

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Data yang diperoleh berasal dari situs Bursa Efek Indonesia melalui idx.co.id

3.2 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mengumpulkan data untuk tujuan tertentu. Penelitian dilakukan secara empiris—yang berarti data dapat diamati secara inderawi dan sistematis—dan rasional. (Darmanah, 2019: 1)

Sedangkan menurut Priadana & Sunarsi (2021: 43) Metode penelitian adalah pendekatan ilmiah untuk mengumpulkan data dan informasi dengan cara yang sebenarnya dan bukan seperti yang diharapkan, dengan tujuan dan manfaat tertentu. Metode ini pada dasarnya menjelaskan metode atau alat yang digunakan untuk mencapai tujuan tersebut.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah teknik ilmiah yang digunakan untuk mengumpulkan data atau informasi dengan tujuan tertentu, dilakukan secara rasional, empiris, dan sistematis. Tujuan metode ini adalah untuk mendapatkan data sebagaimana adanya, bukan berdasarkan anggapan atau prediksi untuk mencapai tujuan penelitian.

3.2.1 Jenis Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan strategi studi kasus beserta pendekatan deskriptif. Menurut Priadana & Sunarsi (2021: 51) penelitian kuantitatif menggunakan peneliti sebagai instrumen utama. Penelitian kuantitatif bertujuan untuk mengungkap gejala secara menyeluruh dengan mengumpulkan data lapangan. Penelitian ini bersifat deskriptif serta menggunakan analisis induktif dan berkonsentrasi pada pengukuran hubungan sebab-akibat antar variabel.

Sedangkan menurut Cresswell di dalam Assyakurrohim et al. (2022: 3) Studi kasus adalah penelitian yang menggunakan pengumpulan data mendalam dari berbagai sumber informasi yang kaya untuk menyelidiki sistem atau kasus tertentu yang tergantung pada waktu dan lokasi. Kasus ini bisa berupa program, peristiwa, aktivitas, atau individu. Dengan kata lain, studi kasus mempelajari fenomena tertentu selama waktu atau kegiatan (seperti program, acara, proses, institusi, atau kelompok sosial) dengan menggunakan berbagai teknik pengumpulan data selama periode waktu tertentu.

Sedangkan pendekatan deskriptif merupakan metode untuk menggambarkan suatu hasil penelitian dengan tujuan memberikan deskripsi, penjelasan, juga validasi mengenai fenomena yang tengah diteliti (Priadana & Sunarsi, 2021: 26).

3.2.2 Operasional Variabel

Menurut Priadana & Sunarsi (2021: 91) Variabel adalah objek yang diteliti, yang dapat berupa orang, benda, transaksi atau peristiwa yang akan

dipelajari lebih lanjut. Karakteristik objek atau sifat yang diteliti adalah fokus penelitian. Dalam penelitian ini, penulis akan menganalisis kinerja keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019 sampai 2023. Analisis rasio keuangan yang digunakan yaitu rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas dan rasio aktivitas

Secara garis besar definisi operasional yang digunakan pada penelitian ini dapat digambarkan dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 3.1

Operasionalisasi Variabel

Variabel	Definisi	Indikator	Skala
Likuiditas (X1)	Kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo (Fitriana:2024: 28).	$CR = \frac{\text{Aset Lancar}}{\text{Liabilitas Lancar}}$	Rasio
Solvabilitas (X2)	Kemampuan perusahaan untuk melunasi semua kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang dengan jaminan aktiva atau kekayaan yang dimiliki (Fitriana:2024: 34).	$DER = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}}$	Rasio
Profitabilitas (X3)	kemampuan perusahaan atau suatu organisasi untuk mendapatkan laba dari pendapatan yang terkait dengan penjualan, asset dan ekuitas(Fitriana:2024: 48)	$ROE = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Ekuitas}}$	Rasio
Aktivitas (X4)	Kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan semua sumber daya yang ada untuk menghasilkan pendapatan atau penjualan (Fitriana:2024: 41)	$WCT = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{\text{Modal Kerja}}$	Rasio

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

3.2.3.1 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sumber sekunder yang berbentuk kuantitatif. Menurut Priadana & Sunarsi (2021: 46) data sekunder berarti data yang diperoleh secara tidak langsung dari orang lain seperti laporan, profil, buku pedoman, atau pustaka. Data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah laporan keuangan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* periode 2019 hingga 2023 yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia yang dapat diakses melalui laman resmi Bursa Efek Indonesia (<http://www.idx.co.id/>).

