



BAB III

METODE PENELITIAN



A. Obyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini difokuskan pada pilihan metode pengukuran properti investasi dan relevansi nilai yang diamati dalam laporan keuangan perusahaan-perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2015. Tahun pengamatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan PSAK 13 (2007) tentang Properti Investasi yang memberikan alternatif pengukuran menggunakan metode nilai wajar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2008. Namun, pada akhir tahun 2008 dan awal 2009 terjadi krisis keuangan yang menyebabkan ekonomi global dipengaruhi dan diperkuat dengan jatuhnya pasar keuangan. Beberapa pihak menuduh bahwa bahwa nilai wajar memperkenalkan volatilitas atau rentang fluktuasi harga instrumen keuangan dalam laporan keuangan di kondisi normal dan dapat menimbulkan efek penularan ke pasar di saat krisis. Selain itu, nilai wajar juga dianggap membawa hutang yang tinggi dalam perluasan ekonomi dan *writes down* ketika ekonomi menyusut. Pada 19 November 2011, disahkan PSAK 13 (2011) yang berlaku efektif 1 Januari 2012. PSAK ini menggantikan PSAK 13 (2007) dan mulai mengadopsi IAS 40 per 1 Januari 2009. Oleh karena itu, tahun pengamatan untuk penelitian ini dimulai setelah tahun terjadinya krisis sampai dengan tahun setelah PSAK 13 (2011) berlaku efektif.

Pengamatan pertama dilakukan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan metode pengukuran properti investasi yaitu ukuran perusahaan, *leverage*, keuntungan selisih nilai wajar, dan informasi asimetri. Selain itu, pengamatan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



kedua dilakukan terhadap nilai pasar saham perusahaan untuk mengetahui relevansi nilai atas pilihan metode pengukuran properti investasi.

B. Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini terdiri dari 2 model penelitian, yaitu: (1) model untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan metode pengukuran properti investasi, dan (2) model untuk menguji relevansi nilai atas pilihan metode pengukuran properti investasi. Variabel dependen dalam model 1 adalah pilihan metode pengukuran properti investasi. Menurut IAS 40 *Investment Property* paragraf 5 (2009:1) dan PSAK 13 Properti Investasi paragraf 5 (2012:13.2), nilai wajar adalah jumlah suatu aset dipertukarkan antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi yang wajar. Entitas dianjurkan, tetapi tidak diharuskan, untuk menentukan nilai wajar properti investasi berdasarkan penilaian oleh penilai independen yang memiliki kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai. Variabel ini diukur dengan menggunakan variabel *dummy*, yaitu nilai 1 untuk perusahaan yang memilih metode nilai wajar dan nilai 0 untuk perusahaan yang memilih metode biaya. Sedangkan variabel independen untuk model 1 adalah sebagai berikut:

1. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan skala yang digunakan dalam menentukan besar kecilnya suatu perusahaan. Variabel ukuran perusahaan diukur dengan menggunakan logaritma natural (\ln) dari total aktiva. Hal ini disebabkan besarnya total aktiva dan selisih dari masing-masing sehingga dapat menyebabkan nilai yang ekstrim. Untuk menghindari adanya data yang tidak

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



normal, maka total aset perlu dilogartmakan. Total aset dijadikan sebagai indikator dari ukuran perusahaan karena sifatnya jangka panjang dibandingkan dengan total penjualan. Sesuai dengan penelitian beberapa peneliti (Farahmita dan Siregar, 2014; Souza *et al*, 2015; Choi *et al*, 2013), variabel ini diukur dengan:

