



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kemajuan ekonomi merupakan suatu yang ingin dicapai oleh setiap negara. Menurut Ekonom Senior *The Royal Bank of Scotland (RBS)*, Indonesia akan memiliki potensi pertumbuhan yang baik apabila terjadi peningkatan pada tiga hal utama, yaitu investasi swasta, investasi pada pembangunan infrastruktur, dan bisnis dengan basis manufaktur. Investasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penanaman uang atau modal dalam suatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan. Sedangkan menurut Tandelilin (2010), investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber dana lainnya yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Beberapa instrumen keuangan seperti saham dan obligasi dapat menjadi sarana untuk melakukan investasi.

Berdasarkan data dari *The World Bank*, akibat melemahnya pertumbuhan investasi dan ekspor, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2015 diperkirakan mencapai 5,2%, sedikit di bawah proyeksi Bank Dunia yang dirilis pada Juli 2014, yaitu sebesar 5,6%. Sementara itu dikutip dari CNN Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS) melaporkan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 4,67% pada kuartal II 2015 melambat dari periode yang sama tahun lalu (*year on year*) mencapai 5,12%.

Perekonomian nasional juga melambat jika dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yang tumbuh 4,71% secara tahunan.

Dikutip dari *Katadata News and Research*, perlambatan ekonomi yang menimpa Indonesia turut berimbas kepada sektor properti. Rendahnya pertumbuhan properti membuat indeks harga saham sektor ini turun. Awal tahun 2015 indeks saham properti pada Bursa Efek Indonesia berada pada level 532,96. Indeks ini sempat naik hingga menyentuh level tertinggi pada akhir Februari ke posisi 580,71. Kinerja sektor properti yang kurang baik membuat indeks sahamnya turun, bahkan mencapai 496,91 pada penutupan perdagangan Juni 2015 lalu.

Indeks Harga Saham Sektor Properti 2015



Gambar 1.1. Indeks Harga Saham Sektor Properti 2015

Sumber: *Yahoo Finance*

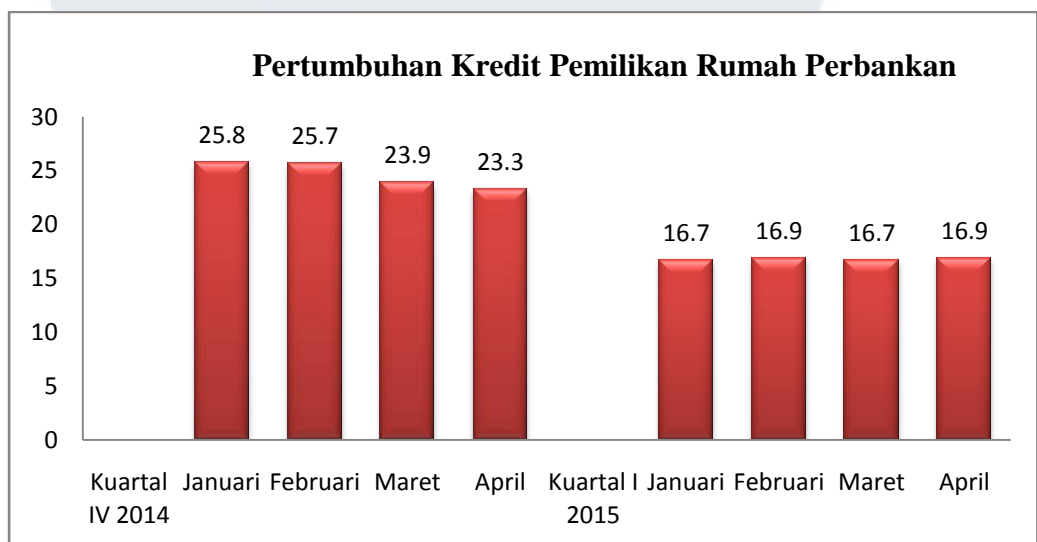
Dikutip dari kontan.co.id, harga saham emiten sektor properti ternyata telah mengalami penurunan di tahun 2013. Tren harga saham emiten properti bergerak turun sejak Bank Indonesia (BI) mulai menaikkan suku

bunga acuan BI *rate* awal Juni 2013 lalu. Tercatat sejak akhir Mei 2013, indeks saham sektor properti telah merosot hingga 37,75% dan berada di level 351,89. Penurunan indeks saham properti juga disebabkan karena Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) di periode yang sama tercatat turun 13,22%. Selain itu, kebijakan Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPnBM) juga menjadi penyebab melemahnya sektor properti. Berdasarkan opini Ketua Umum Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia (REI), rencana pemerintah menerapkan PPnBM pada rumah mulai harga Rp 2 miliar, residensial di atas 400 m², dan apartemen di atas 150 m² dapat mengakibatkan menurunnya penjualan properti. Hal ini dikhawatirkan membuat masyarakat kehilangan daya beli untuk membeli rumah.

