

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis mengenai informasi yang berkaitan dengan subjek dan objek penelitian.¹⁰⁷ Berdasarkan jenis data yang digunakan, penelitian ini menerapkan pendekatan kuantitatif karena melibatkan proses perhitungan dengan menggunakan rumus. Pendekatan kuantitatif menekankan penggunaan data berupa angka, mulai dari pengumpulan data, pengolahan dan penafsiran terhadap data, hingga penyajian hasil penelitian.¹⁰⁸

B. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah dengan mengambil data laporan keuangan perusahaan sektor Properti dan Real Estate terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) pada tahun 2021-2025. Data diambil dari situs resmi yang dipublikasi oleh BEI, yaitu www.idx.co.id

C. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data pada penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau lewat dokumen. Sumber data yang diambil berupa laporan keuangan tahunan (*annual report*)

¹⁰⁷ Anwar Sanusi, *Metodologi Penelitian Bisnis* (Jakarta: Salemba Empat, 2011).

¹⁰⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Edisi ke-2 (Bandung: Cv Alfabeta, 2023).

perusahaan Sektor Properti dan Real Estate terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) tahun 2021-2025 yang telah dipublikasi dari situs resmi BEI, yaitu www.idx.co.id.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan metode yang digunakan peneliti untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam penelitian. Pada penelitian ini, teknik yang digunakan adalah dokumentasi, yaitu pengumpulan data melalui arsip, catatan, dan dokumen yang telah tersedia sebelumnya.¹⁰⁹ Adapun data yang dikumpulkan berupa laporan keuangan konsolidasi perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang dipublikasikan melalui situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI).

E. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek atau objek yang memiliki karakteristik dengan ketentuan yang sudah diolah oleh peneliti yang nantinya akan diteliti kemudian diambil kesimpulannya.¹¹⁰ Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di ISSI pada tahun 2021-2025 dengan jumlah Populasi sebanyak 55 perusahaan. Maka populasi penelitian ini dapat dilihat pada tabel 3.1 dibawah ini:

¹⁰⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Edisi ke-2 (Bandung: Cv Alfabeta, 2023)..

¹¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Edisi ke-2 (Bandung: Cv Alfabeta, 2023)..

**Tabel 3.1 Daftar Populasi Perusahaan Property dan Real Estate yang
Terdaftar Di ISSI tahun 2021-2025**

No	Kode	Nama Perusahaan
1	ADCP	Adhi Commuter Properti Tbk.
2	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk.
3	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
4	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
5	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.
6	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.
7	BBSS	Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.
8	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.
9	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.
10	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
11	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
12	BKSL	Sentul City Tbk.
13	BSBK	Wulandari Bangun Laksana Tbk.
14	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
15	CBPE	Citra Buana Prasida Tbk.
16	CITY	Natura City Developments Tbk.
17	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses Tbk.
18	CTRA	Ciputra Development Tbk.
19	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
20	ELTY	Bakrieland Development Tbk.
21	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.
22	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
23	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.
24	GRIA	Ingria Pratama Capitalindo Tbk.
25	HOMI	Grand House Mulia Tbk.
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
27	KBAG	Karya Bersama Anugerah Tbk.
28	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
29	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.
32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
33	MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.

No	Kode	Nama Perusahaan
34	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
35	MTSM	Metro Realty Tbk.
36	NASA	Andalan Perkasa Abadi Tbk.
37	NZIA	Nusantara Almazia Tbk.
38	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
39	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk.
40	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.
41	POLI	Pollux Hotels Group Tbk.
42	PURI	Puri Global Sukses Tbk.
43	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
44	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.
45	RDTX	Roda Vivatex Tbk
46	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.
47	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.
48	ROCK	Rockfields Properti Indonesia Tbk.
49	SAGE	Saptausaha Gemilangindah Tbk.
50	SATU	Kota Satu Properti Tbk.
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk.
53	TRUE	Triniti Dinamik Tbk.
54	VAST	Vastland Indonesia Tbk.
55	WINR	Winner Nusantara Jaya Tbk.

