value Added (MVA)* dan Harga Saham Perusahaan Sektor Property & Real Estate Tahun 2022.

3.1.1 Perusahaan Sektor Property & Real Estate

Industry property real estate dan konstruksi bangunan pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. Real estate merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk perkembangan lainnya yang melekat secara permanen. Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai *industry real estate* tercantum dalam PDMN No 5 tahun 1974 yang mengatur tentang *industry real estate*. Dalam peraturan ini pengertian *industry real estate* adalah perusahaan property yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha *industry*, termasuk *industry pariwisata*. Sedangkan definisi property menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 property adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan.

Dengan kata lain, property adalah *industry real estate* ditambah dengan hokum-hukum seperti sewa dan kepemilikan. Produk yang dihasilkan dari

industry property real estate dan konstruksi bangunan berupa perumahan,apartment, rumah took (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (office building), pusat perbelajaan seperti mall, plaza, atau trade center.

Perusahaan property real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sector industry yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industry property real estate dan konstruksi bangunan begitu pesat saat ini dan akan semakin besar dimasa yang akan datang. Hal ini disebabkan semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkang supply tanah bersifat tetap. Diawal tahun 1968, industry property dan real estate mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an, industry property dan real estate mulai terdaftar di BEI. Mengingat perusahaan yang bergerak pada sector property real estate dan konstruksi bangunan tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian, maka seiring berkembangnya sektor property real estate dan konstruksi bangunan dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia.

3.1.2 Aktivitas Perusahaan Sektor Property & Real Estate

Industri property real estate dan konstruksi bangunan memiliki berbagai aktivitas dalam operasionalnya. Secara umum, kegiatan usaha pada industri property real estate dan konstruksi bangunan adalah sebagai berikut:

1. Bertindak atas nama pemilik dalam segala hal mengenai pemeliharaan dan pengelolaan baik rumah tinggal, kondominium apartment, dan bangunan lainnya.

2. Industri property real estate dan konstruksi bangunan bertindak untuk mengelola proyek-proyek pembangunan dan pengembangan, melakukan perbaikan dan pemeliharaan gedung
3. Bergerak dalam bidang usaha pengembang dan pembangunan (real estate) dengan melakukan investasi melalui anak perusahaan.
4. Usaha konstruksi dan pembangunan real estate serta perdagangan umum.
5. Persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan, apartment dan hotel, pembangunan perumahan, dan apartment beserta segala fasilitasnya.
6. Menjalankan usaha di bidang kawasan industri berikut sarana penunjangnya, seperti pembanguna perumahan atau apartment, perkantoran/pertokoan, pembangunan dan pengelolaan instalasi air bersih, limbah, telepon, listrik, penyediaan fasilitas olahraga dan rekreasi dikawasan industri, serta ekspor dan impor barang.
7. Pengembangan kota (urban development), yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung.
8. Pengembangan real estate, golf dan country club, serta kantor dan perdagangan.

3.2 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan untuk mengetahui pengaruh *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) dan Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022 adalah dengan menggunakan metode

verifikatif.

Penelitian yang penulis lakukan menggunakan Penelitian Verifikatif (*Verificatife Research*). Penelitian Verifikatif adalah penelitian untuk menguji kebenaran suatu hipotesis (Sugiyono, 2018: 33). Menggunakan verifikatif dalam penelitian ini untuk mengetahui ada tidaknya Pengaruh *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) dan Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate. Dengan menggunakan metode pendekatan kuantitatif pada laporan tahunan Sektor Property & Real Estate tahun 2022.

3.3 Operasionalisasi Variabel

Definisi variabel penelitian yaitu “suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya” (Sugiyono, 2018: 64).

Variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Variabel Independen (Variabel X)

Menurut Sugiyono (2016: 33) variabel independen adalah “Variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (terikat)”. Di dalam penelitian ini yang menjadi variabel independen yaitu diantaranya : *Economic Value Added* (EVA) (X_1), *Market Value Added* (MVA) (X_2).

