



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

### 3.1 Desain Penelitian

Penelitian ini merupakan pendekatan kuantitatif adalah pendekatan untuk menguji teori objektif dengan memeriksa hubungan antar variabel atau perbandingan antar kelompok. Variabel-variabel ini, pada gilirannya, dapat diukur, biasanya pada instrumen, sehingga data bernomor dapat dianalisis menggunakan prosedur statistik. Laporan tertulis akhir memiliki struktur yang ditetapkan yang terdiri dari pendahuluan, metode, hasil, dan diskusi. Peneliti kuantitatif menguji teori secara deduktif, membangun perlindungan terhadap bias, mengontrol penjelasan alternatif atau kontra faktual, dan berusaha untuk menggeneralisasi dan mereplikasi temuan dengan pendekatan asosiatif kausalitas, yang bertujuan untuk menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. (Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, 2024)

Penelitian menggunakan data panel (pooled data), yaitu gabungan antara data *time series* (2022–2024) dan *cross section* (perusahaan properti).

### 3.2 Populasi dan Sampel Penelitian

#### 3.2.1 Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2022–2024.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode penelitian (misalnya 2022, 2023, 2024 atau sesuai kebutuhan Anda).



Tabel 3.1: Populasi Penelitian

| No | Kode | Nama                                  |
|----|------|---------------------------------------|
| 1  | ADCP | Pt Adhi Commuter Property Tbk         |
| 2  | AMAN | Pt Makmur Berkah Amanda Tbk           |
| 3  | APLN | Pt Agung Podomoro Land Tbk            |
| 4  | ASRI | Pt Alam Sutera Realty Tbk             |
| 5  | BAPA | Pt Bekasi Asri Pemula Tbk             |
| 6  | BEST | Pt Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk |
| 7  | BKSL | Pt Sentul City Tbk                    |
| 8  | BSDE | Pt Bumi Serpong Damai Tbk             |
| 9  | CITY | Pt Natura City Developments Tbk       |
| 10 | CTRA | Pt Ciputra Development Tbk            |
| 11 | DART | Pt Duta Anggada Realty Tbk            |
| 12 |      |                                       |
| 13 | DMAS | Pt Puradelta Lestari Tbk              |
| 14 | ELTY | Pt Bakrieland Development Tbk         |
| 15 | FORZ | Pt Forza Land Indonesia Tbk           |
| 16 | GAMA | Pt Aksara Global Development Tbk      |
| 17 | GPRA | Pt Perdana Gapuraprima Tbk            |
| 18 | GWSA | Pt Greenwood Sejahtera Tbk            |
| 19 | JRPT | Pt Jaya Real Property Tbk             |
| 20 | KIJA | Pt Kawasan Industry Jababeka Tbk      |
| 21 | KOTA | Pt Dms Propertindo Tbk                |
| 22 | LPCK | Pt Lippo Cikarang Tbk                 |
| 23 | LPKR | Pt Lippo Karawaci Tbk                 |
| 24 | MDLN | Pt Modernland Realty Tbk              |
| 25 | MTLA | Pt Metropolitan Land Tbk              |
| 26 | NZIA | Pt Nusantara Almazia Tbk              |
| 27 | PAMG | Pt Bima Sakti Pertiwi Tbk             |
| 28 | PLIN | Pt Plaza Indonesia Realty Tbk         |

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
3. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.  
 2. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.  
 3. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.  
 4. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.  
 5. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

| No | Kode | Nama                               |
|----|------|------------------------------------|
| 29 | POLL | Pt Pollux Properties Indonesia Tbk |
| 30 | PPRO | Pt Pp Property Tbk                 |
| 31 | PUDP | Pt Pudjiadi Prestige Tbk           |
| 32 | PWON | Pt Pakuwon Jati Tbk                |
| 33 | RBMS | Pt Ristia Bintang Mahkotsejati Tbk |
| 34 | RDTX | Pt Roda Vivatex Tbk                |
| 35 | SMRA | Pt Summarecon Agung Tbk            |
| 36 | TARA | Pt Agung Semsta Sejahtera Tbk      |
| 37 | BSBK | Pt Wulandari Bangun Laksana Tbk    |

Sumber: website IDX sustainability 20022-2024

### 3.2.2 Sampel

Adapun kriteria untuk memilih sampel dalam penelitian ini Adalah Perusahaan properti yang terdaftar di BEI sebagai berikut:

Tabel 3.2: Kriteria Panarikan Sampel

| No | Kriteria                                                                                        | Jumlah |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | Perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2022–2024.                                    | 37     |
| 2  | Perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan lengkap selama 2022–2024.                          | 10     |
| 3  | Perusahaan yang membagikan dividen tunai minimal satu kali selama periode penelitian            | 8      |
| 4  | Memiliki data lengkap terkait DER, total aset, pertumbuhan aset, dan kepemilikan institusional. | 10     |

