

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang diterapkan dalam studi penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Sugiyono (2018:6) mendefinisikan pendekatan kuantitatif sebagai pendekatan yang dimana data yang diperoleh berupa angka dan dianalisis sesuai dengan metode statistik yang digunakan. Pendekatan ini digunakan karena penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh seberapa besar implikasi pada variabel independen atau variabel bebas terhadap variabel dependen (variabel terikat).

3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2024. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada ketersediaan data laporan keuangan tahunan perusahaan yang dapat diakses melalui situs resmi BEI di www.idx.co.id, dan informasi tentang perusahaan publik di Indonesia, sehingga mampu untuk mendukung proses analisis untuk studi ini.

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Sugiyono (2024:130) menjelaskan bahwa populasi merupakan keseluruhan area generalisasi yang terdiri atas objek maupun subjek dengan karakteristik serta kuantitas tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dikaji, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Berdasarkan

data dari BEI, jumlah perusahaan pada sektor ini yang menjadi populasi penelitian adalah sebanyak 92 perusahaan. Informasi daftar populasi perusahaan tersebut dapat dilihat pada lampiran penelitian ini.

3.3.2 Sampel

Sampel diartikan sebagai sebagian dari populasi yang dijadikan sumber data penelitian, di mana sampel tersebut mewakili karakteristik tertentu yang terdapat dalam populasi secara keseluruhan (Sugiyono, 2024:131). Dalam proses penentuan sampel, penelitian ini menggunakan teknik *nonprobability sampling* dengan metode *purposive sampling*. Metode *purposive sampling* merupakan teknik pemilihan sampel berdasarkan kriteria atau pertimbangan tertentu yang telah ditetapkan oleh peneliti (Sugiyono, 2024:138). Adapun kriteria-kriteria yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2024
2. Perusahaan sektor properti dan *real estate* yang secara konsisten mempublikasikan laporan keuangannya di BEI selama periode 2021-2024

Tabel 3.1 Proses Pemilihan Sampel

Keterangan	Jumlah
Populasi: Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di BEI	92
1. Perusahaan yang tidak terdaftar di BEI selama periode 2021-2024	(2)
2. Perusahaan yang tidak secara konsisten mempublikasikan laporan keuangannya di BEI selama periode 2021-2024	(45)
Sampel penelitian	45
Total pengamatan	4
Jumlah sampel selama periode penelitian (4 tahun)	180

Sumber : Data diolah peneliti, 2025

Berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan pada tabel di atas, diperoleh jumlah sampel akhir sebanyak 45 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang memenuhi persyaratan penelitian. Perusahaan tersebut secara konsisten terdaftar di BEI dan mempublikasikan laporan keuangannya selama periode 2021-2024. Perusahaan yang terpilih sebagai sampel dalam studi ini ditampilkan pada tabel berikut.

Tabel 3.2 Sampel Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate*

NO	KODE	NAMA EMITEN
1	ADCP	Adhi Commuter Properti Tbk.
2	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk.
3	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
4	ASPI	Andalan Sakti Primaindo Tbk.
5	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
6	ATAP	Trimitra Prawara Goldland Tbk.
7	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.
8	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.
9	BBSS	Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.
10	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.
11	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
12	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk.
13	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
14	CITY	Natura City Developments Tbk.
15	CTRA	Ciputra Development Tbk.
16	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
17	DILD	Intiland Development Tbk.
18	DUTI	Duta Pertiwi Tbk.
19	ELTY	Bakrieland Development Tbk.
20	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk.
22	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.
23	HOMI	Grand House Mulia Tbk.
24	INPP	Indonesian Paradise Property Tbk.
25	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
26	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
27	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.
28	LPCK	Lippo Cikarang Tbk.

29	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.
30	MDLN	Modernland Realty Tbk.
31	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
32	MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.
33	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk.
34	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.
35	PPRO	PP Properti Tbk.
36	PUDP	Pudjiadi Prestige Tbk.
37	PURI	Puri Global Sukses Tbk.
38	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
39	RDTX	Roda Vivatex Tbk.
40	ROCK	Rockfields Properti Indonesia Tbk.
41	SMRA	Summarecon Agung Tbk.
42	TARA	Agung Semesta Sejahtera Tbk.
43	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk.
44	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.
45	WINR	Winner Nusantara Jaya Tbk.

Sumber : Data diolah peneliti, 2025

3.4 Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini termasuk data dokumenter. Dzulquarnain, dkk (2023) menyatakan data dokumenter merupakan data yang bersumber dari laporan keuangan, data pasar saham, atau data statistik lainnya. Dalam penelitian ini, data dokumenter yang digunakan berupa laporan keuangan auditan dan laporan tahunan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2024. Data tersebut digunakan untuk memperoleh informasi mengenai variabel-variabel pada studi ini.