Sumber: www.idx.co.id, data diolah peneliti (2026)

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Dalam penelitian ini, pengambilan sampel menggunakan *non-probability sampling* dengan metode sampel jenuh. Sampel jenuh adalah teknik penentuan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel. Hal ini dilakukan jika jumlah populasi relatif kecil atau penelitian yang ingin membuat generalisasi dengan

kesalahan yang sangat kecil.¹¹¹

Dalam penelitian ini mengambil seluruh anggota populasi yang memiliki data keuangan yang lengkap sesuai dengan variabel yang dibutuhkan, hal ini digunakan karena dalam penelitian ini ingin melihat persentase pertahun perusahaan yang masuk dalam kategori *manipulator*, *non-manipulator* dan *grey company*. Maka diperoleh sampel perusahaan dalam penelitian ini pada tabel 3.2 dibawah ini:

Tabel 3.2 Daftar Jumlah Sampel Perusahaan pada tahun 2021-2025

No	Kode	Nama Perusahaan	ISSI					Keterangan
			2021	2022	2023	2024	2025	
1	ADCP	Adhi Commuter Properti Tbk.	×	✓	✓	✓	✓	21 Mei 2021
2	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	13 Mar 2020
3	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	11 Nov 2010
4	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	18 Des 2007
5	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	14 Jan 2008
6	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	16 Sep 2019
7	BBSS	Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	15 Apr 2020
8	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	11 des 2009
9	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 Apr 2012
10	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	23 okt 1995
11	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	15 Jun 2007
12	BKSL	Sentul City Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	28 Jul 1997
13	BSBK	Wulandari Bangun Laksana Tbk.	×	✓	✓	✓	✓	08 Nov 2022
14	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	06 Jun 2008
15	CBPE	Citra Buana Prasida Tbk.	×	×	✓	✓	✓	06 Jan 2023
16	CITY	Natura City Developments Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	28 Sep 2018
17	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 mei 2017
18	CTRA	Ciputra Development Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	28 Mar 1994
19	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	02 Nov 1994
20	ELTY	Bakrieland Development Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	30 okt 1995
21	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	12 Jan 2011

¹¹¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Edisi ke-2 (Bandung: Cv Alfabeta, 2023)..

No	Kode	Nama Perusahaan	ISSI					Keterangan
			2021	2022	2023	2024	2025	
22	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	30 Jun 2000
23	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 Okt 2007
24	GRIA	Ingria Pratama Capitalindo Tbk.	×	×	✓	✓	✓	08 agt 2023
25	HOMI	Grand House Mulia Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 Sep 2020
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	29 Jun 1994
27	KBAG	Karya Bersama Anugerah Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	08Apr 2020
28	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 Jan 1995
29	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	23 Agt 2018
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	24 Jul 1997
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	28 Jun 1996
32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 Jul 2009
33	MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	09 Okt 2018
34	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	20 Jun 2011
35	MTSM	Metro Realty Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	08 Jan 1992
36	NASA	Andalan Perkasa Abadi Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	07 Agt 2017
37	NZIA	Nusantara Almazia Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	25 Sep 2019
38	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	22 Agt 1994
39	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	05 Jul 2019
40	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	15 Jun 1992
41	POLI	Pollux Hotels Group Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 Jan 2019
42	PURI	Puri Global Sukses Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	08 Sep 2020
43	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	09 Okt 1989
44	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	19 Des 1997
45	RDTX	Roda Vivatex Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	14 Mei 1990
46	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	06 Des 2019
47	RISE	Jaya sukses makmur sentosa Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	09 jun 2018
48	ROCK	Rockfields Properti Indonesia Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	10 Sep 2020
49	SAGE	Saptausaha Gemilangindah Tbk.	×	×	✓	✓	✓	08 Mar 2023
50	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	05 Nov 2018
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	12 Okt 1995
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	✓	✓	✓	✓	✓	07 Mei 1990
53	TRUE	Trinita Dinamik Tbk.	✓	✓	✓	✓	×	10 Jun 2021
54	VAST	Vastland Indonesia Tbk.	×	×	✓	✓	✓	08 Feb 2023
55	WINR	Winner Nusantara Jaya Tbk.	×	✓	✓	✓	✓	25 Apr 2022
Total			48	51	55	55	54	

Sumber: Data diolah peneliti (2026)

Berdasarkan sampel diatas, dari 55 perusahaan pada tahun 2021 terdapat 48, pada tahun 2022 terdapat 51 perusahaan, pada tahun 2023 terdapat 55 perusahaan, pada tahun 2024 terdapat 55 perusahaan, dan pada tahun 2025 terdapat 54 perusahaan yang dapat dijadikan sebagai sampel untuk objek penelitian.