Sumber: Pengolahan Data Teknik *Purposive Sampling* 2024

Adapun daftar penelitian perusahaan properti yang terdaftar di BEI dengan membagi dividen tunai dan memiliki data lengkap terkait DER, total aset, pertumbuhan aset dan kepemilikan institusional terdiri dari 10 perusahaan.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.  
Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.  
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.  
Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.  
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

Tabel 3.3: Sampel Penelitian

| No | Kode | Nama Perusahaan                       |
|----|------|---------------------------------------|
| 1  | PWON | Pakuwon Jati Tbk                      |
| 2  | BSDE | PT Bumi Serpong Damai Tbk             |
| 3  | RDTX | PT Roda Vivatex Tbk.                  |
| 4  | CTRA | Ciputra Development Tbk               |
| 5  | SMRA | PT Summarecon Agung Tbk               |
| 6  | GPRA | PT Perdana Gapuraprima Tbk.           |
| 7  | JRPT | PT Jaya Real Property Tbk.            |
| 8  | DMAS | PT Puradelta Lestari Tbk              |
| 9  | GMTD | Gowa makassar tourism development tbk |
| 10 | KIJA | Kawasan industry jababeka tbk         |

Sumber: website IDX sustainability 2022-2024

### 3.3 Jenis Data dan Sumber Data

#### 3.3.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan keuangan tahunan (*annual report*) dan laporan tahunan emiten.

#### 3.3.2 Sumber Data

Sumber data yaitu data sekunder yang diperoleh dari sumber-sumber yang berhubungan dengan penelitian ini diperoleh dari:

Penelitian menggunakan data sekunder yang diperoleh dari:

1. Laporan keuangan tahunan perusahaan (Annual Report)
2. Website resmi masing-masing perusahaan
3. Website resmi Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)) tahun 2022–2024.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.

3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

### 3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penelitian ini adalah Teknik sampling yang digunakan adalah purposive sampling dengan kriteria:

1. Perusahaan properti yang terdaftar di BEI secara berturut-turut selama periode penelitian.
2. Menerbitkan laporan keuangan lengkap selama periode tersebut.
3. Membagikan dividen atau memiliki data yang diperlukan untuk menghitung DPR.
4. Memiliki data lengkap terkait *leverage*, *asset growth*, *firm size*, dan *institutional ownership*.

### 3.4 Operasional Variabel

Tabel 3.4: Operasional Variabel

| Variable                          | Konsep pengertian                                                                                                                                                                                                                                                                | Pengukuran                                              | skala |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|
| <i>Dividend Payout Ratio</i><br>Y | Dividend Payout Ratio banyak digunakan dalam penilaian sebagai cara pengestimasian dividen untuk periode yang akan datang. Dividend Payout Ratio (DPR) dapat dirumuskan sebagai berikut (Murhadi, 2013).                                                                         | $DPR = \frac{DPS}{EPS}$                                 | Rasio |
| <i>Leverage</i><br>X1             | Kuniawan (2016), mengatakan Rasio hutang perusahaan berupa <i>Debt To Equity Ratio</i> (DER) mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya yang ditunjukkan oleh beberapa bagian modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. Rumus umum leverage | $DER = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$ | Rasio |



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.  
Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.  
Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.

3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

| Variable                             | (DER)<br>Konsep pengertian                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pengukuran                                                                                                                                      | skala |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <i>Asset Growth</i><br>X2            | Menurut Nuraini et al. (2020), pertumbuhan bagi perusahaan selalu diinginkan oleh setiap perusahaan, namun perusahaan menginginkan untuk membagikan dividen di setiap tahunnya. Perusahaan dalam tingkat pertumbuhan biasanya akan memutuskan untuk mempertahankan keuntungan mereka daripada membagikan dividen. | as<br>$= \frac{\text{Total Aset}_t - 1\text{Total Aset}_{t-1}}{\text{Total Aset}_{t-1}}$                                                        | Rasio |
| <i>Frim Size</i><br>X3               | Menurut (Joni & LinASa, 2010), ukuran perusahaan diproksikan dengan menggunakan natural flogaritma (Ln) dari total aktiva.                                                                                                                                                                                        | $FS = \text{Ln (Total Aktiva)}$                                                                                                                 | Rasio |
| <i>Institutional Ownership</i><br>X4 | Sunarwijaya (2016) menjelaskan bahwa kepemilikan institusional dapat didefinisikan sebagai seberapa besar jumlah saham yang dimiliki oleh suatu institusi dari total saham yang beredar                                                                                                                           | $\text{Institutional Ownership (INST)} = \frac{(\text{Jumlah Saham yang Dimiliki Institusi} / \text{Total Saham Beredar}) \times 100\%}{100\%}$ | Rasio |

Sumber: Jurnal Penelitian

### 3.5 Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis dengan melakukan analisis statistic deskriptif dan uji asumsi klasik, analisis deskriptif dilakukan untuk mengetahui dispers dan distribusi data, sedangkan asumsi kelasik dilakukan untuk menguji penelitian, Analisa data pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan computer yaitu *Microsoft Excel* dan program computer SPSS (versi 26) (*Statistical package for social science*).