2. Variabel Dependen (Variabel Y)

Variabel dependen adalah “Variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas” (Sugiyono, 2016: 33). Yang jadi

variabel dependen dalam penelitian ini adalah Harga Saham (Y)

Berdasarkan judul “Pengaruh *Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA) terhadap Harga Saham”. Maka dalam penelitian ini terdapat tiga variabel yang akan diukur hubungan dan pengaruhnya yaitu *Economic Value Added* (EVA) (Variabel X₁), *Market Value Added* (MVA) (Variabel X₂), serta Harga Saham (Variabel Y) operasional variabel ini dapat dilihat pada table 3.1 sebagai berikut:

Tabel 3.1
Operasionalisasi Variabel

No.	Variabel	Konsep Variabel	Indikator	Skala
1.	<i>Economic Value Added</i> (EVA) (X ₁)	Menurut Sumarsan (2016: 131), “ <i>Economic Value Added</i> (EVA) merupakan ukuran keberhasilan manajemen perusahaan dalam meningkatkan nilai tambah (value added) perusahaan”	EVA = NOPAT – Total Modal Kerja Dimana: NOPAT = EBIT (1 – Tarif Pajak (25%)) TMK = Total Modal Kerja	Rasio
2.	<i>Market Value Added</i> (MVA) (X ₂)	Menurut Keown (2015: 35) <i>Market Value Added</i> merupakan alat untuk mengukur berapa banyak kekayaan suatu perusahaan yang telah diciptakan untuk saat tertentu	1. Modal Kotor 2. Modal Bersih 3. Total Modal Kerja 4. Nilai Pasar Saham	Rasio
3.	Harga Saham (Y)	Menurut Jogiyanto (2018: 172) pengertian dari harga saham adalah harga suatu saham yang terjadi di pasar bursa pada saat tertentu yang ditentukan oleh pelaku pasar dan ditentukan oleh permintaan dan penawaran saham yang bersangkutan di pasar modal.	<i>Closing Price</i>	Rasio

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh hasil penelitian yang diharapkan, maka dibutuhkan data dan informasi yang akan mendukung penelitian ini.

3.4.1 Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder, yaitu data sekunder jenis data yang diperoleh dari sumber-sumber yang ada, seperti buku, majalah, artikel, penelitian sebelumnya dan sumber data dan informasi lainnya berhubungan langsung atau tidak langsung dengan objek yang akan dipelajari. Data yang diperoleh harus benar-benar valid mengenai *Economic Value Added (EVA)*, *Market Value Added (MVA)* dan Harga Saham. Data sekunder yang dipilih penelitian ini adalah data pada Sektor Property & Real Estate tahun 2022.

3.4.2 Prosedur Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data merupakan serangkaian langkah-langkah yang dilakukan peneliti untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan. Untuk memperoleh data yang substansial maka penulis menggunakan prosedur pengumpulan data yang dapat mendukung pelaksanaan penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Desk Study

Desk Study adalah cara pengumpulan data dan informasi melalui pemeriksaan dan analisis data dan informasi yang menggunakan data skunder, baik berupa dokumen-dokumen internal atau eksternal perusahaan, laporan, dan data statistik tentang *Economic Value Added (EVA)*, *Market Value Added (MVA)* dan Harga Saham.

Uji asumsi klasik adalah untuk mengetahui kondisi data yang digunakan dalam penelitian, agar mendapatkan model analisis yang tepat. Model analisis regresi linier ini mensyaratkan uji asumsi terhadap data yang meliputi: uji multikolinieritas dengan matriks korelasi antara variabel-variabel bebas, uji heteroskedastis dengan menggunakan grafik plot antara nilai prediksi variabel terikat dengan residualnya uji normalitas menggunakan uji *kolmogorov smimov*, dan uji autokorelasi.

a. Uji Linearitas

Uji linieritas adalah suatu prosedur yang digunakan untuk mengetahui status linier tidaknya suatu distribusi nilai data hasil yang diperoleh, melalui uji linieritas akan menentukan Anareg yang digunakan. Apabila dari suatu hasil dikategorikan linier maka data penelitian diselesaikan dengan Anareg linear. Sebaiknya apabila data tidak linear maka diselesaikan dengan Anareg non linear (Ghozali, 2018).