$$Size = Ln Total Asset$$

2. Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

2. Leverage

Leverage mengacu pada pengaruh yang dimiliki biaya tetap pada pengembalian yang didapatkan pemegang saham. Dengan biaya tetap, berarti biaya tidak naik dan turun dengan perubahan penjualan perusahaan. Perusahaan harus membayar biaya tetap dalam kondisi bisnis yang baik atau buruk. Biaya tetap bisa berupa biaya operasional, seperti biaya yang dikeluarkan oleh pembelian dan biaya operasi *plant and equipment*, atau dapat berupa biaya keuangan, seperti biaya tetap dalam melakukan pembayaran hutang. Rasio *debt to equity ratio* mengukur proporsi pendanaan yang dilakukan dari hutang dengan yang dilakukan dengan modal sendiri. Semakin tinggi rasio *debt to equity* maka semakin banyak uang dari pihak lain yang digunakan untuk menghasilkan laba. Konsisten dengan penelitian Ehrhardt dan Brigham (2011:95-97), Brigham dan Houston (2007:108), *leverage* dihitung dengan menggunakan rumus:

$$Debt to equity ratio = \frac{Total liabilities}{Total assets - Total liabilities}$$

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



3. Keuntungan Selisih Nilai Wajar

Keuntungan selisih nilai wajar merupakan pilihan dalam IAS 39 yang memungkinkan suatu entitas untuk tidak menarik kembali aset atau kewajiban keuangan, tetapi hanya pada saat pengakuan awal sebagai salah satu yang akan diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi. Konsisten dengan penelitian Muller *et al* (2008), keuntungan selisih nilai wajar diukur dengan:

$$\text{Fair Value Gain or Loss} = \frac{\text{Fair Value Gain or Loss for Firm's Investment Property}}{\text{Firm's Market Capitalization}}$$

4. Informasi Asimetri

Informasi asimetri merupakan suatu keadaan dimana manajer memiliki akses informasi atas prospek perusahaan yang tidak dimiliki oleh pihak luar perusahaan. Informasi asimetri muncul ketika manajer lebih mengetahui informasi internal dan prospek perusahaan di masa yang akan datang dibandingkan pemegang saham dan *stakeholder*. Informasi asimetri diproksikan dengan *market to book ratio* (MTB), konsisten dengan penelitian terdahulu (Farahmita dan Siregar, 2014; Quagli dan Avallone, 2010; Smith dan Watts, 1992; Amir dan Lev, 1996) dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{MTB} = \frac{\text{Market Price of stock}}{\text{Book Value of stock}}$$

Model 2 dalam penelitian ini adalah untuk menguji relevansi nilai atas pilihan metode pengukuran properti investasi. Relevansi nilai (*value relevance*) dari informasi akuntansi merupakan kemampuan informasi akuntansi untuk menjelaskan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor



terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Beisland, 2009). Jadi dalam model 2 ini, yang menjadi variabel dependennya adalah harga saham. Konsisten dengan penelitian Ishak *et al* (2012), Jabar dan Mohamed (2015), Selas (2009), Lourenço dan Curto (2007), harga saham adalah harga saham selama tiga bulan setelah akhir tahun buku. Untuk variabel independen dalam model 2 adalah pilihan metode pengukuran properti investasi. Variabel ini diukur dengan menggunakan variabel *dummy*, yaitu nilai 1 untuk perusahaan yang memilih metode nilai wajar dan nilai 0 untuk perusahaan yang memilih metode biaya. Informasi dalam laporan keuangan (dalam hal ini adalah pilihan metode akuntansi) memiliki relevansi nilai jika informasi tentang pilihan metode akuntansi tersebut berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar (Barth *et al*, 2001).

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti adalah teknik observasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari sumber data sekunder yang diambil dari laporan keuangan tahunan perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data diperoleh dari website BEI www.idx.co.id dan *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) tahun 2010-2015. Selain itu, harga saham perusahaan periode 2010-2015 diperoleh dari <https://finance.yahoo.com>.

D. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan sampel



nonprobabilitas yang menyesuaikan diri dengan kriteria tertentu (Cooper dan Schindler, 2014). Beberapa kriteria yang ditetapkan dalam memilih sampel adalah:

1. Perusahaan *real estate* dan properti yang telah diklasifikasikan di dalam *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) tahun 2010-2015.
2. Perusahaan *real estate* dan properti yang *listing* di Bursa Efek Indonesia dan mempunyai laporan tahunan 2010-2015 yang disediakan di www.idx.co.id.
3. Tersedia seluruh data variabel yang dibutuhkan dalam laporan keuangan perusahaan.
4. Perusahaan yang laporan keuangannya diaudit dan menggunakan mata uang Rupiah.
5. Perusahaan yang akhir periode laporan keuangannya pada tanggal 31 Desember.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

E. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif memberikan gambaran atau deskripsi suatu data yang dilihat dari nilai rata-rata (*mean*), standar deviasi, varian, maksimum, minimum, *sum*, *range*, kurtosis, dan *skewness* (kemencengan distribusi) (Ghozali, 2013:19).