3.2.3.2 Populasi Penelitian

Menurut Priadana & Sunarsi (2021: 159) populasi adalah seluruh subjek penelitian yang akan diteliti oleh peneliti misalnya seribu orang dianggap populasi karena terkait dalam penelitian. Penelitian ini menganalisis semua perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2019 sampai 2023. Total Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah sebanyak 94 perusahaan.

Tabel 3.2
Populasi Penelitian

No	Kode	Nama Perusahaan	Tanggal Pencatatan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	11 Nov 2010
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	18 Des 2007
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.	14 Jan 2008
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.	11 Des 2009
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	10 Apr 2012
6	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk.	14 Jul 2015

No	Kode	Nama Perusahaan	Tanggal Pencatatan
7	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.	23 Okt 1995
8	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	15 Jun 2007
9	BKSL	Sentul City Tbk.	28 Jul 1997
10	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	06 Jun 2008
11	COWL	Cowell Development Tbk.	19 Des 2007
12	CTRA	Ciputra Development Tbk.	28 Mar 1994
13	DART	Duta Anggada Realty Tbk.	08 Mei 1990
14	DILD	Intiland Development Tbk.	04 Sep 1991
15	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	29 Mei 2015
16	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02 Nov 1994
17	ELTY	Bakrieland Development Tbk.	30 Okt 1995
18	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.	12 Jan 2011
19	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30 Jun 2000
20	GAMA	Aksara Global Development Tbk.	11 Jul 2012
21	GMTD	Gowa Makassar Tourism Developm	11 Des 2000
22	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	10 Okt 2007
23	INPP	Indonesian Paradise Property T	12 Jan 2004
24	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	29 Jun 1994
25	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	10 Jan 1995
26	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk.	13 Jul 2007
27	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24 Jul 1997
28	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	28 Jun 1996
29	LPLI	Star Pacific Tbk	23 Okt 1989
30	MDLN	Modernland Realty Tbk.	18 Jan 1993
31	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	10 Jul 2009
32	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.	12 Jun 2015
33	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	20 Jun 2011
34	MTSM	Metro Realty Tbk.	08 Jan 1992
35	MYRX	Hanson International Tbk.	31 Okt 1990
36	NIRO	City Retail Developments Tbk.	13 Sep 2012
37	MORE	Indonesia Prima Property Tbk	22 Agt 1994
38	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.	15 Jun 1992
39	PPRO	PP Properti Tbk.	19 Mei 2015
40	PUDP	Pudjiadi Prestige Tbk.	18 Nov 1994
41	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	09 Okt 1989
42	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati T	19 Des 1997
43	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14 Mei 1990
44	RIMO	Rimo International Lestari Tbk	10 Nov 2000
45	RODA	Pikko Land Development Tbk.	22 Okt 2001

No	Kode	Nama Perusahaan	Tanggal Pencatatan
46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	12 Okt 1995
47	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	07 Mei 1990
48	TARA	Agung Semesta Sejahtera Tbk.	11 Jul 2014
49	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk.	28 Apr 2017
50	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses	10 Mei 2017
51	ARMY	Armidian Karyatama Tbk.	21 Jun 2017
52	NASA	Andalan Perkasa Abadi Tbk.	07 Agt 2017
53	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	09 Jul 2018
54	POLL	Pollux Properties Indonesia Tb	11 Jul 2018
55	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	23 Agt 2018
56	PANI	Pantai Indah Kapuk Dua Tbk.	18 Sep 2018
57	CITY	Natura City Developments Tbk.	28 Sep 2018
58	MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.	09 Okt 2018
59	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	05 Nov 2018
60	POLI	Pollux Hotel Group Indonesia Tbk.	10 jan 2019
61	CPRI	Capri Nusa Satu Properti Tbk.	11 Apr 2019
62	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.	10 Mei 2019
63	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk	05 jul 2019
64	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	16 sep 2019
65	NZIA	Nusantara Almazia Tbk	25 sep 2019
66	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk	06 Des 2019
67	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk.	13 Jan 2020
68	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk.	15 Jan 2020
69	DADA	Diamond Citra Propertindo Tbk.	14 Feb 2020
70	ASPI	Andalan Sakti Primaindo Tbk.	17 Feb 2020
71	BBSS	Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.	15 Apr 2020
72	UANG	Pakuan Tbk.	06 Jul 2020
73	PURI	Puri Global Sukses Tbk.	08 Sep 2020
74	HOMI	Grand House Mulia Tbk.	10 Sep 2020
75	ROCK	Rockfields Properti Indonesia Tbk.	10 Sep 2020
76	ATAP	Trimitra Prawara Goldland Tbk.	11 Des 2020
77	ADCP	Adhi Commuter Properti Tbk.	21 Mei 2021
78	TRUE	Trinita Dinamik Tbk.	10 Jun 2021
79	IPAC	Era Graharealty Tbk.	30 Jun 2021
80	WINR	Winner Nusantara Jaya Tbk.	25 Apr 2022
81	BSBK	Wulandari Bangun Laksana Tbk.	08 Nov 2022
82	CBPE	Citra Buana Prasida Tbk.	06 Jan 2023
83	VAST	Vastland Indonesia Tbk.	08 Feb 2023
84	SAGE	Saptausaha Gemilangindah Tbk.	08 Mar 2023

