

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Rancangan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Metode kuantitatif adalah cara yang digunakan untuk memperoleh hasil dengan menggunakan data numerik, yang berfungsi sebagai dasar untuk menganalisis hipotesis yang berkaitan dengan pertanyaan penelitian yang sedang dianalisis.⁴⁵

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data dari publikasi Bursa Efek Indonesia (BEI). Data harga saham diperoleh dari situs web resmi BEI di www.idx.co.id, suku bunga BEI dari situs web resmi www.bi.go.id, dan data inflasi dari situs web resmi www.bps.go.id. Fokus penelitian ini adalah pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI selama periode 2021–2025.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi terdiri dari semua objek yang menunjukkan sifat dan karakteristik tertentu yang didefinisikan oleh peneliti dan yang akan diperiksa untuk menarik kesimpulan.⁴⁶ Dalam penelitian ini, populasi terdiri dari seluruh perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI selama periode 2021–2025 dengan total 70 perusahaan.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari suatu kelompok yang menunjukkan karakteristik tertentu yang akan diteliti. Penelitian ini menggunakan metode pengambilan sampel *purposive sampling*, di mana sampel dipilih berdasarkan kriteria tertentu sehingga data yang diperoleh bisa untuk menjawab pertanyaan penelitian.

⁴⁵ Elia Ardyan et al., *Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif: Pendekatan metode kualitatif dan kuantitatif di berbagai bidang* (PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023).

⁴⁶ Untung Nugroho, *Metodologi penelitian kuantitatif pendidikan jasmani* (Penerbit CV. Sarnu Untung, 2018).

Tabel 3. 1
Pengambilan Sampel Penelitian

Kriteria Sampel	Jumlah
Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di ISSI tahun 2021-2025	70
Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang konsisten terdaftar di ISSI tahun 2021-2025	22
Perusahaan sektor properti dan <i>real estate</i> yang memiliki data harga saham penutupan pada akhir setiap kuartal lengkap selama tahun 2021-2025	20
Sampel Penelitian	20
Total Sampel Penelitian (20 x 4 kuartal x 5 tahun)	400

Sumber: *data diolah peneliti tahun 2026*

D. Variabel Penelitian

1. Variabel Independen

Variabel independen adalah variabel yang dimanipulasi atau ditentukan oleh peneliti untuk melihat pengaruhnya terhadap variabel lain.⁴⁷ Variabel independen dalam penelitian ini adalah *BI Rate* dan Inflasi sebagai variabel X.

2. Variabel Dependen

Variabel dependen adalah variabel yang diukur atau diamati untuk menentukan hasil atau efek dari variabel independen. Dalam penelitian ini, variabel independen atau variabel X yaitu *BI Rate* dan inflasi sedangkan variabel dependen atau variabel Y adalah harga saham perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) periode 2021–2025.

3. Definisi Operasional

Sugiyono menyatakan bahwa definisi operasional mengacu pada penjelasan suatu konsep dengan cara yang dapat diamati dan diukur.⁴⁸

⁴⁷ Ika Cahyaningrum, *Cara mudah memahami metodologi penelitian* (Deepublish, 2019).

⁴⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2018).

Dalam penelitian ini variabel independen atau variabel X yaitu *BI Rate* dan inflasi dan variabel dependen atau variabel Y yaitu harga saham.

Tabel 3. 2

Definisi Operasional Variabel

Variabel	Definisi	Indikator	Skala Pengukuran
<i>BI Rate</i>	Suku bunga BI di keluarkan oleh Bank Indonesia yang digunakan lembaga keuangan untuk menentukan suku bunga tabungan dan pinjaman	Tingkat <i>BI Rate</i> pada akhir setiap kuartal selama tahun 2021-2025 yang diakses di www.bi.go.id	Rasio
Inflasi	Peningkatan harga barang dan jasa secara berkelanjutan yang menyebabkan nilai uang yang di miliki masyarakat menurun	Tingkat inflasi pada akhir setiap kuartal selama tahun 2021-2025 yang diakses di www.bps.go.id	Rasio
Harga Saham	Harga yang ditentukan adanya faktor <i>supply</i> dan <i>demand</i> yang mempengaruhi saham tersebut.	Harga penutupan saham pada akhir setiap kuartal pada tahun 2021-2025 yang diakses pada www.idx.go.id	Rasio

Sumber: Data dari BI, BPS, dan BEI Diolah Peneliti Tahun 2026

E. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari sumber-sumber resmi tanpa melakukan observasi langsung kepada responden. Data sekunder dipilih karena data seluruh variabel penelitian telah dipublikasikan secara berkala oleh lembaga terkait dan dapat diakses oleh peneliti.

1. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat yang digunakan untuk menilai variabel yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini, instrumen penelitian yang digunakan berupa dokumentasi yang berisi kumpulan data terkait *BI Rate*, inflasi dan harga saham perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2021-2025.

