

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian yang Digunakan

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2018: 2). Metode penelitian merupakan cara utama yang digunakan peneliti untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan (Nazir 2011: 51). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode verifikatif dan deskriptif.

Menurut Nazir (2011: 54) pendekatan deskriptif adalah sebagai berikut :

Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti suatu status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari metode deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Sedangkan menurut Sugiyono (2018: 19) penelitian deskriptif adalah sebagai berikut :

Penelitian deskriptif bermaksud menggambarkan keadaan atau nilai satu atau lebih variabel secara mandiri. Dalam penelitian ini peneliti tidak membuat perbandingan variabel itu pada sampel yang lain, dan mencari hubungan variabel itu dengan variabel yang lain.

Metode deskriptif ini digunakan untuk mengetahui gambaran dari masing-masing objek penelitian yaitu variable *leverage*, profitabilitas, kebijakan dividen, dan nilai perusahaan.

Menurut Nazir (2011: 91) pendekatan verifikatif adalah sebagai berikut :

Metode verifikatif adalah metode penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan kualitas antar variabel melalui suatu pengujian hipotesis melalui suatu perhitungan statistik sehingga dapat dihasilkan pembuktian yang menunjukkan hipotesis diterima atau ditolak.

Metode verifikatif merupakan penelitian yang dilakukan terhadap populasi atau sampel tertentu dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2018: 8). Penelitian ini dimaksudkan untuk menguji hipotesis dengan menggunakan perhitungan statistik. Penelitian ini digunakan untuk menguji pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3.1.1 Objek Penelitian

Menurut Nuryaman dan Christina (2015: 5) definisi objek penelitian adalah sebagai berikut :

Objek penelitian adalah karakteristik yang melekat pada subjek penelitian. Karakteristik ini jika diberikan nilai maka nilainya akan bervariasi (berbeda) antar individu satu dengan lainnya. Dalam suatu penelitian, objek penelitian dinamakan variabel penelitian.

Objek dari penelitian ini adalah *leverage*, profitabilitas, kebijakan dividen, dan nilai perusahaan. Penulis melakukan penelitian ini pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3.1.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Menurut Sugiyono (2018: 23) metode penelitian kuantitatif yaitu :

Metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *positivisme*, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Hal ini sesuai dengan pendapat Arikunto (2013: 27) yang mengemukakan penelitian kuantitatif adalah pendekatan penelitian yang banyak dituntut menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut, serta penampilan hasilnya

3.1.3 Unit Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi unit penelitian adalah perusahaan sub sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2012 - 2017.

3.2 Definisi Variabel dan Operasionalisasi Variabel Penelitian

3.2.1 Definisi Variabel

Penjelasan variabel penelitian menurut Sugiyono (2018: 68) adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, objek, organisasi atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dalam penelitian ini terdapat 4 variabel yang digunakan, yaitu:

1. Variabel Bebas (*Independent Variable*) (X)

Variabel *independent* (bebas) menurut Sugiyono (2018: 68) yaitu variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel *dependent* (terikat). Variabel *independent* pada penelitian ini adalah *leverage* (X_1), profitabilitas (X_2), dan kebijakan dividen (X_3).

a. *Leverage*

Menurut Harahap (2013:47) *leverage* adalah rasio yang menggambarkan hubungan antara utang perusahaan terhadap modal, rasio ini dapat melihat seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh utang atau pihak luar dengan kemampuan perusahaan yang digambarkan oleh modal.

Menurut Darsono (2012: 54) rasio ini dihitung menggunakan rumus :

$$DER = \frac{\text{Total Kewajiban}}{\text{Total Modal}}$$

b. Profitabilitas

Menurut Sartono (2012: 122) profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Rumus *ROE* menurut Bambang Riyanto (2010: 335) adalah sebagai berikut :

$$\text{Return on Equity (ROE)} = \frac{\text{Laba setelah bunga dan pajak}}{\text{Modal}} \times 100\%$$

c. Kebijakan Dividen

Menurut Sartono (2012: 281) kebijakan deviden yaitu :

Kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi dimasa datang. Secara matematis *Dividend Payout Ratio* dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Dividen Payout Ratio} = \frac{\text{Dividen Per Share}}{\text{Earning Per Share}}$$

2. Variabel Terikat (*Dependent Variable*) (Y)

Variabel *dependent* merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas (Sugiyono, 2018: 68). Variabel *dependent* atau variabel terikat (Y) pada penelitian ini adalah nilai perusahaan.

Noerirawan (2012: 95) menyatakan bahwa:

Nilai perusahaan merupakan kondisi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini.

