

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian bersifat deskriptif melalui penggunaan metode kuantitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai karakteristik suatu fenomena, peristiwa, atau populasi tertentu. Menurut Paramita et al. (2021:10) “penelitian kuantitatif adalah metode yang berfokus pada pengujian teori melalui pengukuran variabel dalam bentuk angka dan analisis data statistik.”

Definisi tersebut dapat disimpulkan, bahwa penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif merupakan jenis penelitian yang fokus pada penggambaran fenomena secara terstruktur dan berdasarkan data yang nyata atau aktual. Tujuan utamanya adalah memberikan pemahaman yang jelas tentang kondisi atau kejadian yang sedang diteliti. Data yang terkumpul dianalisis statistik untuk memberikan pemahaman lebih mengenai karakteristik fenomena. Penelitian ini tidak menggunakan hipotesis atau mencari hubungan antar variabel, melainkan menggambarkan, menjelaskan, atau membuat prediksi untuk memecahkan masalah dalam kinerja keuangan perusahaan, pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021-2023.

3.2 Objek Penelitian

Objek penelitian menurut Sugiyono (2012:28) merupakan “atribut atau sifat atau nilai seseorang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang sudah ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan akan ditarik kesimpulannya.”

Adapun objek yang diteliti berupa variabel ada laporan keuangan yang terdiri dari modal kerja terhadap total aset (rasio likuiditas) laba ditahan terhadap total aset (rasio *leverage*), laba sebelum bunga dan pajak terhadap total aset (rasio profitabilitas), buku pasar total ekuitas terhadap total aset (rasio pasar).

Perusahaan yang akan diteliti ialah perusahaan properti dan *real estate* periode 2021-2023. Alasan melakukan penelitian pada perusahaan tersebut pada periode 2021-2023 karena periode tersebut juga mencatat fluktuasi ekonomi yang mempengaruhi risiko kebangkrutan dan pertumbuhan sektor properti. Oleh karena itu, penelitian ini relevan untuk menganalisis kinerja keuangan perusahaan dan memprediksi kebangkrutan di tengah dinamika yang terjadi.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data yang diambil untuk penelitian ini menurut sumber pengambilannya termasuk dalam data eksternal berupa laporan keuangan perusahaan yang diambil dari laman resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) berupa laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* periode 2021-2023. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Menurut Paramita et al. (2021:72) “Data sekunder diartikan data yang sifatnya sudah didokumentasikan oleh suatu instansi atau perusahaan.”

3.4 Populasi, Sampel, dan Teknik Sampling

3.4.1 Populasi

“Populasi merujuk pada gabungan dari seluruh elemen yang berbentuk peristiwa, hal atau orang yang memiliki karakteristik tertentu dan dianggap relevan oleh peneliti karena itu menjadi fokus utama sebagai sebuah semesta penelitian” (Paramita et al., 2021:59). Berdasarkan definisi tersebut, populasi yang digunakan dalam penelitian ini ialah perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021-2023 sebanyak 94 perusahaan.

3.4.2 Sampel dan Teknik Sampling

“Sampel dapat dipahami sebagai representasi dari karakteristik populasi. Oleh karena itu, apabila proses pemilihan sampel dilakukan secara keliru, maka hasilnya tidak akan mampu mencerminkan kondisi populasi secara akurat. Teknik sampling sendiri merupakan metode yang digunakan untuk menentukan dan memilih sampel yang akan dijadikan sumber data dalam penelitian. Sampel yang dipilih harus mampu memberikan informasi yang relevan dan menggambarkan populasi secara keseluruhan” (Syahza, 2021).

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik *Purposive Sampling*. Menurut Paramita et al. (2021:60) “*Purposive sampling* merupakan teknik pemilihan sampel yang didasarkan pada pertimbangan tertentu dari peneliti, di mana subjek yang dipilih dianggap paling sesuai dengan kriteria penelitian dan diyakini dapat memberikan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan tujuan penelitian.”

Penentu sampel pada penelitian ini memperhatikan beberapa kriteria, yaitu sebagai berikut:

- a. Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.
- b. Perusahaan sektor properti dan *real estate* tidak pada papan utama.
- c. Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang tidak menerbitkan laporan keuangan lengkap.

Tabel 3.1 Jumlah Perusahaan Sesuai Kriteria

No	Kriteria Perusahaan	Perusahaan Terpilih
1	Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023.	94 Perusahaan
2	Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> tidak pada papan utama.	(75 Perusahaan)
3	Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang tidak menerbitkan laporan keuangan lengkap	(6 Perusahaan)
4	Perusahaan sesuai kriteria	13 perusahaan

Sumber: www.idx.co.id, 2025

Berdasarkan tabel 3.1, dapat disimpulkan bahwa sampel dalam penelitian ini terdiri dari laporan keuangan perusahaan-perusahaan yang tergolong dalam sub-sektor properti dan *real estate* selama tiga tahun periode pengamatan. Dengan total 13 perusahaan yang memenuhi kriteria, dan masing-masing dianalisis selama 3 tahun berturut-turut, maka jumlah keseluruhan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 39 laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2021-2023.