No	Kode	Nama Perusahaan	Tanggal Pencatatan
85	RELF	Graha Mitra Asia Tbk.	22 Jun 2023
86	HBAT	Minahasa Membangun Hebat Tbk.	07 Agt 2023
87	GRIA	Ingria Pratama Capitalindo Tbk	08 Agt 2023
88	MSIE	Multisarana Intan Eduka Tbk.	10 Agt 2023
89	KOCI	Kokoh Exa Nusantara Tbk.	07 Okt 2023
90	KSIX	Kentanix Supra International Tbk.	08 Jan 2025
91	CBDX	Bangun Kosambi Sukses Tbk.	13 Jan 2025
92	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	10 Des 2018
93	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk.	13 Mar 2020
94	KBAG	Karya Bersama Anugerah Tbk.	08 Apr 2020

3.2.3.3 Penentuan Sampel

Menurut Priadana & Sunarsi (2021: 34) sampel adalah bagian dari populasi yang akan dipelajari. Studi ini mengumpulkan perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019 sampai 2023. Penelitian ini menggunakan metode pengambilan *purposive sampling* yang didasarkan pada kriteria tertentu. Adapun kriteria penentuan sampel adalah sebagai berikut:

- Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun 2019 hingga 2023.
- Perusahaan secara konsisten mempublikasikan laporan keuangan tahunan lengkap selama periode 2019–2023.
- Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang berfokus pada subsektor perumahan, industri dan komersial.

Berikut adalah tabel penentuan sampel penelitian dengan menggunakan *Purposive Sampling* untuk mengetahui jumlah sampel yang akan diteliti:

Tabel 3.3
Penentuan Sampel Penelitian

Keterangan	Jumlah
Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	94
Dikurangi:	
1. Perusahaan belum tercatat di BEI pada 2019-2023	(28)
2. Perusahaan yang tidak konsisten menerbitkan laporan keuangan pada 2019-2023	(2)
3. Perusahaan yang bergerak di dua atau tiga subsektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	(40)
Total Perusahaan Sampel	24
Pembagian Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> berdasarkan subsektor:	
1. Perumahan	8
2. Industri	8
3. Komersial	8

Berdasarkan kriteria sampel yang telah ditentukan di atas, maka perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang dipilih sebagai sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 24 perusahaan x 5 tahun = 120 data perusahaan yang akan diuji terdiri dari 40 perusahaan *property* dan *real Estate* subsektor perumahan, 40 perusahaan subsektor industry dan 40 perusahaan subsector komersial. Berikut adalah nama perusahaan yang telah memenuhi kriteria:

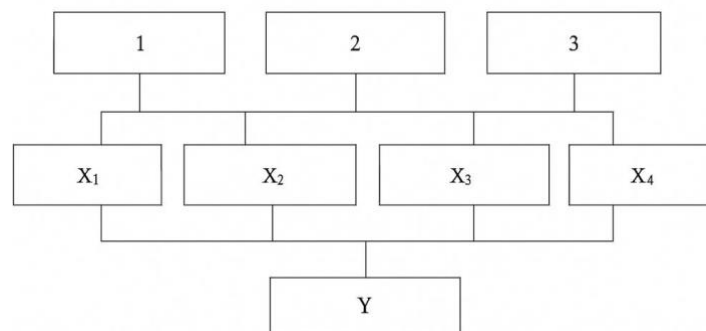
Tabel 3.4
Sampel Penelitian

No	Kode	Nama Perusahaan	Jenis perusahaan property dan real estate
1	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.	Industri
2	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate	Industri
3	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	Industri
4	MMLP	Mega Manunggal Properti Tbk	Industri
5	RDTX	Roda Vivatex Tbk	Industri
6	DMAS	Putradelta Lestari Tbk	Industri
7	MDLN	Modernland realty Tbk	Industri
8	MTSM	Metro Realty Tbk	Industri