Nilai perusahaan dalam penelitian ini diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV). Adapun rumus *PBV* menurut Darmadji dan Fakhrudin (2012: 157) dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\text{Price Book Value (PBV)} = \frac{\text{Harga Pasar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}}$$

3.2.2 Operasionalisasi Variabel Penelitian

Operasionalisasi Variabel diperlukan untuk menjabarkan variabel penelitian ke dalam konsep indikator yang bertujuan untuk memudahkan pengertian dan menghindari perbedaan persepsi dalam penelitian ini, sehingga pengujian hipotesis dapat dilakukan secara benar sesuai dengan judul penelitian mengenai pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan, maka terdapat 4 (empat) variabel penelitian yaitu:

1. *Leverage* (X_1)
2. Profitabilitas (X_2)
3. Kebijakan Deviden (X_3)
4. Nilai Perusahaan (Y)

Agar lebih mudah untuk melihat mengenai variabel penelitian yang akan digunakan, maka penulis menjabarkannya ke dalam bentuk operasionalisasi variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1
Operasionalisasi Variabel Penelitian

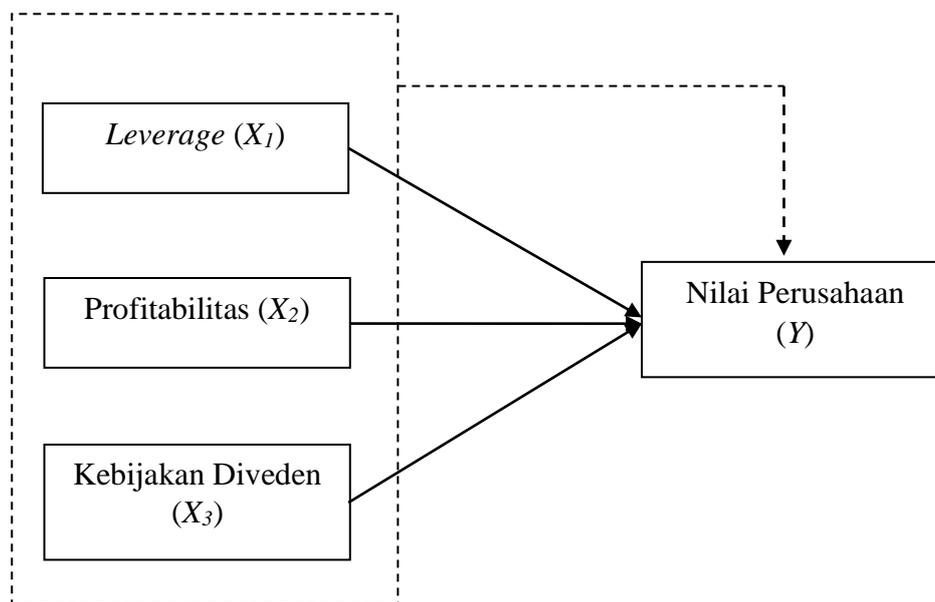
Variabel	Konsep Variabel	Indikator	Skala
<i>Leverage</i> (X_1)	<i>Leverage</i> adalah rasio yang menggambarkan hubungan antara utang perusahaan terhadap modal, rasio ini dapat melihat seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh utang atau pihak luar dengan kemampuan perusahaan yang digambarkan oleh modal (Harahap, 2013: 47).	$DER = \frac{\text{Total Kewajiban}}{\text{Total Modal}}$ <p>Sumber : Darsono (2012: 54)</p>	Rasio
Profitabilitas (X_2)	Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Sartono,	<p style="text-align: center;"><i>Return on Equity (ROE)</i></p> $= \frac{\text{Laba setelah bunga dan pajak}}{\text{Modal}} \times 100\%$ <p>Sumber : Riyanto (2010: 335)</p>	Rasio

Variabel	Konsep Variabel	Indikator	Skala
	2012: 122)		
Kebijakan Dividen (X_3)	Kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi dimasa datang (Sartono, 2012: 281)	<p style="text-align: center;"><i>Dividen Payout Ratio</i></p> $= \frac{\text{Dividen Per Share}}{\text{Earning Per Share}}$ <p>Sumber : Sartono (2012: 281)</p>	Rasio
Nilai Perusahaan (Y)	Nilai Perusahaan merupakan kondisi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini (Noerirawan, 2012: 95).	<p style="text-align: center;"><i>Price Book Value (PBV)</i></p> $= \frac{\text{Harga Pasar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}}$ <p>Sumber : Darmadji dan Fakhruddin (2012: 157)</p>	Rasio

3.3 Model Penelitian

Dalam hal ini sesuai dengan judul skripsi yaitu: “Pengaruh *Leverage*, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti

yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia” Model penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 3.1