2. Uji Kesamaan Koefisien

Uji kesamaan koefisien dilakukan untuk mengetahui apakah *pooling* data (penggabungan data *cross sectional* dengan *time series*) dapat dilakukan.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Pengujian ini dilakukan dengan membentuk *dummy* tahun. Kriteria pengambilan keputusan atas uji kesamaan koefisien adalah sebagai berikut:

- a) Jika sig *dummy* tahun > 0,05 maka tidak terdapat perbedaan koefisien dan terima H_0 , yang berarti *pooling* data dapat dilakukan.
- b) Jika sig *dummy* tahun < 0,05 maka terdapat perbedaan koefisien dan tolak H_0 , yang berarti *pooling* data tidak dapat dilakukan.

C Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

3. Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis untuk model 1 menggunakan regresi logistik, yaitu untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, keuntungan selisih nilai wajar, dan informasi asimetri terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi. Model regresi logistik tersebut dirumuskan sebagai berikut:

$$P_PPI_i = \beta_0 + \beta_1 LNTA_i + \beta_2 LEV_i + \beta_3 FV_GAIN_i + \beta_4 MTB_i + \varepsilon$$

Keterangan:

- P_PPI_i : Pilihan pengukuran properti investasi, variabel *dummy* 1 = perusahaan yang memilih metode nilai wajar, 0 = perusahaan yang memilih metode biaya
- β : Konstanta
- $LNTA_i$: Ukuran perusahaan i
- LEV_i : *Leverage* perusahaan i
- FV_GAIN_i : Keuntungan selisih nilai wajar perusahaan i
- MTB_i : Informasi asimetri perusahaan i
- ε : Error

Analisis regresi logistik dilakukan untuk menguji apakah probabilitas terjadinya variabel terikat dapat diprediksi dengan variabel bebasnya. Asumsi

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



multivariate normal distribution tidak dapat dipenuhi karena variabel bebas merupakan campuran antara variabel kontinyu (metrik) dan kategorial (non-metrik). Dalam hal ini dapat di analisis dengan *logistic regression* karena tidak perlu asumsi normalitas data pada variabel bebasnya. Jadi *logistic regression* umumnya dipakai jika asumsi *multivariate normal distribution* tidak dipenuhi (Ghozali, 2013:333). Kriteria analisis ini adalah sebagai berikut:

a) Pengujian Kelayakan Model Regresi Logistik

Kelayakan suatu model regresi menurut Ghozali (2013:340) dinilai berdasarkan uji *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test* dengan hipotesis sebagai berikut:

H_0 : Model yang dihipotesakan *fit* dengan data

H_a : Model yang dihipotesakan tidak *fit* dengan data

Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test (sama dengan uji F pada analisis regresi linear) menguji hipotesis nol bahwa data empiris cocok atau sesuai dengan model (tidak ada perbedaan antara model dengan data sehingga model dapat dikatakan *fit*). Adapun kriteria pengambilan keputusan adalah sebagai berikut (Ghozali, 2013:341):

- 1) Jika probabilitas $> 0,05$ maka hipotesis nol tidak dapat ditolak dan berarti model mampu memprediksi nilai observasinya atau dapat dikatakan model dapat diterima karena cocok dengan data observasinya.
- 2) Jika probabilitas $\leq 0,05$ maka hipotesis nol ditolak yang berarti ada perbedaan signifikan antara model dengan nilai observasinya sehingga *Goodness fit model* tidak baik karena tidak dapat memprediksi nilai observasinya.