Untuk mendeteksi apakah model linear atau tidak dapat dilakukan dengan membandingkan nilai F-Tabel dengan taraf signifikan 5% yaitu (Ghozali, 2018):

- a. Jika nilai F-Statistika $F > F\text{-Tabel}$, maka hipotesis yang menyatakan bahwa model linear adalah di tolak.
- b. Jika nilai F-Statistika $F < F\text{-Tabel}$, maka hipotesis yang menyatakan bahwa model linear adalah di terima.

b. Uji Normalitas

Normalitas data dapat ditentukan dengan melihat histogram atau pola

distribusi data normal. Normalitas dapat dideteksi dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik atau dengan melihat histogram dari nilai residunya (Ghozali, 2018).

Proses uji normalitas data dilakukan dengan menggunakan uji kolmogorov smimov. Distribusi Zhitung dengan Ztabel dengan kriteria sebagai berikut (Ghozali, 2018):

- a. Jika Zhitung (*kolmogorov smimov*) $<$ Ztabel, atau nilai sign $>$ (a) 0,05 maka distribusi data dilakukan normal.
- b. Jika Zhitung (*kolmogorov smimov*) $>$ Ztabel, atau nilai sign $<$ (a) 0,05 maka distribusi data dilakukan tidak normal.

c. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditentukan adanya korelasi antara variabel-variabel independen. Metode untuk mendiagnosa adanya multikolinieritas dilakukan dengan melihat nilai *tolerance* dan *Variance Inflation Factor* (VIF) (Ghozali, 2018).

- a. Jika nilai *tolerance* $>$ 0,10 dan VIF $<$ 10, maka dapat diartikan bahwa tidak terdapat multikolinieritas pada penelitian tersebut.
- b. Jika nilai *tolerance* $<$ 0,10 dan VIF $>$ 10, maka dapat diartikan bahwa terdapat multikolinieritas pada penelitian tersebut.

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas dapat dilakukan menggunakan Uji Gletser dimana membandingkan nilai probabilitas coefficient. Jika nilai probabilitas $>$ 0,05 maka tidak terjadi heteroskedastis (Ghozali, 2018).

e. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi adalah pengujian asumsi dalam regresi dimana yang variabel dependen tidak berkorelasi dengan dirinya sendiri. Korelasi dengan diri yaitu bahwa nilai dari variabel dependen tidak berhubungan dengan nilai variabel itu sendiri, baik itu nilai variabel sebelumnya atau nilai periode sesudahnya. Dasar pengambilan keputusan untuk uji korelasi, yaitu (Ghozali, 2018):

- a. Angka D-W di bawah -2 berarti ada autokorelasi
- b. Angka D-W di antara -2 sampai +2 berarti tidak ada autokorelasi
- c. Angka D-W di atas +2 berarti ada autokorelasi

2. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh Sektor Property & Real Estate Tentang *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) dan Harga Saham. Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumen resmi dengan kategori dokumen eksternal, dapat berupa bahan-bahan atau informasi yang dihasilkan suatu perusahaan.

3.4.3 Populasi

Populasi menurut Sugiyono (2018: 136) populasi merupakan “Wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya”.

Sedangkan populasi menurut Arikunto (2018: 66) menyatakan bahwa :

Populasi adalah totalitas semua nilai yang mungkin hasil menghitung atau pengukuran kuantitatif maupun kualitas mengenai karakteristik-karakteristik tertentu dari semua anggota kumpulan yang lengkap dan jelas yang dipelajari sifat-sifatnya.

Populasi pada penelitian ini adalah perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2022 yaitu sebanyak 36 perusahaan pasca pandemi covid-19 yang masih bertahan sampai saat ini.

3.4.4 Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. (Sugiyono, 2018: 81). Teknik sampling yang digunakan oleh penulis adalah *nonprobability sampling*. Menurut Sugiyono (2018: 84), bahwa *Nonprobability sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang/kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Metode yang digunakan dalam penarikan sampel ini adalah sampling jenuh atau sensus. Pengertian dari sampling jenuh atau sensus adalah teknik penentuan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel

Jumlah perusahaan properti dan real estate yang terdaftar Bursa Efek Indonesia (BEI) sebanyak 36 Perusahaan pasca pandemi covid-19 yang masih bertahan sampai saat ini dan memiliki laporan keuangan yang lengkap hanya beberapa perusahaan, namun tahun selanjutnya jumlah perusahaan properti dan real estate berkembang sangat pesat.