Model Penelitian

- > : Pengaruh Parsial
 - - - - -> : Pengaruh Simultan

3.4 Populasi dan Sampel

3.4.1 Populasi Penelitian

Menurut Arikunto (2013: 173) populasi adalah keseluruhan dari subjek penelitian. Jadi yang dimaksud populasi adalah individu yang memiliki sifat yang sama walaupun prosentase kesamaan itu sedikit, atau dengan kata lain seluruh

individu yang akan dijadikan sebagai obyek penelitian. Sedangkan menurut Sugiyono (2018: 136) pengertian populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Populasi yang menjadi objek dalam penelitian ini meliputi sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012-2017. Adapun, perusahaan-perusahaan yang menjadi populasi penelitian dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 3.2
Daftar Populasi Penelitian
Perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di
Bursa Efek Indonesia 2012-2017

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
8	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
10	BKSL	Sentul City Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
12	COWL	Cowell Development Tbk
13	CTRA	Ciputra Development Tbk
14	CTRP	Ciputra Property Tbk
15	CTRS	Ciputra Surya Tbk
16	DART	Duta Anggada Reality Tbk
17	DILD	Intiland Development Tbk
18	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
19	DUTY	Duta Pertiwi Tbk
20	ELTY	Bakrieland Development Tbk
21	EMDE	Megapolitan Development Tbk

22	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk
23	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
24	GAMA	Gading Development Tbk
25	GMTD	Goa Makasar Tourism Development Tbk
26	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk
27	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk
28	JIHD	Jakarta International Hotels and Development Tbk
29	JRPT	Jaya Real Property Tbk
30	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
31	KPIG	MNC Land Tbk
32	LAMI	Lamicitra Nusantara Tbk
33	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk
34	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
35	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
36	MDLN	Modernland Reality Tbk
37	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
38	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
39	MTLA	Metropolitan Land Tbk
40	MTSM	Metro Reality Tbk
41	NIRO	Nirvana Development Tbk
42	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
43	PPRO	PP Property Tbk
44	PLIN	Plaza Indonesia Reality Tbk
45	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk
46	PWON	Pakuwon Jati Tbk
47	PWSI	Panca Wirasakti Tbk
48	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk
49	RDTX	Roda Vivatex Tbk
50	RODA	Pikko Land Development Tbk
51	SIIP	Surya Inti Permata Tbk
52	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk
53	SMDM	Suryamas Duta Makmur Tbk
54	SMRA	Summarecon Agung Tbk
55	TARA	Sitara Propertindo Tbk

Sumber : www.idx.co.id (data diolah)

3.4.2 Teknik Sampling

Menurut Sugiyono (2018: 139) teknik *sampling* adalah teknik pengambilan sampel. Teknik *sampling* pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu *probability sampling* dan *non probability sampling*.

Teknik *sampling* yang digunakan oleh penulis adalah *non probability sampling*. Menurut Sugiyono (2018: 142) pengertian *non probability sampling* adalah teknik yang tidak memberi peluang/kesempatan yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel.

Teknik *non probability sampling* yang digunakan dalam pengambilan sampel pada penelitian ini lebih tepatnya penulis menggunakan teknik *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2018: 144) pengertian *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

Alasan pemilihan sampel dengan menggunakan teknik *purposive sampling* adalah karena tidak semua sampel memiliki kriteria sesuai dengan yang telah penulis tentukan. Oleh karena itu, penulis memilih teknik *purposive sampling* dengan menetapkan pertimbangan-pertimbangan atau kriteria-kriteria tertentu yang harus dipenuhi oleh sampel yang digunakan dalam penelitian ini.

Adapun kriteria yang digunakan untuk menyeleksi sampel penelitian adalah sebagai berikut :

- (1) Sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan mempublikasikan laporan keuangan dengan periode buku yang berakhir 31 Desember tiap tahunnya.

- (2) Perusahaan tidak mengalami *delisting* dari Bursa Efek Indonesia selama periode penelitian.
- (3) Perusahaan tersebut menerbitkan laporan tahunan dan catatan atas laporan keuangan tahun 2012-2017 berturut-turut.
- (4) Perusahaan yang tetap terdaftar di sektor properti pada Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2017.
- (5) Perusahaan sektor properti di Bursa Efek Indonesia yang terus menerus membagikan deviden dari tahun 2012-2017.

Berdasarkan kriteria pemilihan sampel di atas, diperoleh jumlah perusahaan yang akan menjadi sampel dalam penelitian ini sebagai berikut :

Tabel 3.3
Daftar Sampel Penelitian
Perusahaan Sub Sektor Properti yang terdaftar di
Bursa Efek Indonesia 2012-2017

Kriteria		Jumlah Perusahaan
Perusahaan Sub sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2017.		(55)
Pengurangan Kriteria		
1.	Perusahaan yang <i>delisting</i> dari Bursa Efek Indonesia.	(5)
2.	Perusahaan yang berpindah sektor dari sektor properti ke sektor lain.	(2)
3.	Perusahaan properti yang tidak menyajikan laporan keuangan secara berturut-turut selama 2012-2017	(9)
4.	Perusahaan properti yang tidak membagikan deviden secara berturut-turut selama 2012-2017	(33)
Perusahaan yang terpilih sebagai sampel		6

Sumber : www.idx.co.id (data diolah)

3.4.3 Sampel Penelitian

Menurut Sugiyono (2018: 137) pengertian sampel adalah sebagai berikut :

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga, dan waktu maka peneliti akan mengambil sampel dari populasi itu. Apa yang dipelajari dari sampel itu, kesimpulannya akan diberlakukan untuk populasi. Untuk itu sampel yang diambil dari populasi harus betul-betul representatif (mewakili).