b) *Nagelkerke's R Square*

Cox and Snell's R Square merupakan ukuran yang mencoba meniru ukuran R^2 pada *multiple regression* yang didasarkan pada teknik estimasi *likelihood* dengan nilai maksimum kurang dari 1 (satu) sehingga sulit diinterpretasikan. *Nagelkerke's R Square* merupakan modifikasi dari koefisien *Cox and Snell* untuk memastikan bahwa nilainya bervariasi dari 0 (nol) sampai 1 (satu). Hal ini dilakukan dengan cara membagi *Cox and Snell's R²* dengan nilai maksimumnya. Nilai *Nagelkerke's R²* dapat diinterpretasikan seperti nilai koefisien determinasi (R^2) pada *multiple regression*, dengan tujuan untuk menjelaskan variabilitas variabel dependen yang dapat diterangkan oleh variabilitas variabel independen, dimana nilai dari R^2 terletak antara $0 \leq R^2 \leq 1$ (Ghozali, 2013:341). Nilai R^2 yang dihasilkan memiliki arti bahwa variabilitas variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabilitas variabel-variabel independen sebesar R^2 , yang berarti:

- 1) Nilai $R^2 = 0$, berarti tidak ada hubungan antara X dan Y atau model regresi yang terbentuk tidak tepat untuk meramalkan Y.
- 2) Nilai R^2 yang kecil, berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas.
- 3) Nilai R^2 yang mendekati 1, berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.
- 4) Nilai $R^2 = 1$, berarti garis regresi yang terbentuk dapat meramalkan Y secara sempurna.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



c) Menilai Ketepatan Prediksi

Ketepatan prediksi digunakan untuk mengetahui seberapa kuat kebenaran prediksi, dilihat pada *Classification Table* yang akan menunjukkan:

- 1) Kekuatan prediksi dari model regresi untuk memprediksi kemungkinan perusahaan *real estate* dan properti yang memilih metode nilai wajar.
- 2) Kekuatan prediksi dari model regresi untuk memprediksi kemungkinan perusahaan *real estate* dan properti yang tidak menggunakan memilih metode nilai wajar.
- 3) Persentase ketepatan klasifikasi secara keseluruhan.

Tabel Klasifikasi 2 x 2 menghitung nilai estimasi yang benar (*correct*) dan salah (*incorrect*). Pada model yang sempurna, maka semua kasus akan berada pada diagonal dengan tingkat ketepatan peramalan 100%. Jika model *logistic* mempunyai homokedastisitas, maka prosentase yang benar akan sama untuk kedua baris (Ghozali, 2013:342).

d) Estimasi Parameter dan Interpretasinya

Estimasi maksimum *likelihood* parameter dapat dilihat pada tampilan *output Variable in the Equation* (Ghozali, 2013:342). Hasil pengujian yang dilihat pada tampilan *output Variable in the Equation* adalah:

- 1) Model Regresi Logistik

Model regresi logistik dinyatakan sebagai berikut:

$$\ln \frac{P_{PPI_i}}{(1-P_{PPI_i})} = \beta_0 + \beta_1 LNTA_i + \beta_2 LEV_i + \beta_3 FV_GAIN_i + \beta_4 MTB_i + \varepsilon$$

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Keterangan:

$\ln \frac{P_PPI_i}{(1-P_NP_i)}$: Variabel <i>dummy</i> , yaitu 1 = perusahaan yang memilih metode nilai wajar, 0 = perusahaan yang memilih metode biaya
β	: Konstanta
$LNTA_i$: Ukuran perusahaan i
LEV_i	: <i>Leverage</i> perusahaan i
FV_GAIN_i	: Keuntungan selisih nilai wajar perusahaan i
MTB_i	: Informasi asimetri perusahaan i
ε	: Error

2) Kriteria Pengambilan Keputusan

- i) Jika nilai $sig \geq 0,05$ maka tidak tolak H_0 , artinya variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
- ii) Jika nilai $sig < 0,05$ maka tolak H_0 , artinya variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