Tabel 3.2
Sampel Penelitian

No	Nama Perusahaan
1	PT Adhi Commuter Properti Tbk, ADCP
2	PT Makmur Berkah Amanda Tbk, AMAN
3	PT Agung Podomoro Land Tbk, APLN
4	PT Alam Sutera Realty Tbk, ASRI
5	PT Bekasi Asri Pemula Tbk, BAPA
6	PT Bekasi Fajar Industrial Estate, BEST
7	PT Sentul City Tbk, BKSL
8	PT Bumi Serpong Damai Tbk, BSDE
9	PT Natura City Developments Tbk, CITY
10	PT Ciputra Development Tbk, CTRA
11	PT Duta Anggada Realty Tbk, DART
12	PT Intiland Development Tbk, DILD
13	PT Puradelta Lestari Tbk, DMAS
14	PT Bakrieland Development Tbk, ELTY
15	PT Perdana Gapuraprima Tbk, GPRA
16	PT Greenwood Sejahtera Tbk, GWSA
17	PT Jaya Real Property Tbk, JRPT
18	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk, KIJA
19	PT DMS Propertindo Tbk, KOTA
20	PT Lippo Cikarang Tbk, LPCK
21	PT Lippo Karawaci Tbk, LPKR
22	PT Modernland Realty Tbk, MDLN
23	PT Metropolitan Land Tbk, MTLA
24	PT Nusantara Almazia Tbk, NZIA
25	PT Bima Sakti Pertiwi Tbk, PAMG
26	PT Plaza Indonesia Realty Tbk, PLIN
27	PT Pollux Properties Indonesia Tbk, POLL
28	PT PP Properti Tbk, PPRO
29	PT Pudjiadi Prestige Tbk, PUDP
30	PT Pakuwon Jati Tbk, PWON
31	PT Ristia Bintang Mahkotsejati Tbk, RBMS
32	PT Roda Vivatex Tbk, RDTX
33	PT Summarecon Agung Tbk, SMRA
34	PT Agung Semesta Sejahtera Tbk, TARA
35	PT Wulandari Bangun Laksana Tbk, BSBK
36	PT Andalan Sakti Primaindo Tbk, ASPI

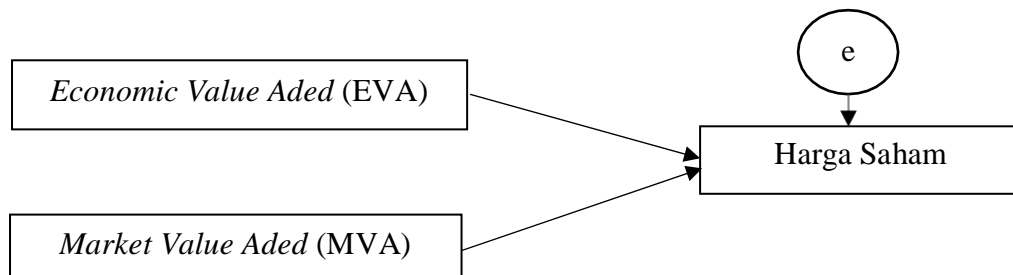
Sumber: <https://www.fortuneidn.com/>

3.5 Model Penelitian

Model penelitian adalah suatu dasar dari sebuah kepercayaan yang dapat menuntun seorang peneliti menemukan sebuah fakta-fakta melalui penelitian yang dilakukan. Paradigma penelitian merupakan pola pikir yang menghubungkan antara variabel yang akan diteliti yang sekaligus akan mencerminkan jenis dan jumlah rumusan masalah yang perlu dijawab melalui penelitian, teori yang digunakan untuk merumuskan hipotesis atau jenis dan jumlah hipotesis dan teknik analisis statistik yang digunakan (Sugiyono, 2018: 8).

Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Pengaruh *Economic Value Added* (EVA), *Market Value Added* (MVA) terhadap Harga Saham Pada Sektor Property & Real Estate Tahun 2022”.

