



ANALISIS PEMILIHAN PORTOFOLIO SAHAM SEKTOR

INDUSTRI PROPERTI YANG EFISIEN

(BULAN JANUARI – DESEMBER 2000)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat, untuk Menyelesaikan

Program Sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi

Universitas Katolik Soegijapranata

Semarang



Disusun Oleh :

NAMA : MEYTIA MUTIARA
NIM : 97.30.3130
NIRM : 97.6.111.02016.50138
JURUSAN : MANAJEMEN

	PERPUSTAKAAN	
	No. INV.	1279 / EM / c.1
	No. PEN.	
PARAP.	cup	TGL. 14.03.02

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

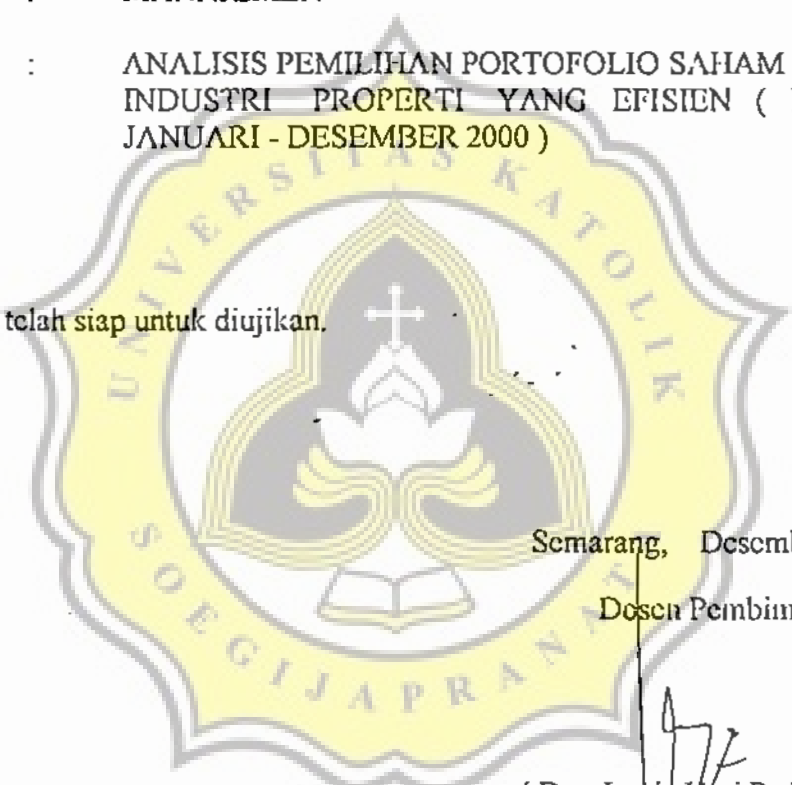
SEMARANG

2002

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : MEYTIA MUTIARA
NIM : 97.30.3130
NIRM : 97.6.111.02016.50138
FAKULTAS : EKONOMI
JURUSAN : MANAJEMEN
JUDUL : ANALISIS PEMILIHAN PORTOFOLIO SAHAM SEKTOR
INDUSTRI PROPERTI YANG EFISIEN (BULAN
JANUARI - DESEMBER 2000)

Menyatakan telah siap untuk diujikan.



Semarang, Desember 2001

Dosen Pembimbing,

(Dra. Lucia Irfari Padworo, MSi)

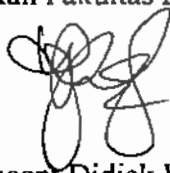
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : MEYTIA MUTIARA
NIM : 97.30.3130
NIRM : 97.6.111.02016.50138
FAKULTAS : EKONOMI
JURUSAN : MANAJEMEN
JUDUL : ANALISIS PEMILIHAN PORTOFOLIO SAHAM SEKTOR
INDUSTRI PROPERTI YANG EFISIEN (BULAN JANUARI
- DESEMBER 2000)

Telah diuji dan dipertahankan di hadapan penguji pada :

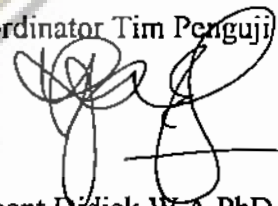
Semarang, 20 Februari 2002

Dekan Fakultas Ekonomi



(Vincent Didick W.A. PhD)

Koordinator Tim Penguji



(Vincent Didick W.A. PhD)

SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK :

- ❖ Mamah dan Papah Tersayang yang Tak Henti-hentinya Mendo'akanku.
- ❖ Suamiku Tercinta yang Selalu Mendukung dan Membantuku.
- ❖ Calon Buah Hatiku yang Selalu Menjadi Inspirasi dan Semangatku, dan
- ❖ Para Sahabatku yang Telah Lulus yang Menjadi Motivatorku.