F. Teknik Analisis Data

1. Analisis Statistik Deskriptif

Metode analisis data merupakan metode yang digunakan oleh peneliti untuk mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan, termasuk proses pengujiannya.¹¹² Analisis data dilakukan menggunakan *Beneish Ratio Index* untuk menghitung delapan rasio keuangan sebagai indikator manipulasi. Selanjutnya, hasil perhitungan rasio tersebut diolah menggunakan *Beneish M-Score* untuk memperoleh skor akhir yang digunakan dalam mengidentifikasi kemungkinan perusahaan melakukan manipulasi laporan keuangan. Adapun langkah-langkah analisis yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Menghitung nilai masing-masing rasio yang terdapat dalam *Beneish Ratio Index* berdasarkan data laporan keuangan perusahaan. Rasio indeks yang dimaksud meliputi:

- a. *Days Sales In Receivables Index* (DSRI)

$$DSRI = \frac{Receivable_t / Sales_t}{Receivable_{t-1} / Sales_{t-1}}$$

¹¹² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Edisi ke-2 (Bandung: Cv Alfabeta, 2023)..

b. *Gross Margin Index (GMI)*

$$GMI = \frac{(Sales_{t-1} - Cost\ of\ Goods\ Sold_{t-1}) / Sales_{t-1}}{Sales_t - Cost\ of\ Goods\ Sold_t / Sales_t}$$

c. *Asset Quality Index (AQI)*

$$AQI = \frac{Current\ Assets + Property, Plant, Equipment}{Total\ Asset}$$

d. *Sales Growth Index (SGI)*

$$SGI = \frac{Sales_t}{Sales_{t-1}}$$

e. *Depreciation Index (DEPI)*

$$DEPI = \frac{Depresiasi_{t-1} / (Depresiasi_{t-1} + PPE_{t-1})}{Depresiasi_t / (Depresiasi_t + PPE_t)}$$

f. *Sales, General, and Administrative Expense Index (SGAI)*

$$SGAI = \frac{SGA\ Expenses_t / Sales_t}{SGA\ Expenses_{t-1} / Sales_{t-1}}$$

g. *Leverage Index (LVGI)*

$$LVGI = \frac{Total\ Debt_t / Total\ Asset_t}{Total\ Debt_{t-1} / Total\ Asset_{t-1}}$$

h. *Total Accrual To Total Assets Index (TATA)*

$$TATA = \frac{Income\ From\ Operating - Cash\ Flow\ From\ Operating}{Total\ aset_t}$$

2. Membandingkan hasil perhitungan masing-masing rasio dengan

nilai parameter *Beneish Ratio Index*. Dapat dilihat pada tabel 3.3.

Tabel 3.3 Nilai Parameter Ratio

No	Rasio	Nilai Parameter		
		<i>Non Manipulator</i>	<i>Grey Company</i>	<i>Manipulator</i>
1.	DSRI	$\leq 1,031$	$1,031 > index < 1,465$	$\geq 1,465$
2.	GMI	$\leq 1,041$	$1,041 > index < 1,465$	$\geq 1,465$
3.	AQI	$\leq 1,039$	$1,039 > index < 1,254$	$\geq 1,254$
4.	SGI	$\leq 1,134$	$1,134 > index < 1,607$	$\geq 1,607$
5.	DEPI	$\leq 1,001$	$1,001 > index < 1,077$	$\geq 1,077$
6.	SGAI	$\leq 1,054$	$1,054 > index < 1,041$	$\geq 1,041$
7.	LVGI	$\leq 1,037$	$1,037 > index < 1,111$	$\geq 1,111$
8.	TATA	$\leq 0,018$	$0,018 > index < 0,031$	$\geq 0,031$

Sumber: *Beneish (1999)*

3. Mengklasifikasikan perusahaan berdasarkan hasil *Beneish Ratio Index* menggunakan metode penggolongan 50%+1 ke dalam kategori *Manipulator*, *Grey Company*, dan *Non-Manipulator*. Adapun kriterianya sebagai berikut:

- a. Golongan *manipulator*, Jika jumlah rasio yang memenuhi nilai parameter *Manipulator* mencapai 50%+1 dari delapan rasio.
- b. Golongan *Non-Manipulator*, Jika jumlah rasio yang memenuhi nilai parameter *Non-Manipulator* mencapai 50%+1 dari delapan rasio keuangan.
- c. Golongan *grey company*, Jika jumlah rasio yang memenuhi nilai parameter tidak mencapai kriteria *Manipulator* maupun *Non-Manipulator*.¹¹³