Dalam penelitian ini, sampel yang digunakan adalah hasil dari jumlah populasi pada perusahaan properti dengan pengurangan kriteria yang sudah ditentukan. Berikut adalah perusahaan yang akan dijadikan sampel dalam penelitian ini :

Tabel 3.4
Sampel Penelitian Perusahaan Sektor Properti yang Terdaftar di
Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2017

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan
1	CTRA	Ciputra Development Tbk
2	GMTD	Goa Makasar Tourism Development Tbk
3	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
4	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
5	MTLA	Metropolitan Land Tbk
6	PWON	Pakuwon Jati Tbk

3.5 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

3.5.1 Sumber Data

Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian langsung secara empirik kepada pelaku langsung atau yang terlibat langsung dengan menggunakan teknik pengumpulan data tertentu.

2. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari pihak lain atau hasil penelitian pihak lain.

Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini merupakan sumber data sekunder yang sudah dipublikasikan berupa laporan tahunan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017. Data sekunder perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek yaitu : *leverage*, profitabilitas, kebijakan deviden, dan nilai perusahaan periode 2012-2017.

3.5.2 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2018: 455) pengertian teknik pengumpulan data adalah sebagai berikut:

Teknik pengumpulan data merupakan langkah paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka penelitian tidak akan mendapatkan yang memenuhi standar data yang ditetapkan.

Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode studi pustaka dan dokumentasi :

1. Studi Pustaka

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan atau data-data yang berhubungan dengan objek yang akan diteliti. Metode ini bisa dilakukan dengan cara mengkaji, mempelajari serta menelaah berbagai macam literatur seperti buku, jurnal, koran, dan berbagai sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

2. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen dapat dibedakan menjadi dokumen primer (dokumen yang ditulis oleh orang yang langsung mengalami suatu peristiwa), dan dokumen sekunder (jika peristiwa dilaporkan kepada orang lain yang selanjutnya ditulis oleh orang ini). Ketika menggunakan metode ini sebagai metode pengumpulan data, maka peneliti bisa menggunakan data yang ada dengan hanya membuat salinan atau menggandakannya.

3.6 Metode Analisis Data dan Uji Hipotesis

3.6.1 Metode Analisis Data

Setelah data itu dikumpulkan, maka kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan teknik pengolahan data. Analisis yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan yang tercantum dalam identifikasi masalah.

Menurut Sugiyono (2018: 482) pengertian analisis data adalah sebagai berikut :

Proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Menentukan analisis data diperlukan data yang akurat dan dapat dipercaya yang nantinya dapat dipergunakan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis. Analisis data merupakan proses penyederhanaan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca, dipahami, dan diinterpretasikan. Analisis data yang dilakukan dengan bantuan dari program SPSS sebagai alat untuk meregresikan model yang telah dirumuskan. Analisis data yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dan verifikatif.

3.6.1.1 Analisis Deskriptif

Menurut Sugiyono (2018: 232) statistika deskriptif adalah :

Statistika deskriptif adalah statistika yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi.

Dalam analisis ini dilakukan pembahasan mengenai rumusan sebagai berikut :

1. Bagaimana *leverage* pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

2. Bagaimana profitabilitas pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.
3. Bagaimana kebijakan deviden pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.
4. Bagaimana nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

Analisis statistik deskriptif yang digunakan adalah nilai maksimum, nilai minimum, dan *mean* (nilai rata-rata). Sedangkan untuk menentukan kategori penilaian setiap *mean* perubahan pada variabel penelitian, maka dibuat tabel distribusi. Adapun rumus dari *mean* adalah sebagai berikut :

$$X = \frac{\sum Xi}{n}$$

Keterangan :

X : *Mean*

$\sum Xi$: Jumlah nilai X ke i sampai ke n

n : Jumlah sampel atau banyak data

Tahap-tahap yang dilakukan untuk menganalisis *leverage*, profitabilitas, kebijakan deviden, dan nilai perusahaan dalam penelitian ini dilaksanakan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. *Leverage*

- a. Menentukan total hutang yang diperoleh perusahaan properti pada periode pengamatan.