KATA PENGANTAR

Assalamua'alaikum Wr. Wb

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan proposal penelitian dengan judul “Analisis Pemilihan Portofolio Saham Sektor Industri Properti yang Efisien”.

Penyusunan proposal penelitian ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Penulis tertarik untuk mengangkat tema penelitian mengenai analisis pemilihan portofolio saham sektor industri properti yang efisien ini karena industri properti termasuk sektor industri dengan tingkat risiko yang tinggi, karena bergerak dalam bisnis jangka panjang, sehingga tingkat pengembalian investasinya juga tinggi. Jadi kalau hanya melakukan pembelian saham secara individual, kita tidak dapat mengharapkan *capital gain* yang tinggi, dengan tingkat risiko yang rendah. Oleh sebab itu penulis menyarankan untuk melakukan portofolio saham yang efisien, yang di dalamnya diperoleh suatu kombinasi yang mendominir saham tertentu. Artinya bisa diperoleh suatu investasi yang memberikan tingkat keuntungan yang sama dengan risiko yang lebih rendah, atau dengan risiko yang sama memberikan tingkat keuntungan yang lebih tinggi daripada investasi saham secara individual.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian proposal penelitian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan dorongan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Vincent Didiek W.A. PhD selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
2. Ibu Dra. Lucia Hari Padworo, MSi selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan proposal penelitian ini.
3. Mama dan Papa tersayang, yang telah memberikan dorongan moril dan materiil yang tidak ternilai harganya bagi penulis.
4. Belahan jiwa tercinta, yang telah membantu menyemangati dalam penyusunan proposal penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan proposal penelitian ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangannya, dan untuk itu penulis dengan senang hati menerima semua kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan penulisan proposal ini.

Semoga penyusunan proposal penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pihak lain yang membutuhkannya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, Desember 2001

Penulis,

(Meytia Mutiara)

ABSTRAKSI

Dunia pasar modal telah berkembang pesat di Indonesia, selama 10 tahun terakhir. Perkembangan pasar modal tersebut telah menarik minat masyarakat, yang tadinya awam dengan masalah bursa untuk menanamkan dananya di pasar modal. Salah satu instrumen pasar modal, yaitu saham, kemudian diburu masyarakat dan dianggap dapat memberikan keuntungan besar dalam waktu sekejap. Satu hal yang kurang disadari oleh masyarakat adalah, bahwa saham mempunyai tingkat keuntungan yang tidak terhingga, tetapi tingkat risikonya juga besar. Risiko ini karena adanya kemungkinan turunnya harga saham sampai di bawah harga beli ataupun harga dasarnya (*capital loss*).

Industri properti termasuk sektor industri dengan tingkat risiko yang tinggi, karena bergerak dalam bisnis jangka panjang, sehingga tingkat pengembalian investasinya juga tinggi.

Walaupun begitu, dana yang diserap dari masyarakat oleh perusahaan-perusahaan properti di pasar modal cukup tinggi (sampai bulan Desember 2000 sebesar Rp. 74, 843 miliar).

Salah satu cara untuk memperkecil tingkat risiko investasi saham adalah dengan membentuk portofolio saham. Dengan portofolio, kerugian dari salah satu saham dapat ditutup dengan keuntungan dari saham lain. Karena dalam penelitian ini yang dibahas adalah saham sektor industri properti, maka yang dimaksud dengan portofolio saham adalah portofolio saham sektor industri properti.

Permasalahan yang dihadapi dalam penyusunan portofolio saham sektor industri properti ini adalah :

- a. Pemilihan portofolio yang efisien (berapa nilai Sharpe Indeks / *Sharpe Measure* yang terbesar).
- b. Kinerja perusahaan yang termasuk dalam portofolio saham sektor properti.

Untuk memecahkan masalah tersebut, dalam penelitian ini analisis datanya menggunakan metode Indeks Tunggal, dengan rumus umum yang digunakan adalah :

$$R_i = \alpha_i + \beta_i \cdot R_m + \epsilon_i$$

Dimana :

- R_i – Tingkat keuntungan saham.
- α_i – Nilai yang menunjukkan nilai pengharapan dari bagian tingkat keuntungan saham i yang tidak dipengaruhi oleh perubahan pasar.
- β_i – Parameter yang mengukur perubahan yang diharapkan pada R_i kalau terjadi perubahan pada R_m .
- R_m – Tingkat keuntungan indeks pasar.
- ϵ_i – Menunjukkan elemen acak dari bagian tingkat keuntungan saham i yang tidak dipengaruhi oleh perubahan pasar. $E(\epsilon_i) = 0$.

