

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yaitu bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan fenomena-fenomena yang terjadi, dalam hal ini mengenai pengaruh suku bunga dan inflasi terhadap keputusan investasi perusahaan. Penelitian deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan hubungan antar variabel yang diteliti.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif, yaitu pendekatan yang menggunakan data numerik dan teknik statistik untuk menguji hubungan antar variabel. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama 5 tahun periode 2020-2024. Data tersebut meliputi informasi *Price to Earning Ratio* (PER), suku bunga (*BI rate* atau *BI Reverse Repo rate 7 hari*), dan inflasi nasional.

Jenis penelitian ini adalah penelitian eksplanatif, yang bertujuan untuk menjelaskan hubungan kausal antara variabel independen (suku bunga dan inflasi) dan variabel dependen (keputusan investasi). Penelitian ini juga menguji hipotesis berdasarkan teori ekonomi makro dan keuangan, yang didukung oleh temuan penelitian sebelumnya. Dengan demikian,

penelitian ini berfokus pada analisis hubungan kausal dan menghasilkan hasil yang dapat digunakan untuk memberikan rekomendasi strategis untuk investasi properti.

B. Variabel dan Pengukurannya

Menurut (Sugiyono, 2019) variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi mengenai suatu hal sebagai upaya untuk memberikan solusi pada permasalahan yang terjadi, kemudian ditarik kesimpulannya. Menurut (Sugiyono, 2018) variabel bebas (independent) adalah variabel yang dapat mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel terikat (dependent) dan disimbolkan dengan huruf (X). Variabel terikat (dependent) adalah variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas, dan disimbolkan dengan huruf (Y).

Menurut (Sugiyono, 2019) variabel penelitian terdiri dari dua variabel yaitu variabel bebas (independent) dan variabel terikat (dependent) yaitu :

1. Variabel Independen

Menurut (Pahleviannur et al., 2022) variabel bebas ini disebut juga dengan variabel bebas. Variabel bebas tidak bergantung pada variabel lain dan tidak mempengaruhi atau menimbulkan perubahan pada variabel terikat (berhubungan). Disebut variabel bebas karena variabel

tersebut bebas untuk mempengaruhi variabel lain. Variabel independen dalam penelitian ini adalah:

a. Tingkat Suku Bunga

Menurut (Lie & Rivai, 2021), suku bunga adalah persentase yang ditetapkan oleh otoritas moneter sebagai patokan biaya penghimpunan dana di pasar keuangan. Suku bunga yang tinggi dapat meningkatkan biaya modal dan mengurangi hasil investasi. Data suku bunga diperoleh dari suku bunga acuan Bank Indonesia (*BI rate*) yang diumumkan secara resmi setiap tahun. Suku bunga diukur dalam bentuk persentase (%).

b. Tingkat Inflasi

Menurut (Lie & Rivai, 2021), laju inflasi merupakan perubahan harga yang terjadi secara terus-menerus dalam perekonomian. Inflasi yang tinggi dapat menurunkan daya beli dan meningkatkan risiko usaha. Data laju inflasi diperoleh dari situs resmi Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik dan dinyatakan dalam persentase (%). Indikator yang digunakan untuk mengukur inflasi adalah Indeks Harga Konsumen (IHK), dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Inflasi} = \frac{\text{IHK}_t - \text{IHK}_{t-1}}{\text{IHK}_{t-1}}$$

Keterangan:

IHK_t = Indeks Harga Konsumen tahun ini

IHK_{t-1} = Indeks Harga Konsumen tahun sebelumnya

2. Variabel Dependen

Menurut (Pahleviannur et al., 2022), variabel dependen sering disebut sebagai variabel terikat. Variabel dependen merupakan variabel yang dipengaruhi atau akan berubah akibat adanya variabel independen. Disebut variabel dependen karena dipengaruhi oleh variabel independen/variabel bebas. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah keputusan investasi.

Menurut (Harmono, 2017) keputusan investasi merupakan kebijakan terpenting dari kedua kebijakan lain dalam manajemen keuangan, yaitu keputusan pendanaan dan kebijakan dividen. Investasi modal sebagai aspek utama kebijakan manajemen keuangan karena investasi adalah bentuk alokasi modal yang realisasinya harus menghasilkan manfaat atau kepentingan di masa yang akan datang.