- b. Menentukan jumlah modal perusahaan properti pada periode pengamatan.
- c. Menentukan *debt equity ratio* dengan membagi total hutang dengan jumlah modal.
- d. Menentukan nilai rata-rata *leverage* untuk seluruh perusahaan selama 6 tahun.
- e. Menentukan jumlah kriteria yaitu 3 kriteria tidak bagus, bagus, dan bagus sekali.

Tabel 3.5
Kriteria Penilaian *Leverage*

<i>Leverage</i>	Kriteria
< 90%	Tidak Bagus
90%	Bagus
> 90%	Bagus Sekali

- f. Menentukan nilai maksimum dan minimum.
 - g. Menarik kesimpulan.
2. Profitabilitas
- a. Menentukan laba bersih perusahaan properti pada periode pengamatan.
 - b. Menentukan total ekuitas perusahaan properti pada periode pengamatan
 - c. Menentukan persentase *return on equity* dengan membagi laba bersih dengan total ekuitas perusahaan.
 - d. Menentukan nilai rata-rata profitabilitas untuk seluruh perusahaan selama 6 tahun.

- e. Menentukan jumlah kriteria yaitu 3 kriteria tidak bagus, bagus, dan bagus sekali.

Tabel 3.6
Kriteria Penilaian Profitabilitas

Profitabilitas	Kriteria
< 40%	Tidak Bagus
40%	Bagus
> 40%	Bagus Sekali

- f. Menentukan nilai maksimum dan minimum dari data hasil perhitungan *return on equity*.
- g. Membuat Kesimpulan
3. Kebijakan Deviden
- a. Menentukan dividen per lembar saham perusahaan properti pada periode pengamatan.
- b. Menentukan laba per lembar saham perusahaan properti pada periode pengamatan.
- c. Menentukan *dividend payout ratio* dengan cara membagi dividen per lembar saham dengan laba per lembar saham perusahaan.
- d. Menentukan nilai *dividend payout ratio* profitabilitas untuk seluruh perusahaan selama 6 tahun.
- e. Menunjukkan jumlah kriteria yang terdiri atas 5 kriteria yaitu sangat rendah, rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi.
- f. Menentukan nilai maksimum dan minimum dari data hasil perhitungan *dividend payout ratio*.

- g. Menentukan jarak (jarak interval kelas) dengan cara menghitung selisih nilai maksimum dan minimum kemudian dibagi 5 kriteria.
- h. Membuat tabel frekuensi nilai perubahan untuk kebijakan deviden.

Tabel 3.7
Kriteria Penilaian Kebijakan Dividen

Batas bawah (nilai min.)	<i>(range)</i>	Batas atas 1	Sangat rendah
(batas atas 1) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 2	Rendah
(batas atas 2) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 3	Sedang
(batas atas 3) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 4	Tinggi
(batas atas 4) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 5 (nilai maks.)	Sangat Tinggi

- i. Membuat kesimpulan
4. Nilai Perusahaan
- a. Menentukan harga pasar per lembar saham perusahaan properti pada periode pengamatan.
 - b. Menentukan nilai buku perusahaan pada periode pengamatan.
 - c. Menentukan persentase *price book value* dengan membagi harga per lembar saham dengan nilai buku perusahaan.
 - d. Menentukan nilai *price book value* untuk seluruh perusahaan selama 6 tahun.
 - e. Menentukan kriteria yang terdiri atas 5 kriteria yaitu sangat rendah, rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi.
 - f. Menentukan nilai maksimum dan minimum dari data hasil perhitungan *price book value*.
 - g. Menentukan jarak (jarak interval kelas) dengan cara menghitung selisih nilai maksimum dan minimum kemudian di bagi 5 kriteria.

h. Membuat table frekuensi nilai perubahan untuk nilai perusahaan.

Tabel 3.8
Kriteria Penilaian Nilai Perusahaan

Batas bawah (nilai min.)	<i>(range)</i>	Batas atas 1	Sangat rendah
(batas atas 1) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 2	Rendah
(batas atas 2) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 3	Sedang
(batas atas 3) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 4	Tinggi
(batas atas 4) + 0,01	<i>(range)</i>	Batas atas 5 (nilai maks.)	Sangat Tinggi

i. Membuat kesimpulan

3.6.1.2 Analisis Verifikatif

1. Uji Asumsi Klasik

Dalam melakukan analisis data kuantitatif seringkali kita menggunakan uji persyaratan analisis. Dalam artikel ini akan dibahas tentang persyaratan uji analisis untuk Regresi Berganda yang juga sering disebut dengan istilah Uji Asumsi Klasik. Uji persyaratan analisis untuk regresi berganda yang sering digunakan adalah sebagai berikut:

a. Uji *Normalitas*

Uji *normalitas* bertujuan untuk menguji apakah model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal (Ghozali, 2016: 154). Uji normalitas digunakan untuk mengetahui suatu populasi suatu data dapat dilakukan dengan analisis grafik. Salah satu cara termudah untuk melihat normalitas residual adalah dengan uji statistik *Kolmogorov Smirnov (K-S)* yang dilakukan dengan membuat hipotesis nol (H_0) untuk data berdistribusi normal dan hipotesis

alternatif (H_a) untuk data berdistribusi tidak normal. Dengan uji statistik yaitu dengan menggunakan uji statistik *non-parametrik Kolmogrov-Smirnov*.