Tabel 3.2 Sampel perusahaan Terpilih

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
3	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate
4	BSBK	Wulandari Bangun Laksana Tbk.
5	CTRA	Ciputra Development Tbk.
6	DILD	Intiland Development Tbk.
7	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
8	LPCK	Lippo Karawaci Tbk.
9	MDLN	Modernland Realty Tbk.
10	MLTA	Metropolitan Land Tbk.
11	PUDP	Pudjiadi Prestige Tbk.
12	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
13	SMRA	Summarecon Agung Tbk.

Sumber: www.idx.co.id, 2025

3.5 Variabel Penelitian, Definisi Konseptual, dan Definisi Operasional

3.5.1 Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan objek penelitian yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut dan ditarik sebuah kesimpulan. Dalam penelitian ini variabel yang diteliti antara lain;

$$(X_1) = \text{Working Capital} : \text{Total Asset}$$

$$(X_2) = \text{Retained Earning} : \text{Total Asset}$$

$$(X_3) = \text{Earning Before Interest and Taxes} : \text{Total Asset}$$

$$(X_4) = \text{Book Value of Equity} : \text{Total Liabilities}$$

$$Z = Z\text{-Score}.$$

3.5.2 Definisi Konseptual

Definisi konseptual dari masing-masing variabel dalam penelitian ini menurut Abadi & Misidawati (2023:63) adalah sebagai berikut;

a. $X_1 = (\text{Working Capital to Total Asset})$

Variabel tersebut dipilih untuk memproksikan rasio likuiditas karena dapat mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek tanpa mengandalkan pendanaan eksternal.

b. $X_2 = (\text{Retained Earning to Total Asset})$

Variabel tersebut dipilih untuk memproksikan rasio *leverage* karena menunjukkan seberapa banyak perusahaan mengandalkan laba yang ditahan untuk membiayai pengembangan proyek.

c. $X_3 = (\text{Earning Before Interest and Taxes to Total Asset})$

Variabel tersebut dipilih untuk memproksikan rasio profitabilitas yang menunjukkan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktiva yang digunakan. Semakin kecil tingkat profitabilitas berarti semakin tidak efisien dan tidak efektif perusahaan menggunakan keseluruhan aktiva di dalam menghasilkan laba usaha begitu juga sebaliknya.

d. $X_4 = (\text{Book Value of Equity to Total Liabilities})$

Variabel tersebut dipilih untuk memproksikan rasio pasar yang digunakan untuk mengukur seberapa banyak aktiva perusahaan dapat turun nilainya sebelum jumlah hutang lebih besar daripada aktivanya dan perusahaan bangkrut.

e. Z (Model Z-Score)

Model Z-Score adalah model linier dengan rasio keuangan yang diberikan bobot untuk memaksimalkan kemampuan model tersebut dalam memprediksi. Model ini pada dasarnya hendak mencari nilai Z yaitu nilai yang menunjukkan kondisi perusahaan.

3.5.3 Definisi Operasional

“Definisi operasional merupakan pedoman yang memberikan arahan kepada peneliti dalam mengukur suatu variabel secara nyata dan terukur.” (Sudaryono, 2018:160). Melalui definisi ini, peneliti dapat menentukan metode pengukuran serta indikator yang lebih jelas, sehingga variabel-variabel tersebut dapat diuji secara empiris dengan mudah.

a. X_1 (*Net Working Capital to Total Assets*)

Rasio ini menunjukkan tingkat likuiditas perusahaan dengan membandingkan antara modal kerja dan total aset. Rasio ini memberikan gambaran mengenai seberapa besar aset yang tersedia untuk menutupi kewajiban jangka pendek.

Rumus :

$$X_1 = \frac{\text{Modal Kerja}}{\text{Total Aset}}$$

b. X_2 (*Retained Earning to Total Assets*)

Rasio ini digunakan untuk mengukur efisiensi perusahaan dalam mengelola laba ditahan serta kemampuannya menghasilkan keuntungan dari total aset yang dimiliki. Semakin tinggi nilai rasio, semakin besar kemampuan perusahaan menahan laba untuk pertumbuhan. Rumus :

$$X_2 = \frac{\text{Laba Ditahan}}{\text{Total Aset}}$$

c. X_3 (*EBIT to Total Assets*)

Rasio ini menilai tingkat pengembalian atas total aset dengan menggunakan laba sebelum bunga dan pajak (EBIT). Hal ini menunjukkan seberapa efisien perusahaan dalam memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan keuntungan operasional. Rumus:

$$X_3 = \frac{\text{Laba Sebelum Bunga dan Pajak}}{\text{Total Aset}}$$

d. X_4 (*Book Value of Equity to Total Liabilities*)