Pengujian hipotesis untuk model penelitian 2 menggunakan model regresi linear sederhana untuk menguji relevansi nilai atas pilihan metode pengukuran properti investasi. Model regresi linear sederhana untuk pengujian hipotesis dirumuskan sebagai berikut:

$$SP_t = \beta_0 + \beta_1 IPMC + \varepsilon$$

Analisis regresi linear sederhana adalah studi mengenai ketergantungan variabel dependen (terikat) dengan satu atau lebih variabel independen (variabel penjelas/bebas), dengan tujuan untuk mengestimasi dan/atau memprediksi rata-

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



rata populasi atau nilai rata-rata variabel dependen berdasarkan nilai variabel independen yang diketahui (Ghozali, 2013:95). Pengujian dalam analisis regresi linear sederhana yang dilakukan adalah:

a. Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu.

b. Uji Signifikan Parameter Individual (Uji Statistik t)

Uji statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas/independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Kriteria yang digunakan adalah nilai sig. $t < 0,05$ dengan hipotesis sebagai berikut:

$$H_0: b_i = 0$$

$$H_a: b_i \neq 0$$

Selain itu, dilakukan pengujian tambahan dengan memasukkan variabel kontrol dalam rumus diatas. Variabel kontrol tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Net Asset Value* (NAV) biasa disebut juga sebagai nilai buku bersih atau nilai buku bersih ekuitas yang diperoleh dari jumlah total aset dikurangi dengan total kewajiban. Dalam penelitian ini, nilai aktiva bersih (NAV) diskalakan dengan jumlah saham tertimbang sehingga dirumuskan sebagai berikut:

$$NAV = \frac{\text{Total Assets} - \text{Total Liabilities}}{\text{Number of weighted shares}}$$



2. *Fair Value of Investment Property* (IP) merupakan harga pertukaran properti antar pihak-pihak yang memiliki pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam suatu transaksi yang wajar.
3. *Book Value of Other Assets* (BVOA) dirumuskan dengan:
$$BVOA = Net Assets - Carrying Amount of Investment Property$$
4. *Earnings per share* (EPS) adalah jumlah pendapatan (laba atau rugi) selama jangka waktu yang ditimbulkan oleh saham biasa yang harus digunakan tanpa kualifikasi jika tidak ada potensi konversi dilutif dari sekuritas, opsi, waran, atau perjanjian lain yang disediakan untuk penerbitan saham biasa yang beredar. EPS juga dapat diartikan sebagai nilai yang menginformasikan seberapa besar porsi laba yang dihasilkan perusahaan untuk satu lembar saham yang dipegang pemilik saham. Informasi ini dapat digunakan dan dihubungkan dalam mengevaluasi kinerja perusahaan. Laba per saham dibagi menjadi dua yaitu laba per saham dasar dan laba per saham dilusian. Perhitungan dalam penelitian ini menggunakan informasi laba per saham dasar.
5. *Valuation of Investment Property Fair Value* merupakan variabel yang diukur dengan menggunakan *dummy* yaitu nilai 1 adalah untuk perusahaan yang memiliki penilai independen dalam menentukan nilai wajar dan nilai 0 adalah untuk perusahaan yang memiliki direksi dalam menentukan nilai wajar.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Dengan memasukkan variabel kontrol tersebut, maka pengujian tambahan

tersebut menggunakan analisis regresi berganda sebagai berikut:

$$SP_t = \beta_0 + \beta_1 IPMC + \beta_2 NAV + \beta_3 IP + \beta_4 BVOA + \beta_5 EPS + \beta_6 VALUER + \varepsilon$$

Keterangan :

SP _t	: <i>Share price</i> , yaitu harga pasar pada akhir tahun fiskal (31 Desember) dan tiga bulan setelah akhir tahun fiskal (31 Maret) pada tahun t
α	: Konstanta
IPMC	: <i>Investment property measurement choice</i> , variabel <i>dummy</i> 1 = perusahaan yang memilih nilai wajar, 0 = perusahaan yang memilih metode biaya
NAV	: <i>Net Asset Value</i>
IP	: <i>Fair Value of Investment Property</i>
BVOA	: <i>Book Value of Other Assets</i>
EPS	: <i>Earnings per share</i> (laba per lembar saham)
VALUER	: <i>Valuation of Investment Property Fair Value</i> , variabel <i>dummy</i> 1 = perusahaan yang memiliki penilai independen untuk menentukan nilai wajar, 0 perusahaan yang memiliki direksi untuk menentukan nilai wajar
ε	: Error

Pengujian asumsi klasik dilakukan untuk mengetahui apakah model yang digunakan dalam penelitian sudah tepat. Sebuah model harus memenuhi pengujian asumsi klasik. Pengujian ini terdiri atas (Ghozali, 2013:105):

a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Salah satu cara untuk mengetahui apakah residual berdistribusi normal atau tidak adalah dengan melakukan uji *Kolmogorov-Smirnov*. Hasil pengujian ini harus



menunjukkan nilai *Asymp.Sig. (2-tailed)* yang lebih besar daripada nilai *alpha* yang ditetapkan (5%). Kriteria pengambilan keputusan dalam pengujian ini adalah:

- (1) Jika *Asymp.Sig.* $< \alpha$ (0,05), maka data tidak berdistribusi normal
- (2) Jika *Asymp.Sig.* $\geq \alpha$ (0,05), maka data berdistribusi normal

b. Uji Multikolonieritas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel independen. Jika variabel independen saling berkorelasi, maka variabel-variabel ini tidak ortogonal. Variabel ortogonal adalah variabel independen yang nilai korelasi antar sesama variabel independen sama dengan nol. Multikolonieritas dapat dilihat dari nilai *tolerance* dan *variance inflation factor* (VIF) yang akan menunjukkan variabel independen manakah yang dijelaskan oleh variabel independen lainnya. Kriteria pengujian ini adalah:

- (1) Jika nilai *Tolerance* ≥ 1 dan nilai VIF ≤ 10 , maka tidak terjadi multikolonieritas
- (2) Jika nilai *Tolerance* ≤ 1 dan nilai VIF ≥ 10 , maka terjadi multikolonieritas

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dari residual satu pengamatan ke



pengamatan lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas. Beberapa pengujian yang dapat digunakan untuk mendeteksi ada tidaknya heteroskedastisitas adalah dengan grafik plot, uji park, uji Glejser, dan uji White.

Penelitian ini menggunakan uji Glejser dengan meregresikan nilai absolut residual terhadap variabel independen. Hasil pengujian menunjukkan tidak terjadi heteroskedastisitas jika nilai signifikansi $> 5\%$. Hipotesis pengujian ini adalah:

H_0 : Tidak terjadi heteroskedastisitas

H_a : Terjadi heteroskedastisitas

d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam model regresi linear ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi. Autokorelasi muncul karena observasi yang berurutan sepanjang waktu berkaitan satu sama lainnya.

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk mendeteksi ada atau tidaknya autokorelasi dalam penelitian ini adalah dengan uji Durbin-Watson (*DW test*). Pengujian ini hanya digunakan untuk autokorelasi tingkat satu (*first order autocorrelation*) dan mensyaratkan adanya *intercept* (konstanta) dalam model regresi dan tidak ada variabel *lag* di antara variabel independen. Hipotesis yang akan diuji adalah:

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



H_0 : Tidak ada autokorelasi

H_a : Ada autokorelasi

Pengujian dalam analisis regresi berganda yang dilakukan adalah:

a. Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu.

b. Uji Kelayakan Model (Uji F Statistik)

Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen atau bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen/terikat. Kriteria uji F adalah nilai sig. $F < 0,05$. Hipotesis yang digunakan adalah sebagai berikut:

H_0 : $b_1 = b_2 = \dots = b_k = 0$

H_a : $b_1 \neq b_2 \neq \dots \neq b_k \neq 0$

c. Uji Signifikan Parameter Individual (Uji Statistik t)

Uji statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas/independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Kriteria yang digunakan adalah nilai sig. $t < 0,05$ dengan hipotesis sebagai berikut:

H_0 : $b_i = 0$

H_a : $b_i \neq 0$

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.