4. Menghitung nilai *Beneish M-Score* dengan memasukkan hasil perhitungan delapan rasio keuangan ke dalam persamaan *Beneish M-Score*. Persamaan *Beneish M-Score* yaitu:

$$\text{Beneish M-Score} = -4,84 + 0,920 (\text{DSRI}) + 0,528 (\text{GMI}) + 0,404 (\text{AQI}) + 0,892 (\text{SGI}) + 0,115 (\text{DEPI}) - 0,172 (\text{SGAI}) - 0,327 (\text{LVGI}) + 4,697 (\text{TATA}).$$

Sumber: *Beneish* (2012)

5. Mengklasifikasikan perusahaan berdasarkan hasil *Beneish M-Score* sesuai dengan nilai batas -2,22 kedalam kategori *manipulator*, *non-manipulator*, dan *grey company*. Adapun kriterianya sebagai berikut:

- a. Golongan *manipulator*, Jika $M\text{-Score} > -2,22$ maka perusahaan tersebut kemungkinan terdeteksi kecurangan laporan keuangan.

¹¹³ Sartono, *Mendeteksi Fraud Laporan Keuangan*, (Tegal: Redaksi Nava Books, 2021).

- b. Golongan *non-manipulator*, Jika *M-Score* < -2,22 maka perusahaan kemungkinan tidak terdeteksi adanya kecurangan laporan keuangan.
- c. Golongan *grey company*, Jika *M-Score* = -2,22 maka perusahaan tergolong sebagai kemungkinan *Grey Company*.¹¹⁴
6. Menghitung persentase dari jumlah perusahaan yang tergolong kedalam kategori *Manipulators*, *Non-Manipulators* dan *Grey Company*.¹¹⁵

- a. Persentase perusahaan *Manipulator*

$$= \frac{\text{Jumlah Perusahaan Manipulasi}}{\text{Jumlah Sampel}} \times 100\%$$

- b. Persentase perusahaan *Non-Manipulator*

$$= \frac{\text{Jumlah Perusahaan Non – Manipulasi}}{\text{Jumlah Sampel}} \times 100\%$$

- c. Persentase perusahaan *Grey Company*

$$= \frac{\text{Jumlah Perusahaan Grey Company}}{\text{Jumlah Sampel}} \times 100\%$$

¹¹⁴ Retnawati Siregar dkk., "The Applicability of the Beneish M-Score Method for Detecting Financial Statement Fraud in Manufacturing Companies during the Covid-19 Pandemic." *Journal of System and Management Sciences*, Vol.13, No.6 (2023): hal.622–34, <https://doi.org/10.33168/JSMS.2023.0636>.

¹¹⁵ Zulzilawati dan Wahyuni, "Beneish Ratio Index Sebagai Alat Deteksi Kecurangan Laporan Keuangan Pada Perusahaan Manufaktur." *El Muhasaba Jurnal Akuntansi*, Vol. 12, No. 2, (2021) : hal.187, <https://doi.org/10.18860/em.v12i2.12803>.

2. Uji Marginal Homogeneity

Uji *Marginal Homogeneity* termasuk uji statistik non-parametrik.¹¹⁶

Uji ini dilakukan untuk tes dua sampel yang saling berhubungan dan merupakan perluasan dari uji *McNemar*. Penggunaan uji ini untuk melihat apakah terdapat perbedaan atau perubahan antara dua peristiwa sebelum dan sesudahnya.¹¹⁷ Penilaian terhadap hipotesis didasarkan pada nilai signifikansi (*Sig, 2-tailed*). Jika nilai signifikansi kurang dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan dalam dektesi manipulasi laporan keuangan menggunakan analisis *Beneish Rasio Index* dan *Beneish M-Score*. Sebaliknya, jika nilai signifikansi lebih dari 0,05, maka tidak terdapat perbedaan antara kedua analisis model *Beneish* Pada Uji *Marginal Homogeneity* terdapat syarat yaitu:

- H_0 = Tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara metode Beneish Rasio Index dan Beneish M-Score.
- H_1 = Terdapat perbedaan yang signifikan antara metode Beneish Rasio Index dan Beneish M-Score

¹¹⁶ Qudratullah Mohammad Farhan, *Statistik Nonparametrik Terapan: Teori, Contoh Kasus. Aplikasi Dengan IBM SPSS* (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2017).

¹¹⁷ Rachma Malina dkk., "Pengaruh Penggunaan Aplikasi Edukasi Kosmetik Berbasis Ponsel Pintar Terhadap Peningkatan Pengetahuan Kosmetik Di Universitas Halu Oleo," *Lansau: Jurnal Ilmu Kefarmasian (LJIK)* Vol.2, No.1 (2024): hal.36–45.