Menurut Imam Ghozali (2016: 154) dasar pengambilan keputusan bisa dilakukan berdasarkan probabilitas (*Asymtotic Significance*), yaitu:

- a. Jika probabilitas $> 0,05$ maka distribusi dari populasi adalah normal.
- b. Jika probabilitas $< 0,05$ maka populasi tidak berdistribusi secara normal.

b. Uji Multikolonieritas

Menurut Ghozali (2016: 103) uji *multikolonieritas* bertujuan yaitu :

Untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen), model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Jika variabel independen saling berkorelasi, maka variabel-variabel ini tidak *orthogonal*. Variabel *orthogonal* adalah variabel independen yang nilai korelasi antar sesama variabel independen sama dengan nol.

Multikolonieritas dideteksi dengan menggunakan nilai *tolerance* dan *variance Inflation on factor (VIF)*. Kedua ukuran ini menunjukkan setiap variabel independen manakah yang dijelaskan oleh variabel independen lainnya. *Tolerance* mengukur *variabilitas* variabel independen yang terpilih, yang tidak dapat dijelaskan oleh variabel independen lainnya. Nilai *tolerance* yang rendah sama dengan nilai *VIF* tinggi (karena $VIF=1/Tolerance$). Nilai *cut-off* yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolonieritas adalah nilai *Tolerance* $\leq 0,10$ atau sama dengan *VIF* ≥ 10 .

Menurut Husein Umar (2014:179), dasar pengambilan keputusan untuk uji multikolinieritas adalah:

1. Jika antar variabel bebas pada korelasi diatas 0,90, maka hal ini merupakan adanya multikolinieritas.

2. Multikolinieritas juga dapat dilihat dari VIF, Jika $VIF < 10$ maka dalam data tidak terdapat multikolinieritas, dengan rumus :

$$VIF = \frac{1}{1 - R^2}$$

c. Uji Autokorelasi

Menurut Ghozali (2016: 107), uji *autokorelasi* bertujuan untuk menguji apakah dalam modal regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu (*residual*) pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya).

Jika terjadi korelasi maka dinamakan ada problem *autokorelasi*. Model regresi yang baik adalah regresi bebas dari *autokorelasi*. Untuk mendeteksi *autokorelasi* dapat dilakukan uji statistik melalui Uji *Durbin-Watson (DW test)*.

Durbin Watson test dilakukan dengan membuat hipotesis:

H_0 : tidak ada *autokorelasi* ($r = 0$)

H_a : ada *autokorelasi* ($r \neq 0$)

Dasar pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi adalah sebagai berikut:

1. Bila nilai DW terletak diantara batas atas atau *upper bound* (du) dan $(4-du)$ maka *koefisien autokorelasi* = 0, berarti tidak ada *autokorelasi*.
2. Bila nilai DW lebih rendah daripada batas bawah atau *lower bound* (dl) maka *autokorelasi* > 0 , berarti ada *autokorelasi* positif.
3. Bila DW lebih besar dari $(4-dl)$ maka *koefisien autokorelasi* < 0 , berarti ada *autokorelasi* negatif.

4. Bila DW terletak antara (du) dan (dl) atau DW terletak antara $(4-du)$ dan $(4-dl)$, maka hasilnya tidak dapat disimpulkan.

Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel 3.5 berikut :

Tabel 3.9

Kreteria Pengambilan Keputusan dengan Metode *Durbin – Watson*

Kriteria pengujian	Kesimpulan	Keputusan
$0 < d < dL$	Terjadi <i>autokorelasi</i> positif	Tolak
$dL \leq d \leq du$	Tidak ada <i>autokorelasi</i> positif	Tidak ada keputusan
$4-dL < d < 4$	Terjadi <i>autokorelasi</i> negatif	Tolak
$4-du \leq d \leq 4-dL$	Tidak ada <i>autokorelasi</i> negatif	Tidak ada keputusan
$du \leq d \leq 4-du$	Tidak ada <i>autokorelasi</i> , positif atau negatif	Tidak di tolak

Sumber: Ghozali, 2016.