Menurut Ketua Umum *Indonesia Property Watch* (IPW), penurunan penjualan properti terbesar dialami segmen apartemen dan rumah tapak (*landed house*) kelas atas (*high end*) dengan harga di atas Rp 1,5 miliar. Berdasarkan pengamatan IPW, penjualan rumah kelas atas ini di wilayah DKI Jakarta dan Banten hanya berkontribusi sebesar 15% dari total penjualan rumah. Padahal di kuartal sebelumnya sektor ini menyumbang 45%.

Bank Indonesia menunjukkan penjualan properti residensial pada kuartal I tahun 2015 mengalami perlambatan. Penjualan properti tersebut tumbuh hingga 40,07% pada kuartal IV 2014, setelah itu turun menjadi 2,62% di kuartal I tahun 2015. Dalam tiga bulan pertama, BI mencatat pertumbuhan kredit properti rata – rata 16,7% lebih rendah dari periode

yang sama tahun lalu yang mencapai 25%. Hingga pertengahan Mei 2015, Bank Rakyat Indonesia (BRI) baru menyalurkan KPR sebesar Rp 14,7 triliun. Angka ini tidak jauh bergerak dari pencapaian di kuartal I yang tumbuh tipis 2,04% atau melambat dari pertumbuhan 4,32% di kuartal IV 2014. Padahal sepanjang tahun 2014, KPR BRI tumbuh 20,08% secara tahunan.

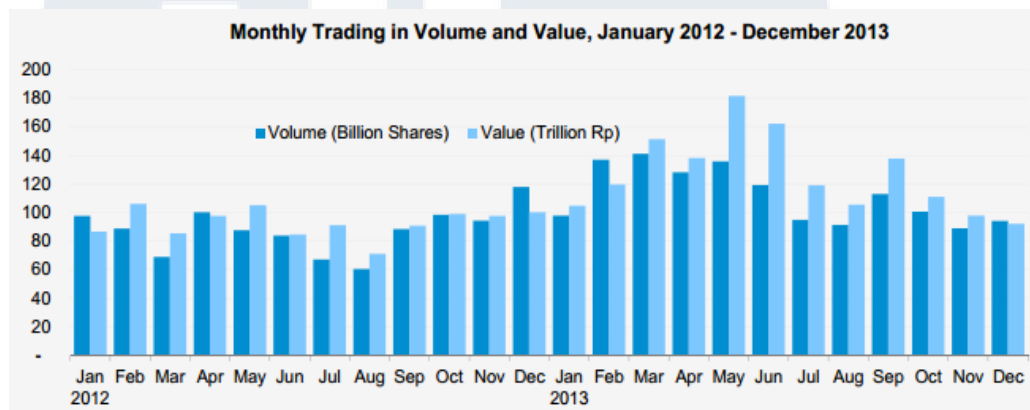


Gambar 1.2. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah Perbankan

Sumber: Bank Indonesia

Sektor saham properti yang diprediksikan mengalami pelemahan pada 2013 ini didorong dari volume penjualan sektor saham properti yang rendah dan harga saham properti dinilai mahal. Pelaku pasar tidak lagi mengapresiasi saham – saham tersebut karena harga sahamnya sudah cukup tinggi. Perlambatan di sektor properti terjadi karena rendahnya daya beli masyarakat. Keputusan menempatkan saham di sektor properti mulai

berkurang dan volume perdagangan sahamnya sangat rendah. Volume saham bulanan sempat mengalami kenaikan di awal Februari 2013, tetapi kembali turun pada bulan Juni 2013. Penurunan ini terus berlangsung hingga akhir tahun 2013 seperti yang tergambar pada grafik berikut.