Menurut (Rahmawati, 2015) tujuan keputusan investasi ialah memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi dengan tingkat risiko tertentu. Keuntungan yang tinggi disertai dengan risiko yang dapat dikelola diharapkan akan meningkatkan nilai perusahaan, yang berarti pula meningkatkan kemakmuran para pemegang saham. Salah satu rasio yang dapat digunakan untuk menentukan keputusan investasi adalah dengan *Price to Earning Ratio* (PER). *Price Earning Ratio* yaitu rasio

yang membandingkan harga per lembar saham dengan laba per lembar saham perusahaan.

Metode pengukuran keputusan investasi dalam penelitian ini menggunakan rasio *Price Earning Ratio (PER)*. Di mana PER dihitung dengan membandingkan harga pasar per lembar saham dengan laba per lembar saham, yang diproksikan dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Price Earning Ratio (PER)} = \frac{\text{Harga Perlembar Saham}}{\text{Laba Bersih Per Saham}}$$

Keterangan:

- PER: Menunjukkan berapa kali investor membayar laba bersih per saham.
- Harga Per Lembar Saham: Harga pasar saham saat ini.
- Laba Bersih Per Saham (EPS): Laba bersih dibagi jumlah saham beredar.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Menurut (Sugiyono, 2016), populasi merupakan suatu kelompok yang akan diteliti pada suatu wilayah tertentu dan pada kurun waktu tertentu, berdasarkan karakteristik yang telah ditetapkan oleh peneliti. Populasi merupakan sumber utama data penelitian dan harus sesuai dengan tujuan penelitian agar hasil yang diperoleh relevan dan reliabel. Populasi penelitian ini meliputi seluruh perusahaan sub sektor properti

selama kurun waktu tahun 2020 - 2024 yang berjumlah 93 perusahaan. Pemilihan sektor ini didasarkan pada karakteristik sektor properti yang sensitif terhadap perubahan kondisi ekonomi makro, seperti suku bunga dan inflasi, sehingga sangat relevan untuk dianalisis dalam konteks pengambilan keputusan investasi perusahaan.

2. Sampel

Menurut (Sugiyono, 2016), sampel merupakan sebagian dari jumlah dan karakteristik suatu populasi. Ketika populasi sangat besar dan peneliti menghadapi keterbatasan dalam hal sumber daya, tenaga, dan waktu, maka pengambilan sampel menjadi solusi untuk memperoleh data yang representatif. Oleh karena itu, pemilihan sampel harus dilakukan secara cermat agar dapat mewakili populasi secara keseluruhan.

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah purposive sampling. Menurut (Sugiyono, 2016), purposive sampling merupakan teknik penentuan sampel berdasarkan pertimbangan atau kriteria tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian.

Adapun kriteria yang digunakan dalam pemilihan sampel adalah sebagai berikut:

- a) Perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.

- b) Perusahaan sektor properti terdaftar di BEI 2020 sampai dengan 2024.
- c) Perusahaan yang secara konsisten menerbitkan laporan keuangan tahunan lengkap selama periode 2020–2024, baik melalui BEI maupun situs resmi perusahaan.
- d) Perusahaan yang memiliki market cap > 5 Triliun.

Tabel 2
Kriteria Pengambilan Sampel

Kriteria	Jumlah
Perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2020–2024	93
Perusahaan sektor properti terdaftar di BEI 2020 sampai dengan 2024	(18)
Perusahaan yang tidak mempublikasikan laporan keuangan secara lengkap	(29)
Perusahaan yang memiliki market cap > 5 Triliun	(37)
Total sampel berdasarkan kriteria	9
Tahun pengamatan	5 tahun
Total observasi (9 perusahaan × 5 tahun)	45

Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah Peneliti, 2025.

Berikut ini nama-nama perusahaan Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun periode 2020-2024 yang menjadi sampel penelitian setelah menggunakan *purposive sampling*, yaitu:

Tabel 3
Sampel Penelitian

No	Kode	Nama Perusahaan
1	BSDE	Bumi Serpong Damai
2	CTRA	Ciputra Development
3	DMAS	Puradelta Lestari
4	DUTI	Duta Pertiwi
5	JRPT	Jaya Real Property
6	MKPI	Metropolitan Kentjana
7	PLIN	Plaza Indonesia Realty
8	PWON	Pakuwon Jati
9	SMRA	Summarecon Agung

Sumber: Bursa Efek Indonesia, Data Diolah Peneliti, 2025.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi pustaka dan dokumentasi, yaitu pengumpulan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan properti selama periode 2020 - 2024.

Data yang dikumpulkan meliputi *Price to Earning Ratio (PER)*. *Price Earning Ratio* yaitu rasio yang membandingkan harga per lembar saham dengan laba per lembar saham perusahaan yang digunakan untuk mengukur variabel keputusan investasi, serta data ekonomi makro seperti suku bunga dan inflasi, yang diperoleh dari sumber resmi seperti Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik (BPS).