Rasio ini membandingkan antara nilai buku ekuitas dan total liabilitas untuk mengukur seberapa besar modal pemilik mampu menutupi seluruh kewajiban

perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, semakin kuat posisi keuangan perusahaan dalam menjamin hutangnya, Rumus :

$$X_4 = \frac{\text{Nilai Buku Ekuitas}}{\text{Total Liabilitas}}$$

3.6 Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian merupakan sarana yang digunakan oleh peneliti untuk mempermudah dan meningkatkan kualitas proses pengumpulan data. Dalam penelitian ini, instrumen yang digunakan adalah :

Tabel 3.3 Instrumen Penelitian

Variabel	Indikator	Instrumen	Skala
X ₁	Aset Lancar, Liabilitas Jangka Pendek, Total Aset	$\frac{\text{Net Working Capital}}{\text{Total Assets}}$	Rasio
X ₂	Laba Ditahan, Total Aset	$\frac{\text{Retained Earnings}}{\text{Total Assets}}$	Rasio
X ₃	Laba Sebelum Bunga dan Pajak, Total Aset	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Total Assets}}$	Rasio
X ₄	Nilai Buku Ekuitas, Total Liabilitas	$\frac{\text{Market Book Value of Equity}}{\text{Total Liabilities}}$	Rasio

Sumber: Abadi & Misidawati (2023:63)

3.7 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi, yakni dengan mengakses dan mengumpulkan laporan keuangan perusahaan-perusahaan properti dan *real estate* dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut Darmawan (2013:146), "dokumentasi merupakan salah satu metode dalam memperoleh data sekunder yang bersumber dari berbagai

institusi, yang bisa berupa jurnal, arsip, notulen rapat, surat resmi, maupun laporan kegiatan tertentu.”

Selain itu, penelitian ini juga menerapkan teknik studi pustaka, sebagaimana dijelaskan oleh Darmawan (2013:163) “kegiatan mencari, menelaah, dan mengutip literatur seperti buku, artikel ilmiah, maupun sumber lainnya yang berkaitan dengan topik yang diteliti, sebagai dasar penguatan teori dan analisis dalam penelitian ini.”

3.8 Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang tepat untuk penelitian prediksi kebangkrutan menggunakan metode Altman *Z-Score* adalah analisis deskriptif kuantitatif. Berikut adalah langkah-langkah teknik analisis yang dapat digunakan dalam penelitian ini:

a. Pengumpulan Data

Melakukan pengumpulan data laporan keuangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021–2023. Data yang diperlukan mencakup:

- 1) Total Aset
- 2) Modal Kerja
- 3) Laba Ditahan
- 4) Laba Sebelum Pajak dan Bunga
- 5) Nilai Buku Ekuitas
- 6) Total Liabilitas

b. Penghitungan Rasio Keuangan

Menggunakan data laporan keuangan yang telah dikumpulkan untuk menghitung komponen metode Altman *Z-Score* dengan rumus sebagai berikut:

$$Z = 6,56 (X_1) + 3,26 (X_2) + 6,72 (X_3) + 1,05 (X_4)$$

- Dimana:

X_1 = Modal Kerja : Total Aset

X_2 = Laba Ditahan : Total Aset

X_3 = Laba Sebelum Bunga dan Pajak : Total Aset

X_4 = Buku Pasar Total Ekuitas : Total Liabilitas

Z = *Z-Score*

c. Interpretasi Nilai *Z-Score*

Berdasarkan hasil perhitungan nilai *Z-Score*, lakukan klasifikasi kondisi perusahaan sebagai berikut:

- 1) Jika $Z < 1,1$, maka perusahaan dikategorikan dalam kondisi potensial mengalami kebangkrutan (*distress zone*).
- 2) Jika $1,1 < Z < 2,6$, maka perusahaan berada dalam daerah abu-abu (*Grey Area*).
- 3) Jika $Z > 2,6$, maka perusahaan dikategorikan dalam kondisi sehat (*Safe Zone*).

d. Analisis Deskriptif

Melaksanakan analisis deskriptif guna memberikan gambaran umum mengenai kondisi keuangan perusahaan, termasuk distribusi nilai *Z-Score*, tren potensi kebangkrutan, serta perbandingan antar sektor industri.

e. Penarikan Kesimpulan

Mengidentifikasi pola-pola yang relevan, seperti sektor industri dengan tingkat risiko kebangkrutan yang tinggi atau pengaruh dari faktor-faktor ekonomi makro. Selanjutnya, menyusun rekomendasi berbasis data untuk membantu mitigasi risiko kebangkrutan perusahaan.