Gambar 1.3. *Monthly Trading in Volume and Value* 2012 – 2013

Sumber: Laporan Tahunan Bursa Efek Indonesia

Menurut Joseph Nicholson yang dikutip dari Trisnadewi & Arfianto (2012), volume perdagangan menggambarkan penawaran dan permintaan aktivitas jual beli investor di pasar saham yang merupakan manifestasi tingkah laku investor. Aktivitas jual beli yang dilakukan investor tersebut akan menyebabkan pergerakan pada *supply* dan *demand* terhadap saham di pasar modal. Besarnya jumlah transaksi yang terjadi dapat didasarkan pada kemampuan investor dalam menerjemahkan informasi. Hal tersebut kemudian akan mempengaruhi perubahan harga saham. Volume perdagangan saham merupakan banyaknya jumlah lembar saham dari suatu emiten yang diperjualbelikan di pasar modal setiap hari bursa dengan

tingkat harga yang sudah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli saham. Berdasarkan data dari *Indonesia Stock Exchange (IDX)*, total volume saham properti mengalami penurunan dalam tiga tahun terakhir. Dalam kurun waktu 2013 hingga 2015, volume terendah berada di tahun 2014. Kemudian mengalami kenaikan di tahun 2015, namun tidak lebih tinggi dari tahun 2013.

Tabel 1.1. Total Volume Perdagangan Saham Sektor Properti

<i>Period</i>	<i>Total Trading Volume (Million)</i>
2013	354,938
2014	330,942
2015	337,043

Sumber: Laporan Tahunan Bursa Efek Indonesia

Kinerja suatu saham dapat diukur dengan volume perdagangannya. Semakin sering saham tersebut diperdagangkan mengindikasikan bahwa saham tersebut aktif dan diminati oleh para investor. Pola perilaku saham di pasar saham merupakan indikasi bagi para pelaku pasar untuk memperoleh *return* dari modal yang diinvestasikan di pasar modal. *Return* dapat berasal dari dividen yang dibagikan oleh perusahaan yang menerbitkan saham (emiten) serta dari selisih harga beli dengan harga jual (*capital gain*). Untuk memperoleh *return* dari selisih antara harga beli dengan harga jual, volatilitas saham menjadi perhatian pelaku pasar untuk menentukan strategi yang tepat dalam berinvestasi.

Sebelum mengambil keputusan dalam berinvestasi, biasanya dilakukan analisis terlebih dahulu terhadap saham yang bersangkutan, baik analisis fundamental maupun analisis teknikal. Analisis fundamental merupakan analisis dengan menggunakan data masa lalu, sedangkan analisis teknikal mengikuti *trend* yang sedang terjadi di pasar (melihat *trend* di masa depan). Menurut Halim & Nasuhi (2000), volume perdagangan saham merupakan salah satu indikator yang digunakan dalam analisis teknikal pada penilaian harga saham dan suatu instrumen yang dapat digunakan untuk melihat reaksi pasar modal terhadap informasi melalui parameter pergerakan aktivitas volume perdagangan saham di pasar. Hal ini sejalan dengan pendapat Edianto Ong (2011) bahwa dalam menganalisis saham menggunakan teknikal dengan metode – metode tertentu, perlu diperhatikan juga volume serta frekuensi dari saham tersebut. Sebab *trend* yang positif (*up trend*) harus diikuti dengan volume tinggi yang menggambarkan reaksi pasar terhadap saham.

Studi terhadap faktor – faktor yang mempengaruhi pola perilaku saham di Bursa Efek telah banyak dilakukan, seperti pengaruh informasi yang masuk ke pasar serta pengaruh perbedaan hari perdagangan. Namun penelitian mengenai pengaruh frekuensi perdagangan dan *trade size* terhadap volatilitas di Indonesia belum banyak dilakukan. Sehingga dalam penelitian ini, peneliti berusaha untuk menganalisis pengaruh frekuensi perdagangan dan *trade size* terhadap volatilitas harga saham di Bursa Efek Indonesia.

Berbagai penelitian terhadap hubungan antara perubahan harga dengan volume perdagangan pada pasar modal di luar menunjukkan hasil temuan yang beragam. Penelitian oleh Song, Hui, & Yunfeng (2005) yang meneliti tentang volume, frekuensi perdagangan, dan *trade size* serta hubungannya dengan volatilitas, menjelaskan bahwa terdapat hubungan positif antara volatilitas dengan volume maupun frekuensi. Begitu juga dengan penelitian yang dilakukan oleh Karproff (1987), hasil penelitian membuktikan bahwa terdapat hubungan positif antara volume dengan perubahan harga absolut.