Pengumpulan data dilakukan dengan mengakses situs web resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) dan situs web resmi masing-masing perusahaan. Teknik ini dipilih karena data sekunder dianggap memadai, relevan, dan dapat diandalkan untuk menjawab rumusan masalah dan menguji hipotesis yang diajukan dalam penelitian.

E. Instrumen Penelitian

Menurut (Mulia et al., 2023), instrumen penelitian pada hakikatnya adalah alat yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian. Instrumen penelitian merupakan salah satu unsur penting dalam keberhasilan dan efektivitas penelitian. Instrumen penelitian dibuat berdasarkan tujuan pengukuran dan teori yang dijadikan landasan. Instrumen penelitian dibuat untuk keperluan penelitian tertentu yang tidak dapat digunakan untuk penelitian lain. Oleh karena itu, peneliti harus merancang sendiri instrumen yang akan digunakan. Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah website atau internet, laporan keuangan, dan perangkat lunak atau *Statistical Product and Service Solution* (SPSS) versi 20. Perangkat lunak ini digunakan oleh peneliti untuk mengolah dan menganalisis data.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis ini memungkinkan diperolehnya hasil konkret dalam pengolahan data, sehingga memungkinkan dilakukannya akuntansi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini melibatkan penggunaan data kuantitatif dan perhitungannya menggunakan metode statistik dengan

menggunakan perangkat lunak *Statistical Product and Service Solution* (SPSS) versi 20.

1. Statistik Deskriptif

Menurut (Sugiyono, 2019) Statistik deskriptif merupakan statistik yang digunakan untuk menganalisis data, menggambarkan, atau menyajikan data yang terkumpul sebagaimana adanya, tanpa bermaksud menarik simpulan yang berlaku umum atau menggeneralisasikannya. Hasil analisis deskriptif biasanya disajikan dalam bentuk tabel atau grafik, yang selanjutnya akan dijelaskan secara deskriptif. Statistik deskriptif dalam penelitian ini menggunakan SPSS bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi data dengan mempertimbangkan nilai mean (rata-rata), simpangan baku, maksimum, dan minimum.

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik yang digunakan dalam penelitian ini meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi.

a. Uji Normalitas

Menurut (Ghozali, 2021) Uji normalitas dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah variabel pengganggu atau residual dalam suatu model regresi berdistribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki distribusi data normal atau mendekati normal. Dalam penelitian ini akan dilakukan

pengamatan terhadap nilai residual dan juga terhadap distribusi variabel yang akan diteliti. Uji normalitas yang digunakan adalah uji *Kolmogorov-Smirnov* (K-S) dengan taraf signifikansi 0,05. Dasar pengambilan keputusan dalam uji K-S adalah jika nilai signifikansi $> 0,05$ maka data berdistribusi normal dan jika nilai signifikansi $< 0,05$ maka data tidak berdistribusi normal.

b. Uji Multikolinearitas

Menurut (Ghozali, 2021) Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi menemukan adanya korelasi antar variabel independen. Model regresi yang baik seharusnya tidak terdapat korelasi antar variabel independen. Apabila variabel independen saling berkorelasi, maka variabel tersebut tidak ortogonal. Variabel ortogonal merupakan variabel independen yang nilai korelasi antar variabel independennya sama dengan nol. Untuk mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas pada model regresi dapat dilihat dari nilai toleransi dan nilai *variance* inflasi faktor (VIF).

- 1) Nilai toleransi $> 0,10$ dan nilai VIF < 10 , maka dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak terdapat multikolinearitas antar variabel independen.
- 2) Nilai toleransi $< 0,10$ dan nilai VIF > 10 , maka dapat disimpulkan bahwa model regresi terdapat multikolinearitas antar variabel independen.

c. Uji Heteroskedastisitas

Menurut (Ghozali, 2021) Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya ketidaksamaan varians residual dari satu pengamatan ke pengamatan lainnya dalam suatu model regresi. Jika varians residual dari satu pengamatan ke pengamatan lainnya tetap, maka disebut homoskedastisitas; jika berbeda, maka disebut heteroskedastisitas. Mendeteksi ada tidaknya heteroskedastisitas dapat dilakukan melalui beberapa pengujian, antara lain uji *glejser* dengan melihat nilai pada kolom “sig” pada tabel koefisien (a). Jika nilai signifikansi $> 0,05$, maka model tidak menunjukkan gejala heteroskedastisitas.