No	Kode	Nama Perusahaan	Jenis perusahaan property dan real estate
9	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	Perumahan
10	DILD	Intiland Development Tbk	Perumahan
11	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	Perumahan
12	TARA	Agung Semesta Sejahtera Tbk	Perumahan
13	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	Perumahan
14	CTRA	Ciputra Development Tbk	Perumahan
15	FMII	Fortune math Indonesai Tbk	Perumahan
16	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	Perumahan
17	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	Komersial
18	DART	Duta Anggada Realty Tbk	Komersial
19	INPP	Indonesian Paradise Property Tbk	Komersial
20	LPLI	Star pacific Tbkmterto	Komersial
21	NASA	Andalan Perkasa Abadi Tbk	Komersial
22	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk	Komersial
23	PAMG	Bimas Sakti Pertiwi Tbk	Komersial
24	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	Komersial

3.2.4 Model Penelitian

Menurut Hardani et al. (2020: 309) Model penelitian merupakan kerangka berpikir yang menggambarkan hubungan antara variabel-variabel yang diteliti. Model ini mencerminkan jenis dan jumlah rumusan masalah yang akan dibahas, teori yang digunakan untuk membangun hipotesis, jenis dan jumlah hipotesis yang diajukan. Model yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.



Keterangan :

1 = Perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan

2 = Perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor industri

3 = Perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor komersial

X_1 = Likuiditas

X_2 = Solvabilitas

X_3 = Profitabilitas

X_4 = Aktivitas

Y = Kinerja Keuangan

Gambar 3.1
Model Penelitian

3.2.5 Teknik Analisis Data

Menurut Priadana & Sunarsi, (2021: 201). Teknik analisis data adalah metode yang digunakan untuk menganalisis seluruh data yang diperoleh dalam penelitian seperti catatan, dokumen, hasil tes, rekaman dan sebagainya. Kegiatan ini dilakukan untuk mempermudah pemahaman terhadap data serta untuk menarik kesimpulan. Teknik analisis data yang akan digunakan pada penelitian ini adalah teknis analisis data kuantitatif. Analisis data kuantitatif merupakan teknik analisis yang menggunakan model matematika dan model statistik (Priadana & Sunarsi, 2021: 173).

3.2.5.1 Uji Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban dugaan sementara terhadap rumusan dalam masalah penelitian, karena jawaban atas rumusan masalah dilakukan berdasarkan teori yang relevan dan logika berpikir belum dibuktikan berdasarkan fakta-fakta empiris (Abdullah et al., 2022: 49)

Pengujian hipotesis pada penelitian ini akan menggunakan pengujian non

parametrik dengan uji *Kruskal Wallis* dengan hipotesis statistik sebagai berikut:

- H₀₁** : Tidak terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan likuiditas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.
- H_{a1}** : Terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan likuiditas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.
- H₀₂** : Tidak terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan solvabilitas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.
- H_{a2}** : Terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan solvabilitas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.
- H₀₃** : Tidak terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan profitabilitas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.
- H_{a3}** : Terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan profitabilitas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.
- H₀₄** : Tidak terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan aktivitas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.
- H_{a4}** : Terdapat perbedaan kinerja keuangan yang signifikan berdasarkan

aktivitas antara perusahaan *Property* dan *Real Estate* subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019-2023.

3.2.5.2 Uji Kruskal Wallis

Menurut Priyastama Priyastama (2024: 220) uji *Kruskal Wallis* merupakan uji statistik nonparametrik yang digunakan untuk membandingkan dua atau lebih kelompok independen untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan signifikan antara kelompok independen tersebut. Kriteria pengambilan keputusan dalam uji *Kruskal Wallis* adalah sebagai berikut:

- a. Jika nilai signifikansi $> 0,05$ maka tidak terdapat perbedaan yang signifikan.
- b. Jika nilai signifikansi $< 0,05$ maka terdapat perbedaan yang signifikan.

3.2.5.3 Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan cara menyimpulkan H_{01} sampai H_{04} diterima atau ditolak sesuai dengan kaidah keputusan. Apabila H_{01} sampai H_{04} nilai signifikansinya $< 0,05$ artinya ditolak dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan berdasarkan likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas antara perusahaan *property* dan *real estate* berdasarkan subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019 sampai 2023.

Apabila H_{01} sampai H_{04} nilai signifikansinya $> 0,05$ artinya diterima dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan berdasarkan likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas antara perusahaan *property* dan *real estate* berdasarkan subsektor perumahan, industri dan komersial periode 2019 sampai 2023