Semua data diambil dari sumber resmi publikasi dari Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik dan Bursa Efek Indonesia lalu disusun sesuai kaidah penelitian untuk memastikan adanya konsistensi dan mempermudah dalam pengolahan data. Metode ini diterapkan guna mendapatkan informasi yang tepat dan terukur mengenai pengaruh *BI Rate* dan inflasi terhadap harga saham sektor properti, sehingga instrumen penelitian ini yang berupa dokumentasi berfungsi sebagai alat utama dalam pengumpulan data yang akan dianalisis secara kuantitatif.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis regresi pada data panel. Data panel merupakan kombinasi antara data *time series* dan data *cross section*.⁴⁹ Dalam penelitian ini menggunakan perangkat Eviews 14 sebagai sarana untuk menganalisis data, rumus dasar regresi data panel adalah:

$$Y_{it} = \beta_1 X_{1it} + \beta_2 X_{2it} + \varepsilon_{it}$$

Keterangan:

Y : Harga Saham Properti dan *Real Estate*

α : Konstanta

$\beta_1 \beta_2$: Koefisien Variabel Dependen

⁴⁹ Hasbi Yasin dan Rezzy Eko Caraka, *Spatial Data Panel* (Jawa Timur: Wade Group, 2017).

- X1 : BI Rate
 X2 : Inflasi
 e : Koefisien *Error*
 i : Jumlah Perusahaan sektor properti yaitu sebanyak 20
 t : Periode waktu penelitian yaitu dari tahun 2021-2025

G. Model Regresi Data Panel

1. *Common Effect Model*

Model semacam ini dianggap sebagai model paling sederhana karena pendekatannya tidak mempertimbangkan dimensi waktu dan ruang yang ada pada data panel, yang hanya menggabungkan data *time series* dan *cross section*. Namun, dengan menyatukan data ini, perbedaan baik antar individu maupun dalam konteks waktu tidak dapat dianalisis. Selanjutnya, data yang digabungkan ini diperlakukan sebagai satu unit pengamatan dengan menggunakan pendekatan OLS (*Ordinary Least Squares*). *Ordinary Least Squares* adalah metode estimasi yang biasa digunakan untuk menentukan fungsi regresi populasi berdasarkan fungsi regresi dari sampel. Metode ini kemudian dikenal dengan sebutan metode *Common Effect*.

2. *Fixed Effect Model*

Pendekatan metode kuadrat terkecil biasa berasumsi bahwa intersep dan koefisien variabel independen dianggap tetap untuk semua unit wilayah atau waktu. Salah satu cara untuk memperhatikan unit *cross section* atau unit *time series* adalah dengan menambahkan variabel *dummy* untuk menghasilkan variasi nilai parameter yang berbeda, baik untuk unit *cross section* maupun unit *time series*. Maka, pendekatan yang melibatkan variabel *dummy* ini juga dikenal sebagai *Least Square Dummy Variable* (LSDV) atau disebut juga sebagai model kovarian.

3. *Random Effect Model*

Dalam memperkirakan data panel menggunakan model efek tetap melalui metode variabel *dummy*, terdapat ketidakpastian pada model yang diaplikasikan. Untuk mengatasi permasalahan ini, variabel residual bisa digunakan yang dikenal dalam model *random effect*.

Pendekatan *random effect* meningkatkan efisiensi proses kuadrat terkecil dengan memperhitungkan kesalahan dari *cross-section* dan *time series*.

H. Pemilihan Model Regresi Data Panel

Ketiga model estimasi untuk data panel akan digunakan untuk menentukan model yang paling relevan dengan fokus penelitian. Terdapat tiga jenis pengujian yang dapat digunakan untuk memilih model regresi data panel, yaitu *Common Effect*, *Fixed Effect*, dan *Random Effect*, dengan melakukan pengujian seperti uji *Chow*, uji *Hausman*, dan uji *Lagrange Multiplier*.

1. Uji Chow

Dilakukan untuk menentukan model mana yang lebih unggul antara *common effect* dan *fixed effect*. Pernyataan hipotesis dalam uji *Chow* adalah sebagai berikut:

H_0 : *Common Effect*

H_a : *Fixed effect*

Kriteria:

Jika nilai $\text{sig} > \alpha$ maka H_0 diterima

Jika nilai $\text{sig} < \alpha$ maka H_a diterima

2. Uji Hausman

Dilakukan untuk menentukan model mana yang lebih unggul antara *random effect* dan *fixed effect*. Hipotesis dalam Uji *Hausman* adalah sebagai berikut:

H_0 : *Random effect*

H_a : *Fixed effect*

Kriteria:

Jika nilai $\text{sig} > \alpha$ maka H_0 diterima

Jika nilai $\text{sig} < \alpha$ maka H_a diterima.

3. Uji Lagrange Multiplier

Uji Lagrange Multiplier digunakan untuk menentukan model yang paling sesuai antara CEM dan REM. Apabila nilai probabilitas *Breusch-Pagan* lebih besar dari $\alpha > 0,05$, maka model yang akan

diterapkan adalah CEM, tetapi jika nilai probabilitas *Breusch-Pagan* lebih kecil dari $\alpha < 0,05$ model yang digunakan adalah REM.⁵⁰

I. Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam model regresi variabel gangguan atau residual memiliki distribusi normal.⁵¹ Dalam penelitian ini untuk menilai normalitas data digunakan metode grafik histogram dan uji *Jarque-Bera* dengan *historynormality test*. Jika nilai probabilitas *Jarque-Bera* lebih kecil dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa data tidak terdistribusi normal.