Penelitian yang dilakukan oleh Chan & Fong (2000), membuktikan bahwa perdagangan terjadi apabila para investor memiliki interpretasi yang berbeda terhadap informasi publik yang muncul, volume perdagangan, dan *absolute return* akan menunjukkan korelasi positif berkaitan dengan munculnya informasi publik tersebut.

Sandrasari (2010) meneliti tentang pengaruh volume, frekuensi, dan *order imbalance* terhadap volatilitas harga saham. Hasil penelitian menunjukkan bahwa volume dan frekuensi perdagangan berpengaruh terhadap volatilitas harga saham. Sedangkan *order imbalance* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap volatilitas harga saham. Kemudian dijelaskan bahwa frekuensi perdagangan lebih berpengaruh terhadap volatilitas harga saham dibandingkan dengan volume perdagangan. Hal ini sejalan dengan penelitian Jones, Kaul, & Lipson (1994) yang menemukan hasil bahwa frekuensi perdagangan lebih tepat sebagai

pengukur aliran informasi yang menjelaskan perilaku perdagangan dibandingkan dengan volume. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Hugida & Syuhada (2010), berdasarkan uji regresi antara variabel volume perdagangan dengan volatilitas harga saham diperoleh hasil bahwa volume perdagangan berpengaruh positif signifikan terhadap volatilitas harga saham. Dijelaskan pula bahwa volume perdagangan merupakan variabel yang paling berpengaruh terhadap volatilitas harga saham.

Berdasarkan fenomena – fenomena tersebut, frekuensi perdagangan dan *trade size* akan diteliti pengaruhnya terhadap volatilitas harga saham sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2013 sampai dengan 2015.

1.2. Rumusan Masalah

Sesuai dengan judul, akan diangkat suatu permasalahan yang mengacu pada latar belakang masalah yang ada. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti menemukan rumusan masalah penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh frekuensi perdagangan saham terhadap volatilitas harga saham sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013 sampai dengan 2015?
2. Apakah terdapat pengaruh *trade size* terhadap volatilitas harga saham sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013 sampai dengan 2015?

1.3. Tujuan Penelitian

Secara umum dapat dikatakan bahwa suatu penelitian ilmiah mempunyai tujuan. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh frekuensi perdagangan saham terhadap volatilitas harga saham sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013 sampai dengan 2015.
2. Untuk mengetahui pengaruh *trade size* terhadap volatilitas harga saham sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013 sampai dengan 2015.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bukti secara teoritis mengenai pengaruh frekuensi perdagangan dan *trade size* terhadap volatilitas harga saham sektor properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia pada periode 2013 sampai dengan 2015.
2. Memberikan gambaran perkembangan industri properti dan *real estate* di Indonesia dan metode analisis atau *forecast* pada masa mendatang bagi investor, sehingga dapat ditentukan langkah selanjutnya yang diperlukan dalam berinvestasi.
3. Menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai pengaruh frekuensi perdagangan dan *trade size* terhadap volatilitas harga saham di Bursa Efek Indonesia.
4. Menjadi bahan tambahan untuk memahami teori – teori tentang saham.

1.5. Sistematika Penulisan Skripsi

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan metode dan sistematika penulisan dengan format baku yang diatur dalam buku “Panduan Skripsi Manajemen” tahun 2015 yang dibuat oleh Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Multimedia Nusantara dengan struktur sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian awal ini, penulis membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi sebagaimana yang diatur dalam buku “Panduan Skripsi Manajemen” Universitas Multimedia Nusantara.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis menguraikan teori – teori yang relevan dengan penelitian yang dilakukan, seperti definisi – definisi serta model matematis yang berkaitan dengan masalah penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini, penulis menguraikan gambaran singkat mengenai objek penelitian, metode penelitian, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan sampel, serta teknik analisis data dalam penelitian ini.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis menyajikan hasil analisis secara ringkas dan padat disertai dengan pembahasan dari hasil penelitian yang ditemukan. Pembahasan dikaitkan dengan teori – teori yang digunakan dalam penelitian serta membandingkan hasil penelitian dengan penelitian terdahulu yang sejenis.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini, penulis menarik kesimpulan dari hasil yang diperoleh dan memberikan saran atas sesuatu yang belum dilakukan dan layak untuk dilaksanakan pada penelitian selanjutnya.

UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA