

**DAMPAK PENERAPAN KEBIJAKAN RELAKSASI LOAN TO
VALUE TERHADAP REAKSI PASAR MODAL DI BURSA
EFEK INDONESIA (BEI) PADA SEKTOR PROPERTI**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN DALAM
MEMPEROLEH GELAR SARJANA AKUNTANSI**



Oleh :

**JEREMY SEBASTIAN
041811333202**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**IMPACT OF IMPLEMENTATION OF THE LOAN TO VALUE
RELAXATION POLICY ON CAPITAL MARKET REACTION IN
THE INDONESIA STOCK EXCHANGE (IDX) IN THE PROPERTY
SECTOR**

THESIS

**SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF**

BACHELOR OF ACCOUNTING



By:

**JEREMY SEBASTIAN
041811333202**

**ACCOUNTING STUDY PROGRAM
FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

Surabaya,

Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Iswajuni' with a stylized flourish at the end.

Dra. Iswajuni M.Si., Ak.

NIP. 196803261994032002

SKRIPSI

**DAMPAK PENERAPAN KEBIJAKAN RELAKSASI
LOAN TO VALUE TERHADAP REAKSI PASAR MODAL DI
BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PADA SEKTOR PROPRTI**

DIAJUKAN OLEH:

JEREMY SEBASTIAN

NIM. 041811333202

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA BAIK OLEH

DOSEN PEMBIMBING,



Dra. ISWAJUNI M.Si., Ak.

NIP. 196803261994032002

TANGGAL 20 - 07 - 2022

KOORDINATOR PROGRAM STUDI,



ALFIYATUL QOMARIYAH S.Ak., M.BA., Ph.D

NIP. 198909142016113201

TANGGAL 20 - 07 - 2022

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya, (Jeremy Sebastian, 041811333202), menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 20 Juli 2022



Jeremy Sebastian
NIM 041811333202

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan YME karena atas berkah dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Dampak Penerapan Kebijakan Relaksasi Loan To Value Terhadap Reaksi Pasar Modal Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Pada Sektor Properti” dengan tepat waktu. Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Akuntansi di Universitas Airlangga.

Selama penulisan skripsi ini, penulis menghadapi berbagai hambatan dan rintangan. Berkat adanya bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Hj. Dian Agustia, SE., M.Si., Ak. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga
2. Dr. Dra. Wiwik Supratiwi, MBA., Ak. selaku Ketua Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga
3. Alfiyatul Qomariyah S.Ak., M.BA., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga
4. Dra.Iswajuni M.SI., Ak. Selaku dosen pembimbing yang telah membantu dan meluangkan waktunya serta selalu memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan skripsi
5. Dosen penguji yang telah memberikan saran dan tambahan ilmu yang bermanfaat sehingga menjadikan hasil penelitian ini menjadi lebih baik
6. Segenap dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga atas semua ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan.
7. Keluarga penulis, Ibu, Bapak, Abang, dan seluruh keluarga besar terimakasih atas doa, nasihat, kasih sayang, dukungan material dan moral yang selalu diberikan dan dirasakan penulis dari kecil hingga saat ini.

8. Teman-teman yang selalu menghibur, menemani, mendukung, dan membantu selama menempuh pendidikan di perguruan tinggi dan menyelesaikan skripsi. Bongkeng, Diki, Juan, Dika, Mim, Gatra, Gupong, Agil, Maspel, Masbay, dan teman teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
9. Terimakasih kepada Rizky Azhari A.K.A japra sebagai sahabat dekat yang telah menemani hari hari penulis, siap menghibur, menemani pagi dan malam, siap mendengar keluh kesah, melewati hari hari dengan canda tawa bersama, berbicara tentang kehidupan, sekamar selama 2 bulan, saling cari mencari ketika terpisahkan. Terlalu banyak kenangan dan jasa yang diberikan kepada penulis yang tidak bisa dituliskan disini.
10. Terimakasih kepada Annisaa Sekarsari selaku teman penulis sedari maba dan Thariq Priatmodjo serta Zahra Adria selaku teman penulis dari jenjang SMA yang selalu menemani semenjak semester awal hingga hari ini, banyak keluh kesah dan cerita yang kalian rasakan dengan penulis. Much love for you guys.
11. Seluruh teman-teman dan kakak tingkat Akuntansi Universitas Airlangga yang telah menemani masa studi.

Penulis menyadari bahwa hasil skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Dengan demikian, penulis mengharapkan kritik dan saran untuk memperbaiki kekurangan dalam skripsi ini sehingga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak yang berkepentingan

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui reaksi pasar modal dengan melakukan penelitian perbedaan *abnormal return* dan volume perdagangan sebelum dan setelah peristiwa kebijakan relaksasi *loan to value* pada 01 Maret 2021. Metode pemilihan sampel yang digunakan yaitu teknik purposive sampling dengan kriteria – kriteria tertentu dan teknik pengujian data yang digunakan yaitu uji paired sample t – test. Penelitian ini menggunakan pendekatan event study, sampel yang digunakan dalam penelitian sebanyak 52 perusahaan properti. Penelitian ini menggunakan klasifikasi pencatatan saham yang terbagi menjadi dua klasifikasi pencatatan papan utama dan papan pengembangan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sektor properti papan utama bereaksi terhadap peristiwa pengumuman kebijakan relaksasi *loan to value* namun tidak bereaksi pada papan pengembangan.

Keyword : Abnormal Return, Average Trading Volume Activity, Relaksasi Loan to Value

ABSTRACT

The purpose of this study determined the reaction of the capital market by conducting research on differences in abnormal returns and trading volume before and after the loan to value relaxation policy event on March 1, 2021. The sample selection method used was purposive sampling technique with certain criteria and testing techniques. The data used is the paired sample t - test. This study uses an event study approach, the sample used in the study is 52 property companies. This study uses a stock listing classification which is divided into two main board and development board listing classifications. The results of this study indicate that the main board property sector reacts to the announcement of the loan to value relaxation policy but does not react to the development board.

Keyword : Abnormal Return, Average Trading Volume Activity, Relaksasi Loan to Value

Daftar Isi

SKRIPSI.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
Daftar Isi	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang.....	1
1.2. Kesenjangan Penelitian.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Ringkasan Metode Penelitian.....	7
1.5. Kontribusi Riset	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Landasan Teori.....	10
2.1.1. Teori Sinyal.....	10
2.1.2. Pasar Modal Sebagai Sarana Investasi dan Pembiayaan.....	11
2.1.3. Harga Saham	12
2.1.3.1. Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Harga Saham	13
2.1.4. Teori Efisiensi Pasar	14
2.1.5. Asimetri Informasi	16
2.1.6. Reaksi Pasar Terhadap Peristiwa Pengumuman Kebijakan Relaksasi Loan-to-value	17
2.1.6.1. Abnormal Return.....	19
2.1.6.2. Trading Volume Activity	20
2.1.7. Hubungan Kebijakan Relaksasi Loan-to-value Terhadap Sektor Properti	21
2.1.8. Hubungan Kebijakan Relaksasi Loan to Value Dengan Abnormal Return ..	21
2.1.9. Hubungan Kebijakan Relaksasi Loan to Value Dengan Trading Volume Activity (TVA).....	22
2.1.10. Klasifikasi Papan Pencatatan di Bursa Efek Indonesia.....	23

2.2.	Penelitian Terdahulu	24
2.3.	Pengembangan Hipotesis	26
2.3.1.	Pengaruh Kebijakan Relaksasi <i>Loan-to-value</i> Terhadap <i>Abnormal Return</i> Papan Utama	26
2.3.2.	Pengaruh Kebijakan Relaksasi <i>Loan-to-value</i> Terhadap <i>Abnormal Return</i> Papan Utama	27
2.3.3.	Pengaruh Kebijakan Relaksasi <i>Loan-to-value</i> Terhadap <i>Trading Volume</i> <i>Activity</i> Papan Utama	28
2.3.4.	Pengaruh Kebijakan Relaksasi <i>Loan-to-value</i> Terhadap <i>Trading Volume</i> <i>Activity</i> Papan Pengembangan	30
2.4.	Kerangka Teoritis.....	31
BAB 3 METODE PENELITIAN		33
3.1.	Pendekatan Penelitian	33
3.2.	Pengumpulan Data	33
3.2.1.	Populasi dan sampel.....	33
3.2.2.	Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.2.3.	Periode Data.....	34
3.3.	Deskripsi Operasional Variabel	35
3.3.1.	Average Abnormal Return	35
3.3.2.	Trading Volume Activity	38
3.4.	Jenis dan Sumber Data	39
3.5.	Metode Pengumpulan Data	40
3.6.	Teknis Analisis Data	40
3.6.1.	Analisis Statistik Deskriptif	40
3.6.2.	Analisis Asumsi Normalitas.....	40
3.7.	Pengujian hipotesis	41
3.7.1.	Uji Signifikansi Abnormal Return (t-test).....	42
3.7.2.	Uji Signifikansi Abnormal Return (t-Test)	42
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN		44
4.1.	Gambaran Umum.....	44
4.2.	Statistik Deskriptif	44
4.2.1.	Statistik Deskriptif <i>Average Abnormal Return</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama	44
4.2.2.	Statistik Deskriptif <i>Average Abnormal Return</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan	45

4.2.3. Statistik Deskriptif Rata-Rata <i>Trading Volume Activity</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama	46
4.2.4. Statistik Deskriptif Rata-Rata <i>Trading Volume Activity</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan.....	47
4.3. Uji Normalitas Data	48
4.3.1. Hasil Uji Normalitas <i>Average Abnormal Return</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama	48
4.3.2. Hasil Uji Normalitas <i>Average Abnormal Return</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan	49
4.3.3. Hasil Uji Normalitas <i>Average Trading Volume Activity (ATVA)</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama.....	49
4.3.4. Hasil Uji Normalitas <i>Average Trading Volume Activity (ATVA)</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan	50
4.4. Pengujian Hipotesis	51
4.4.1. Uji Signifikansi <i>Average Abnormal Return</i>	51
4.4.1.1. Hasil Uji <i>Paired Sample Test Average Abnormal Return</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama	51
4.4.1.2. Hasil Uji <i>Paired Sample Test Average Abnormal Return</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan.....	52
4.4.1.3. Hasil Uji <i>Paired Sample Test Average Trading Volume Activity</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan	53
4.4.1.4. Hasil Uji <i>Paired Sample Test Average Trading Volume Activity</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan	54
4.5. Pembahasan Hasil Pengujian	55
4.5.1. Terdapat Perbedaan AAR Pada Perusahaan Sektor Properti Kategori Papan Utama Sebelum dan Sesudah Tanggal Kebijakan Relaksasi <i>Loan to Value</i>	55
4.5.2. Tidak Terdapat Perbedaan AAR Pada Perusahaan Sektor Properti Kategori Papan Utama Sebelum dan Sesudah Tanggal Kebijakan Relaksasi <i>Loan to Value</i>	56
4.5.3. <i>Average Trading Volume Activity</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama Sebelum dan Sesudah Peristiwa Kebijakan Relaksasi <i>Loan to Value</i>	57
4.5.4. <i>Average Trading Volume Activity</i> Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan Sebelum dan Sesudah Peristiwa Kebijakan Relaksasi <i>Loan to Value</i> .	58
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	60
5.1. Kesimpulan	60
5.2. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62
DAFTAR LAMPIRAN.....	66

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kriteria Pencatatan.....	24
Tabel 3.1 Kriteria Sampel	34
Tabel 4. 1 Descriptive Statistics AAR Papan Utama.....	44
Tabel 4.2 Descriptive Statistics Papan Pengembangan.....	45
Tabel 4.3 Descriptive Statistics ATVA Papan Utama	46
Tabel 4.4 Descriptive Statistics ATVA Papan Pengembangan	47
Tabel 4.5 Tests of Normality AAR Papan Utama	48
Tabel 4.6 Tests of Normality Papan Pengembangan	49
Tabel 4.7 Tests of Normality ATVA Papan Utama.....	50
Tabel 4.8 Tests of Normality ATVA Papan Pengembangan	50
Tabel 4.9 Paired Samples Test Papan Utama	51
Tabel 4.10 Paired Samples Test Papan Pengembangan.....	52
Tabel 4.11 Paired Samples Test ATVA Papan Utama	53
Tabel 4.12 Paired Samples Test ATVA Papan Pengembangan.....	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pergerakan Volume dan Harga Saham Properti.....	4
Gambar 2.1 Kerangka Teoritis.....	32

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A PENELITIAN TERDAHULU	66
LAMPIRAN B Average Trading Volume Activity Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama	67
LAMPIRAN C Average Trading Volume Activity Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan	70
LAMPIRAN D Average Abnormal Return Activity Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama	72
LAMPIRAN E Average Abnormal Return Activity Saham Sektor Properti Kategori Papan Pengembangan	75
LAMPIRAN F Statistik Deskriptif Average Abnormal Return Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama dan Pengembangan	77
LAMPIRAN G Statistik Deskriptif Average Trading Volume Activity Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama dan Pengembangan	78
LAMPIRAN H Hasil Uji Normalitas Average Abnormal Return Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama dan Pengembangan	78
LAMPIRAN I Hasil Uji Normalitas Average Trading Volume Activity Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama dan Pengembangan	79
LAMPIRAN J Hasil Uji Paired Sample Test Average Abnormal Return Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama dan Pengembangan	79
LAMPIRAN K Hasil Uji Paired Sample Test ATVA Saham Sektor Properti Kategori Papan Utama dan Pengembangan	80
LAMPIRAN L Hasil Uji Turnitin.....	81