3.5 Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021-2024. Data tersebut diakses melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia, yaitu www.idx.co.id.

3.6 Teknik Pengambilan Data

Teknik pengambilan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dokumentasi. Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder yang bersumber dari dokumen resmi perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Data yang dikumpulkan berupa *annual report* auditan yang didapatkan melalui situs website resmi IDX.

3.7 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Definisi operasional variabel berfungsi untuk memberikan batasan yang jelas mengenai makna dari setiap variabel yang digunakan dalam penelitian agar dapat diukur secara objektif dan konsisten. Melalui definisi operasional ini, setiap variabel dijabarkan berdasarkan indikator yang dapat diukur secara kuantitatif sesuai dengan konteks penelitian.

1. Ketepatan Waktu Pelaporan Keuangan

Ketepatan waktu pelaporan keuangan (*timeliness*) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit dan dipublikasikan kepada publik sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh regulator (Hermawan dan Zulkarnain 2015:3). Mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2022, setiap emiten diwajibkan menyampaikan laporan keuangan yang dipublikasikan dan auditan paling lambat pada akhir bulan ketiga atau tanggal 31 Maret setelah tahun buku berakhir (OJK, 2022:3).

Kriteria ketepatan waktu pelaporan keuangan dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan kepatuhan perusahaan dalam menyampaikan laporan keuangan tahunan auditan dan dipublikasikan kepada publik sesuai batas waktu

tersebut. Variabel ketepatan waktu pelaporan keuangan diukur menggunakan variabel dummy dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Nilai 1, diberikan kepada perusahaan yang menyampaikan laporan keuangan tahunan auditan dan dipublikasikan tepat waktu, yaitu:
 - a) Paling lambat tanggal 31 Maret 2021 untuk tahun buku 2020.
 - b) Paling lambat tanggal 31 Maret 2022 untuk tahun buku 2021.
 - c) Paling lambat tanggal 31 Maret 2023 untuk tahun buku 2022.
 - d) Paling lambat tanggal 31 Maret 2024 untuk tahun buku 2023.
- b. Nilai 0, diberikan kepada perusahaan yang menyampaikan laporan keuangan tahunan auditan dan dipublikasikan melewati batas waktu yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, atau melebihi tanggal 31 Maret (OJK, 2022:3).

2. Profitabilitas

Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan suatu perusahaan dalam mencari keuntungan (Kasmir dan Jakfar, 2013:141).

Rasio profitabilitas pada penelitian ini diukur menggunakan rumus *Return on Asset* (ROA) sebagai berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total Aset}}$$

Keterangan:

ROA = *Return on Assets* (tingkat profitabilitas perusahaan)

Laba Bersih Setelah Pajak = Laba perusahaan setelah dikurangi beban pajak

Total Aset = Total aset perusahaan dalam periode tertentu

3. *Leverage*

Rasio *leverage* merupakan salah satu rasio keuangan yang digunakan untuk melihat sejauh mana aset perusahaan dibiayai oleh utang (Kasmir dan Jakfar, 2013:129). Rasio *leverage* pada penelitian ini diukur menggunakan rumus *Debt to Assets Ratio* (DAR) sebagai berikut:

$$DAR = \frac{Total\ Utang}{Total\ Aset}$$

Keterangan:

DAR = *Debt to Assets Ratio* (tingkat *leverage* perusahaan)

Total Utang = Jumlah seluruh kewajiban atau utang perusahaan

Total Aset = Total aset yang dimiliki perusahaan

2. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merujuk pada tingkat besar kecilnya suatu entitas usaha, yang dapat dinilai melalui berbagai indikator, seperti akumulasi total aset yang dimiliki, volume penjualan yang dicapai, ataupun rata-rata penjualan selama periode tertentu (Putri dan Nugroho, 2023). Ukuran perusahaan pada studi ini pengukurannya menggunakan rumus logaritma natural (Ln) total aset sebagai berikut :

$$Size = Ln (Total\ Aset)$$

Keterangan:

Size = Ukuran perusahaan

Ln = Logaritma natural

Total Aset = Total aset perusahaan dalam periode tertentu

3.8 Teknik Analisis Data

3.8.1 Menilai Kelayakan Model Regresi (*Hosmer-Lemeshow Goodness of Fit Test*)

Menurut Roflin, dkk (2023:44) Uji *Hosmer Lemeshow* merupakan salah satu metode yang digunakan untuk menilai kelayakan model regresi logistik dengan menggunakan uji statistik *chi-square*. Uji ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana model regresi sesuai (fit) dengan data aktual. Model dikatakan layak apabila tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai prediksi model dengan nilai observasi yang sesungguhnya. Adapun kriteria pengujian hipotesisnya adalah sebagai berikut:

- a. Apabila nilai signifikansi $< 0,05$, maka model dianggap tidak layak, karena terdapat perbedaan yang signifikan antara model data dengan data aktual.
- b. Sebaliknya, apabila nilai signifikansi $> 0,05$, maka model dianggap layak atau sesuai (fit) dengan data, dikarenakan adanya ketidaksamaan antara model yang diestimasi dengan data pengamatan.