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.  
Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.

2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.  
Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.

3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Universitas Islam Indragiri

### 3.6 Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif adalah cabang statistika yang digunakan untuk mengumpulkan, mengolah, menyajikan, dan menggambarkan data sehingga informasi yang terkandung dalam data menjadi lebih mudah dipahami. Statistik deskriptif hanya menjelaskan karakteristik data yang dimiliki dan tidak digunakan untuk menarik kesimpulan atau membuat prediksi terhadap populasi yang lebih luas.

### 3.7 Uji Asumsi Klasik

#### 3.7.1 Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam sebuah model regresi variabel dependen, variabel independent keduanya memiliki distribusi data normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah metode dengan distribusi data yang normal atau mendekati normal, *Grafik P-P plot* dapat digunakan untuk mendeteksi normalitas yang membandingkan distribusi kumulatif dari data sesungguhnya dengan distribusi kumulatif dan distribusi normal. Distribusi normal akan membentuk satu lurus diagonal dan plotting data akan dibandingkan dengan garis diagonal, jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal maka model regresi memenuhi asumsi normalitas jika data menyebar (titik-titik) jauh dari garis diagonal dan tidak mengikuti garis diagonal maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas (Ghozali, 2009).

#### 3.7.2 Uji Multikolinearitas



Uji Multikolinearitas digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik multikolinearitas yaitu adanya hubungan linier antara variabel independen dalam model regresi (Prianto, 2013). Ada beberapa metode pengujian yang dapat digunakan salah satunya adalah melihat besaran dari variabel *inflation factor* (VIF) dan tolerance, suatu model regresi yang bebas multikolinearitas mempunyai nilai VIF disekitar angka dan mempunyai angka tolerance mendekati 1, menurut priantno pada umumnya jika  $VIF > 5$  maka variabel tersebut mempunyai perseoalan multikolinearitas dengan variabel bebas lainnya.

### 3.7.3 Uji Heteroskedastisitas

Untuk mendeteksi ada atau tidaknya heteroskedastisitas dengan melihat grafik *scatterplot* antara nilai prediksi variabel dependen dan nilai residualnya heteroskedastisitas terjadi apabila membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang kemudian menyempit). Sedangkan jika tidak ada pola yang jelas, seerta titik menyebar diatas dari dibawa angka 0 pada sumber Y maka tidak terjadi heteroskedastisitas (Ghozali, 2005).

### 3.7.4 Uji Autokorelasi

Bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengangguan pada priode t dengan kesalahan pengangguan pada priode ke t-1 autokorelasi muncul karena observasi lainnya (Ghozali, 2005). Model yang baik adalah model bebas dari autokorelasi pengujian autokorelasi menggunakan *durbin Watson*.

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

### 3.8 Uji Hipotesis

#### 3.8.1 Uji Persial (Uji T-statistik)

Digunakan untuk menguji hipotesis pertama, kedua, ketiga, keempat dan kelima untuk menguji variabel-variabel independent secara individu terhadap variabel dependen dengan menggunakan analisis Uji T, dengan menggunakan Tingkat kepercayaan 95% pengujian ini dilakukan dengan menggunakan  $T_{hitung}$  dengan nilai  $T_{tabel}$  sehingga dapat melihat atau ditentukan apakah hipotesis signifikan atau tidak signifikan.  $H_0$  ditolak jika  $T_{hitung} > T_{tabel}$ , dan  $H_a$  diterima artinya variabel independent bersangkutan berpengaruh terhadap nilai variabel dependen.  $H_0$  diterima jika  $T_{hitung} < T_{tabel}$ , maka  $H_a$  ditolak, yang artinya variabel independent tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.

#### 3.8.2 Uji Simultan (Uji F)

Uji statistic F menunjukkan apakah semua variabel independent mempunyai pengaruh secara bersama-sama atau simultan terhadap variabel dependen, pengujian ini menggunakan Uji F yaitu dengan membandingkan Uji  $F_{hitung}$  dengan  $F_{tabel}$  dengan syarat jika  $F_{hitung} < F_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak, artinya bahwa secara bersama-sama variabel independent tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Jika  $F_{hitung} > F_{tabel}$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, artinya bahwa secara bersama-sama variabel inependen berpengaruh terhadap variabel dependen.

#### 3.8.3 Koefisien determinasi ( $R^2$ )



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Koefisien determinasi ( $R^2$ ) untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel x terhadap variabel Y, koefisien determinasi dari hasil regresi berganda menunjukkan seberapa besar variabel dependen dan bisa dijelaskan oleh variabel-variabel independennya. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu, nilai  $R^2$  sama dengan 0, maka tidak ada sedikitpun pengaruh yang diberikan oleh variabel independent terhadap dependen sebaliknya nilai  $R^2$  sama dengan 1, maka pengaruh yang diberikan oleh variabel independent terhadap variabel dependen adalah sempurna.