2. Uji Multikolinieritas

Dalam analisis data panel, uji multikolinieritas diperlukan saat melakukan regresi linier dengan lebih dari satu variabel independen. Jika hanya ada satu variabel independen, maka hal itu tidak mungkin terjadi. Terdapat dasar pengambilan keputusan dalam uji ini yaitu:

- a. Apabila nilai matriks korelasi antar dua variabel independen $> 0,90$ maka terjadi multikolinieritas
- b. Apabila nilai matriks korelasi antar dua variabel $< 0,90$ maka tidak terjadi multikolinieritas

3. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas merupakan salah satu uji yang dipakai untuk menentukan apakah dalam model regresi terdapat perbedaan variasi residual antara satu pengamatan dengan pengamatan lainnya. Dalam data panel, heteroskedastisitas terjadi pada data *cross section* di mana data panel lebih mendekati karakteristik data *cross section* dibandingkan dengan data *time series*. Terdapat landasan pengambilan keputusan dalam pengujian ini yaitu:

- a. Apabila nilai probabilitas $> 0,05$ artinya bebas masalah heteroskedastisitas

⁵⁰ Shochrul Romatul Ajija, *Cara Cerdas Menguasai Eviews* (Jakarta: Salemba Empat, 2011).

⁵¹ Agus Tri Basuki, *Analisis Data Panel Dalam Penelitian Ekonomi Dan Bisnis (Dilengkapi Dengan Penggunaan Eviews)*, Pertama. (Yogyakarta: Katalog Dalam Terbitan (KDT), 2021).

- b. Apabila nilai probabilitas $< 0,05$ artinya terjadi masalah heteroskedastisitas

4. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi muncul karena terdapat hubungan antara anggota dari serangkaian observasi yang disusun berdasarkan waktu (*time series*) atau berdasarkan ruang (*cross-section*), serta juga antara variabel independen yang digunakan atau variabel *lagged* dari variabel dependen.⁵² Jika autokorelasi terdeteksi, maka dapat diketahui bahwa nilai koefisien korelasinya tidak begitu akurat. Untuk mendeteksi adanya autokorelasi, dapat digunakan uji *Durbin Watson* dengan kriteria:

- a. Jika nilai D-W dibawah -2 artinya autokorelasi positif
- b. Jika D-W diantara -2 sampai +2 artinya tidak ada autokorelasi
- c. Jika nilai D-W di atas +2 artinya ada autokorelasi negatif

J. Uji Hipotesis

1. Uji T (Uji Parsial)

Uji T dilakukan untuk menilai seberapa besar pengaruh variabel independen secara parsial terhadap perubahan variabel dependen. Berikut adalah ketentuan yang digunakan pada uji t:

- a. Apabila nilai t hitung $< t$ tabel probabilitas signifikansi $> 0,05$ maka H_0 diterima, artinya tidak ada pengaruh secara parsial.
- b. Apabila nilai t hitung $> t$ tabel dan probabilitas signifikansi $< 0,05$ maka H_0 ditolak, artinya terdapat pengaruh secara parsial.

2. Uji F (Uji Simultan)

Uji F dilakukan dengan tujuan mengetahui apakah semua variabel independen berpengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Metode yang dipakai adalah dengan memeriksa nilai probabilitas signifikansinya. Menurut Imam Ghozali, apabila nilai probabilitas signifikansinya 5% maka variabel independen akan

⁵² Indartini dan Mutmainah, *Analisis Data Kuantitatif: Uji Asumsi Klasik, Uji Korelasi dan Regresi Linier Berganda* (Klaten: Lakeisha, 2024).

berpengaruh signifikan secara bersama-sama terhadap variabel dependen.⁵³ Adapun dasar pengambilan uji F sebagai berikut:

- a. Apabila nilai $F_{hitung} < F_{tabel}$ dan probabilitas signifikansi 0,05 maka H_0 diterima, artinya tidak terdapat pengaruh secara simultan.
- b. Apabila $F_{hitung} > F_{tabel}$ dan probabilitas signifikansi lebih kecil dari 0,05 maka H_0 ditolak, artinya terdapat pengaruh secara simultan.

3. Koefisien Determinasi (R^2)

Dua variabel yang dipilih peneliti mampu menjelaskan perubahan pada variabel Y dalam sampel yang besar. Hal ini bisa diterima jika hasil uji F menunjukkan angka yang tinggi atau signifikan. Maka penilaian untuk menerima model harus mempertimbangkan nilai F maupun R^2 . Misalnya jika nilai $R^2 = 0,4$ menunjukkan pemilihan variabel independen dapat menjelaskan variasi kinerja sebesar 40% sisanya 60% ditentukan variabel lain.⁵⁴

⁵³ Imam Ghozali, *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS*, Edisi 9. (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2018).

⁵⁴ Resista Vikaliana et al., *Ragam Penelitian Dengan SPSS* (CV. Tahta Media Group, 2022).