3.8.2 Menilai Keseluruhan Model (*Overall Model Fit*)

Uji *Overall Model Fit* digunakan untuk menilai sejauh mana model yang diterapkan telah sesuai atau selaras dengan data yang sebenarnya. Uji ini bertujuan untuk mengetahui apakah model secara keseluruhan mampu menjelaskan hubungan antara variabel independen dan variabel dependen dengan baik. Pengujian dilakukan melalui penyandingan skor nilai selisih $-2 \log \text{likelihood}$ pada blok = 0 (model awal sebelum variabel independen dimasukkan) dengan $-2 \log \text{likelihood}$ blok = 1 (model akhir setelah variabel independen dimasukkan) (Yamin dan Kurniawan, 2011:105). Adapun kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut:

- a. Jika nilai $-2 \log \text{likelihood}$ pada blok = 0 lebih kecil daripada nilai $-2 \log \text{likelihood}$ akhir pada pada blok = 1, maka model dianggap tidak sesuai dengan data.
- b. Sebaliknya, jika nilai $-2 \log \text{likelihood}$ pada blok = 0 lebih besar daripada nilai $-2 \log \text{likelihood}$ akhir blok = 1, maka model dianggap lebih sesuai (fit) dengan data yang digunakan.

3.8.3 Koefisien Determinasi (*Nagelkerke R Square*)

Koefisien determinasi dalam regresi logistik, yang direpresentasikan melalui nilai *Nagelkerke R Square*, berfungsi untuk menilai sejauh mana variabel bebas mampu memberikan kontribusi dalam menjelaskan perubahan yang terjadi pada variabel terikat. Nilai *Nagelkerke R Square* berkisar antara 0 hingga 1. Nilai yang mendekati 0 mengindikasikan bahwa variabel independen hanya memberikan penjelasan yang terbatas terhadap variabel dependen, sedangkan nilai yang semakin mendekati 1 menunjukkan bahwa model memiliki daya jelaskan yang kuat serta kemampuan prediktif yang lebih baik (Roflin dkk., 2023:43).

3.8.4 Analisis Regresi Logistik

Studi ini menerapkan analisis regresi logistik guna menguji pengaruh implikasi variabel independen terhadap variabel dependen. Penerapan regresi logistik didasarkan karena model ini mampu digunakan ketika variabel dependen bersifat dikotomis (biner), yang menunjukkan apakah perusahaan menyampaikan laporan keuangannya tepat pada waktunya atau tidak tepat waktu. Model regresi logistik yang digunakan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\ln \left(\frac{p}{1-p} \right) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Keterangan:

p = probabilitas perusahaan menyampaikan laporan keuangan tepat waktu

$1 - p$ = probabilitas perusahaan tidak tepat waktu

$\ln \left(\frac{p}{1-p} \right)$ = logit, yaitu logaritma natural dari peluang (odds)

β_0 = Konstanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$ = Koefisien regresi masing-masing variabel independen

X_1 = Profitabilitas (*Return on Assets* / ROA)

X_2 = *Leverage* (*Debt to Assets Ratio* / DAR)

X_3 = Ukuran Perusahaan (Ln Total Aset)

e = *Error* / residual

3.8.5 Uji Hipotesis

3.8.5.1 Uji Parsial (Uji Wald)

Menurut Ghazali (2018:99), uji Wald merupakan prosedur yang digunakan untuk menilai signifikansi setiap koefisien regresi secara parsial, sehingga dapat diketahui kontribusi individual masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen dalam model regresi logistik. Melalui uji ini, peneliti dapat menentukan apakah hubungan antara variabel bebas dan variabel terikat menunjukkan signifikansi secara statistik. Kriteria pengujian hipotesis pada uji Wald adalah sebagai berikut:

- a. Apabila nilai signifikansi berada di bawah 0,05, maka variabel independen dianggap memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
- b. Sebaliknya, apabila nilai signifikansi melebihi 0,05, maka variabel independen dinilai tidak memberikan pengaruh yang signifikan.