Hasil pengambilan keputusan *Durbin–Watson* dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 3.10

Posisi Angka *Durbin–Watson*

Terjadi <i>autokorelasi</i> positif	Daerah keragu-raguan	Tidak terjadi <i>autokorelasi</i>	Daerah keragu-raguan	Terjadi <i>autokorelasi</i> negatif
0	dL	du	$4-du$	$4-dL$
				4

d. Uji *Heterokedastisitas*

Uji *heterokedastisitas* bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *varians* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *varians* dari *residual* satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut *homokedastisitas* dan jika berbeda disebut *heterokedastisitas*. Model regresi yang baik adalah yang *homokedastisitas* atau tidak terjadi *heterokedastisitas* (Ghozali, 2016: 134).

Salah satu cara untuk mendeteksi adanya *heteroskedastisitas* adalah dengan melihat grafik *plot* antara nilai prediksi variabel independen (*ZPRED*) dengan *residual*-nya (*SRESID*). Deteksi ada tidaknya *heteroskedastisitas* dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik *scatterplot* antara *SRESID* dan *ZPRED* dimana sumbu *Y* adalah *Y* yang telah diprediksi, dan sumbu *X* adalah *residual* (*Y* prediksi - *Y* sesungguhnya) yang telah di-*studentized* (Ghozali, 2016: 139).

Dasar analisisnya adalah sebagai berikut :

- a. Jika ada pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi *heteroskedastisitas*.
- b. Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu *Y*, maka tidak terjadi *heteroskedastisitas*.

3.6.1.3 Analisis Regresi Linear Berganda

Sugiyono (2018: 305) mengatakan bahwa analisis regresi linier berganda sebagai berikut :

Analisis regresi linear berganda bermaksud meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel dependen (kriterium), bila dua atau lebih variabel independen sebagai faktor prediator dimanipulasi (dinaik turunkan nilainya). Jadi analisis regresi berganda akan dilakukan bila jumlah variabel independennya minimal dua.

Dalam penelitian ini, untuk mengetahui pengaruh *leverage*, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia akan dianalisis dengan menggunakan teknik analisis berupa analisis regresi berganda yang merupakan alat analisis untuk mengukur besarnya pengaruh lebih dari satu variabel *independent* terhadap satu variabel *dependent* sebagai faktor prediktor dengan model persamaan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Sumber : Sugiyono (2018: 306)

Keterangan:

Y	= Nilai Perusahaan
a	= konstanta
b	= Koefisien regresi
X_1	= <i>Leverage</i>
X_2	= Profitabilitas
X_3	= Kebijakan Dividen
e	= <i>error (residual)</i>

Koefisien b bernilai positif (+) berarti hubungan yang searah antara variabel bebas dengan variabel terikat. Dengan kata lain, peningkatan (penurunan) besarnya variabel bebas akan diikuti oleh besarnya peningkatan (penurunan) besarnya variabel terikat. Sedangkan jika koefisien b bernilai negatif (-) berarti hubungan yang berlawanan arah antara variabel bebas dengan variabel terikat. Dengan kata lain, setiap peningkatan (penurunan) besarnya nilai variabel bebas akan diikuti oleh penurunan (peningkatan) besarnya nilai variabel terikat

3.6.1.4 Koefisien Korelasi

Singgih Santoso (2010: 141) mengatakan bahwa :

Analisis koefisien korelasi bertujuan untuk mempelajari apakah ada hubungan antara dua variabel atau lebih, sedang analisis regresi memprediksi seberapa jauh pengaruh tersebut secara spesifik, tujuan analisis korelasi adalah ingin mengetahui apakah diantara dua variabel terdapat hubungan, dan jika terdapat hubungan, bagaimana arah hubungan dan seberapa besar hubungan tersebut. Secara teoritis, dua variabel dapat sama sekali tidak berhubungan ($r=0$), berhubungan secara sempurna ($r=1$), atau antara kedua angka tersebut. Arah korelasi juga dapat positif (berhubungan searah) atau negatif (berhubungan berlawanan arah).

Nilai koefisien korelasi merupakan nilai yang digunakan untuk mengukur kekuatan (keeratan) suatu hubungan antar variabel (Nugroho, dalam Siti Alviah, 2014: 36). Koefisien korelasi memiliki nilai antara -1 hingga +1. Sifat nilai koefisien korelasi adalah plus (+) atau minus (-). Hal ini menunjukkan arah korelasi. Makna sifat korelasi :

1. Korelasi positif (+) berarti jika variabel X_1 mengalami kenaikan maka variabel X_2 juga mengalami kenaikan atau jika variabel X_2 mengalami kenaikan maka variabel X_1 juga akan mengalami kenaikan.
2. Korelasi negatif (-) berarti jika variabel X_1 mengalami kenaikan maka variabel X_2 mengalami penurunan atau jika variabel X_2 mengalami kenaikan maka variabel X_1 juga akan mengalami penurunan.