d. Uji Autokorelasi

Menurut (Ghozali, 2021), Uji Autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linier terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu periode $t-1$ (sebelumnya). Uji autokorelasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Uji Durbin Watson (uji DW). Hipotesis yang akan diuji adalah: H_0 : Tidak terdapat autokorelasi ($\rho = 0$) H_A : Terdapat autokorelasi Menurut (Ghozali, 2021) pengambilan keputusan ada atau tidaknya autokorelasi adalah sebagai berikut:

- 1) Terdapat autokorelasi positif: $0 < d < d_l$
- 2) Tidak terdapat autokorelasi positif: $d_l < d_w < d_u$
- 3) Terdapat autokorelasi negatif: $4 - d_l < d < 4$

- 4) Tidak terdapat autokorelasi negatif: $4 - d_u < d < 4 - d_l$
- 5) Tidak terdapat autokorelasi positif maupun negatif: $d_u < d < 4 - d_u$.

3. Analisis Regresi Linear Berganda

Menurut (Sugiyono, 2015) Analisis regresi berganda digunakan untuk menganalisis besarnya hubungan dan pengaruh variabel independen (bebas) yang lebih dari dua. Persamaan analisis regresi berganda dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \epsilon$$

Sumber: Sugiyono (2015)

Keterangan :

Y : Variabel dependen (Keputusan Investasi).

α = Nilai konstanta

X_1 : Variabel independen pertama (Tingkat Suku Bunga).

X_2 : Variabel independen kedua (misalnya Inflasi).

β_0 : Konstanta, yaitu nilai Y ketika semua X_1 dan X_2 bernilai nol.

β_1 : Koefisien regresi untuk Tingkat Suku Bunga.

β_2 : Koefisien regresi untuk Inflasi.

ϵ : Error term, yaitu variabel pengganggu yang tidak dapat dijelaskan oleh model.

4. Pengujian Hipotesis

Uji hipotesis ini dilakukan untuk mengukur hubungan antara variabel bebas dan variabel terikat. Uji hipotesis dalam penelitian ini terdiri dari Uji Parsial (Uji t), Uji Simultan (Uji F) dan uji koefisien determinasi (R^2).

a. Uji Parsial (Uji t)

Menurut (Ghozali., 2016) Uji t dikenal sebagai uji parsial, artinya menguji pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen secara individual. Uji ini dapat dilakukan dengan membandingkan t_{hitung} dengan t_{tabel} atau dengan melihat nilai signifikansi $\alpha = 5\%$ atau 0,05. Pengujian dilakukan sebagai berikut:

- 1) Jika nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ dan nilai $\text{sig} < 0,05$, maka H_0 diterima.
- 2) Jika nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ dan nilai $\text{sig} > 0,05$, maka H_0 ditolak.

b. Uji Simultan (Uji F)

Menurut (Ghozali, 2016) Uji yang juga dikenal sebagai uji simultan atau uji anova, digunakan untuk mengevaluasi pengaruh semua variabel independen secara bersamaan terhadap variabel dependen. Uji ini bertujuan untuk menilai apakah model regresi yang dibangun memberikan hasil yang baik/signifikan atau tidak baik/tidak signifikan. Uji ini dilakukan dengan mengamati kolom “sig” pada tabel Anova, dengan menggunakan tingkat signifikansi

$\alpha = 5\%$ atau 0,05. Menurut (Tahitu et al., 2024), berdasarkan nilai signifikansi hasil output SPSS:

- 1) Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ dan nilai Sig. $< 0,05$ maka variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen atau hipotesis diterima.
- 2) Jika $F_{hitung} < F_{tabel}$ dan nilai Sig. $> 0,05$ maka variabel independen secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen atau hipotesis ditolak.

c. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Menurut (Ghozali, 2021) Uji koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur seberapa baik suatu model mampu menjelaskan variasi variabel dependen. Koefisien determinasi membantu menafsirkan sejauh mana hubungan antara variabel independen dan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi berkisar antara nol hingga satu. Nilai R^2 yang rendah berarti kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen sangat terbatas, nilai yang mendekati satu berarti variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel independen.

G. Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian merupakan rencana kerja selama penelitian berlangsung. Penelitian ini memiliki rencana kerja sebagai berikut:

Tabel 4
Jadwal Penelitian

Kegiatan	1	2	3	4	5	6
Perencanaan Judul						
Membuat Bab 1-3						
Revisi Bab 1-3						
Sidang Proposal						
Revisi Sidang Proposal						
Membuat Bab 4-5						
Revisi Bab 4-5						
Sidang Hasil						
Revisi Sidang Hasil						