Maka model penelitian adalah sebagai berikut



Gambar 3.1
Model Penelitian

3.5.1 Teknik Analisis Data

3.5.1.1 Analisis Deskriptif

Analisis Deskriptif Statistik deskriptif memberikan gambaran atau deskripsi suatu data sehingga menjadikan sebuah informasi yang lebih jelas dan mudah untuk dipahami, yang dilihat dari nilai rata - rata (mean), nilai maksimum, dan nilai minimum (Ghozali, 2018).

3.5.1.2 Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi berganda digunakan oleh peneliti apabila peneliti bermaksud meramalkan bagaimana keadaan variabel dependen, bila dua atau lebih variabel independen sebagai prediktor dimanipulasi. Untuk masalah asosiatif hubungan sebab akibat, teknik statistik yang digunakan adalah regresi berganda dengan rumus sebagai berikut (Ghozali, 2018):

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

dimana:

Y = Harga Saham

X_1 = *Economic Value Aded* (EVA)

X_2 = *Market Value Aded* (MVA)

a = Nilai Konstanta

b = Koefisien Regresi

e = Error/Faktor Pengganggu

Untuk mengukur derajat pengaruh *Economic Value Aded* (EVA) dan *Market Value Aded* (MVA) Terhadap Harga Saham, penulis menggunakan analisis regresi berganda, yaitu analisis yang mempengaruhi hubungan antara dua variabel atau lebih, untuk mengetahui derajat pengaruh dari variabel yang satu

terhadap variabel yang lain.

3.5.1.3 Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk melihat sejauh mana keseluruhan variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. Nilai Koefisien Determinasi (R^2) berkisar antara 0 dan 1. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen, dengan rumus sebagai berikut (Ghozali, 2018):

$$\text{Koefisien Determinasi} = R^2 \times 100\%$$

Dengan kriteria:

$R^2 = 1$, berarti terdapat kecocokan sempurna dan seluruh variasi variabel terikat dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya.

$R^2 = 0$, berarti tidak ada variasi variabel terikat yang dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya dan tidak ada hubungan terikat dengan variabel bebasnya

Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh (R square) variabel independen (*Economic Value Added* (EVA) dan *Market Value Added* (MVA)) terhadap variabel dependen (Kinerja), maka digunakan analisis koefisien determinasi. Supaya hasil perhitungan lebih akurat maka untuk pengolahan data yang terkumpul akan digunakan SPSS 26.

3.5.1.4 Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis dimulai dari penetapan hipotesis operasional, penetapan tingkat signifikansi, kriteria keputusan dan penarikan kesimpulan

1. Penetapan Hipotesis Operasional

Menurut Ghozali (2018), Uji *goodness of fit* (Uji kelayakan model) dilakukan untuk mengukur ketepatan fungsi regresi. Apakah modal layak atau tidak.

Uji Signifikansi Koefisien Regresi (Uji t)

Adapun pernyataan hipotesis sebagai berikut:

H_{01} : *Economic Value Aded* (EVA) tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham

H_{a1} : *Economic Value Aded* (EVA) berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham

H_{02} : *Market Value Aded* (MVA) tidak berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham

H_{a2} : *Market Value Aded* (MVA) berpengaruh signifikan terhadap Harga Saham

2. Penetapan Tingkat Signifikansi

Tingkat signifikansi yang digunakan adalah 95% ($\alpha = 0,05$) yang merupakan tingkat signifikansi yang sering digunakan dalam ilmu, dengan demikian penarikan kesimpulan memiliki probabilitas sebesar 95% (0,95). Penentuan α sebesar 0,05 merujuk pada penelitian ilmu sosial untuk pengujian signifikansi.

3. Kriteria Keputusan

Uji t

Diterima Ho : Jika $\text{sig } t > 0,05$

Ditolak Ho : Jika $\text{sig } t < 0,05$

4. Penarikan Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dari data tersebut ditarik kesimpulan apakah hipotesis yang telah ditetapkan diterima atau ditolak.

Dalam analisisnya, penelitian ini menggunakan bantuan SPSS 26.