Menurut Sugiyono (2018: 278) sifat korelasi akan menentukan arah dari korelasi. Keeratan korelasi dapat dikelompokkan sebagai berikut:

Tabel 3.11
Interpretasi Koefisien Korelasi

INTERVAL KOEFISIEN	TINGKAT HUBUNGAN
0,00 – 0,199	Sangat Rendah
0,20 – 0,399	Rendah
0,40 – 0,599	Sedang
0,60 – 0,799	Kuat
0,80 – 1,000	Sangat Kuat

3.6.1.5 Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi atau yang biasa disebut *orelasi pearson* merupakan analisis untuk mengukur keeratan hubungan antara dua variabel yang mempunyai data berdistribusi normal dan data berbentuk interval atau rasio (Priyatno, 2012: 103). Variabel *independent* dalam penelitian ini adalah *leverage*, profitabilitas, dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap variabel *dependent*, yaitu nilai perusahaan.

Untuk melihat besaran pengaruh dari setiap variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial, dilakukan perhitungan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$Kd = \text{Zero Order} \times \beta \times 100\%$$

Keterangan :

Kd : Koefisien determinasi

Zero Order : Koefisien korelasi

β : Koefisien beta

Sedangkan untuk mengetahui besaran pengaruh semua variabel bebas atas nilai variabel terikat secara simultan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$Kd = r^2 \times 100\%$$

Dimana:

Kd = Seberapa jauh perubahan variabel Y di pengaruhi variabel X

r^2 = Koefisien berganda antara X_1 , X_2 , dan X_3 terhadap Y

3.6.2 Pengujian Hipotesis

3.6.2.1 Uji Secara Parsial (Uji t)

Uji t dilakukan untuk mengetahui signifikansi pengaruh variabel bebas secara parsial terhadap variabel terikat. Tujuannya yaitu untuk mengetahui apakah masing-masing variabel bebas secara signifikan terdapat hubungan dengan variabel terikat dengan melakukan hipotesa sebagai berikut:

a) *Leverage*

$H_0 : \beta_1 = 0$: *Leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

$H_a : \beta_1 \neq 0$: *Leverage* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

b) *Profitabilitas*

$H_0 : \beta_2 = 0$: *Profitabilitas* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

$H_a : \beta_2 \neq 0$: *Profitabilitas* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

b) Kebijakan Dividen

$H_0 : \beta_3 = 0$: Kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

$H_a : \beta_3 \neq 0$: Kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

Tingkat keyakinan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebesar 95% dengan taraf nyata 5% ($\alpha = 0,05$). Tingkat signifikan 0,05 atau 0.05% artinya kemungkinan besar hasil penarikan kesimpulan memiliki probabilitas 95% atau toleransi sebesar 5%. Adapun derajat kepercayaan yang digunakan dalam penelitian ini sebesar $df = n-k-1$. Didasarkan pada nilai *probabilitas* yang didapatkan dari hasil pengolahan data melalui program SPSS:

a) Jika *probabilitas* $> 0,05$ maka H_0 diterima.

b) Jika *probabilitas* $< 0,05$ maka H_0 ditolak.

Pada uji *t*, nilai *probabilitas* dapat dilihat pada hasil pengolahan dari program SPSS pada tabel *coefficients* kolom sig atau *significance*.

3.6.2.2 Uji Secara Simultan (Uji F)

Uji *F* digunakan untuk mengetahui signifikansi *koefisien* korelasi ganda, atau uji *F* bertujuan untuk mengetahui apakah pengaruh variabel *leverage*, profitabilitas, dan kebijakan dividen secara simultan terhadap terhadap nilai perusahaan pada sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun

2012-2017. Pengujian akan dilakukan dengan program aplikasi SPSS. Pengujian dilakukan sebagai berikut:

$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = 0$: Secara simultan tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara *leverage*, profitabilitas dan kebijakan dividen secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti pada periode 2012-2017.

$H_a : \beta_1 \neq \beta_2 \neq 0$: Secara simultan terdapat pengaruh yang signifikan antara *leverage*, profitabilitas dan kebijakan dividen secara simultan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti pada periode 2012-2017

Tingkat keyakinan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebesar 95% dengan taraf nyata 5% ($\alpha = 0,05$). Tingkat signifikansi 0,05 atau 5% artinya kemungkinan besar hasil penarikan kesimpulan memiliki probabilitas 95% atau toleransi sebesar 5%. Adapun derajat kepercayaan yang digunakan dalam penelitian ini sebesar $df_1 = k$ sedangkan $df_2 = n-k-l$. Pengambilan keputusan didasarkan pada nilai *probabilitas* yang didapatkan dari hasil pengolahan data melalui program SPSS:

a) Jika *probabilitas* $> 0,05$ maka H_0 diterima.

b) Jika *probabilitas* $< 0,05$ maka H_0 ditolak.

Nilai probabilitas dari uji F dilihat pada hasil pengolahan dari program SPSS pada tabel ANOVA kolom *sig* atau *significance*.