Sedangkan tingkat risikonya adalah standar deviasi dari tingkat keuntungannya.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Perusahaan-perusahaan yang mencatatkan sahamnya di BEJ dan Indeks Harga Saham Gabungan dari bulan Januari 2000 sampai Desember 2000.
2. Perusahaan-perusahaan properti yang mencatatkan sahamnya di BEJ dan Indeks Harga masing-masing saham properti dari bulan Januari 2000 sampai Desember 2000.

Dari analisis yang dilakukan, didapat hasil sebagai berikut :

1. Rata-rata tingkat keuntungan saham individual sektor properti sebesar 4,43 %. Sedangkan rata-rata tingkat risiko saham individual sektor properti sebesar 5,32 %. Rata-rata tingkat keuntungan portofolio saham sektor properti sebesar 43,93 % , berarti terjadi kenaikan tingkat keuntungan dari rata-rata tingkat keuntungan saham individual sebesar 39,5 %. Sedangkan rata-rata tingkat risiko portofolio sebesar 5,25 %, berarti terjadi penurunan tingkat risiko dibandingkan dengan tingkat risiko saham individual sebesar 0,07 %.
2. Portofolio yang efisien untuk saham sektor properti yang diamati, terjadi pada tingkat risiko sebesar 5,21 % dan tingkat keuntungan 42,93 %. Pada portofolio yang efisien ini komposisi sahamnya adalah Panca Wiratama Sakti (15 %), Dharmala Intiland (20 %), Mulialand (30 %), serta Pudjiadi Prestige Limited (35 %).
3. Dari analisis kinerja perusahaan properti yang masuk dalam portofolio memperlihatkan bahwa perusahaan-perusahaan tersebut termasuk perusahaan yang mempunyai kinerja yang baik, dilihat dari perolehan laba bersih perusahaan (dalam miliar rupiah) yaitu Panca Wiratama Sakti 43.720, Dharmala Intiland 26.178, Mulialand 212.243, dan Pudjiadi Prestige Limited 34.848. Selain itu juga dilihat dari *Earning per Share* (dalam %), yaitu Panca Wiratama Sakti 530, Dharmala Intiland 28, Mulialand 214, dan Pudjiadi Prestige Limited 124.

Berdasar penelitian ini tampak bahwa dengan membentuk portofolio saham, tingkat keuntungan saham dapat dinaikkan dan tingkat risiko saham dapat ditekan dibandingkan pembelian saham secara individual. Walaupun dalam pembelian saham tergantung dari perspektif masing-masing pemodal, tetapi dianjurkan dalam membeli saham untuk melakukan portofolio saham.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan Skripsi	ii
Halaman Pengesahan Skripsi	iii
Halaman Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Abstraksi	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar	xiii
Daftar Lampiran	xiv
I. Pendahuluan	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Pembatasan Masalah	6
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.5. Skema Penulisan	7
II. Tinjauan Pustaka	9
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1. Saham Sebagai Obyek Investasi	9
2.1.2. Risiko Investasi Saham	13
2.1.3. Manajemen Portofolio	14

2.1.4. Teori Portofolio	15
2.1.5. Model Indeks Tunggal dan Portofolio yang Efisien	17
2.1.6. Indeks Beta (β)	20
2.2. Kerangka Pemikiran	21
2.3. Definisi Operasional	24
III. Metodologi Penelitian	25
3.1. Lokasi Penelitian	25
3.2. Populasi dan Sampel Penelitian	25
3.3. Data yang Dipergunakan	27
3.4. Metode Pengumpulan Data	28
3.5. Teknik Analisis Data	28
IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan	33
4.1. Sejarah Pasar Modal di Indonesia	33
4.2. Gambaran Umum Saham-saham yang Diteliti	38
4.3. Analisis Hasil Penelitian	41
4.3.1. Return dan Risiko Saham Secara Individual	41
4.3.2. Return dan Risiko Saham Secara Portofolio	49
4.3.3. Pemilihan Alternatif Portofolio yang Efisien	52
4.3.4. Kinerja Bidang Usaha Emiten Sektor Properti yang Sahamnya Terpilih Dalam Portofolio	54
V. Penutup	57
5.1. Kesimpulan	57
5.2. Saran	58

Lampiran

Daftar Pustaka

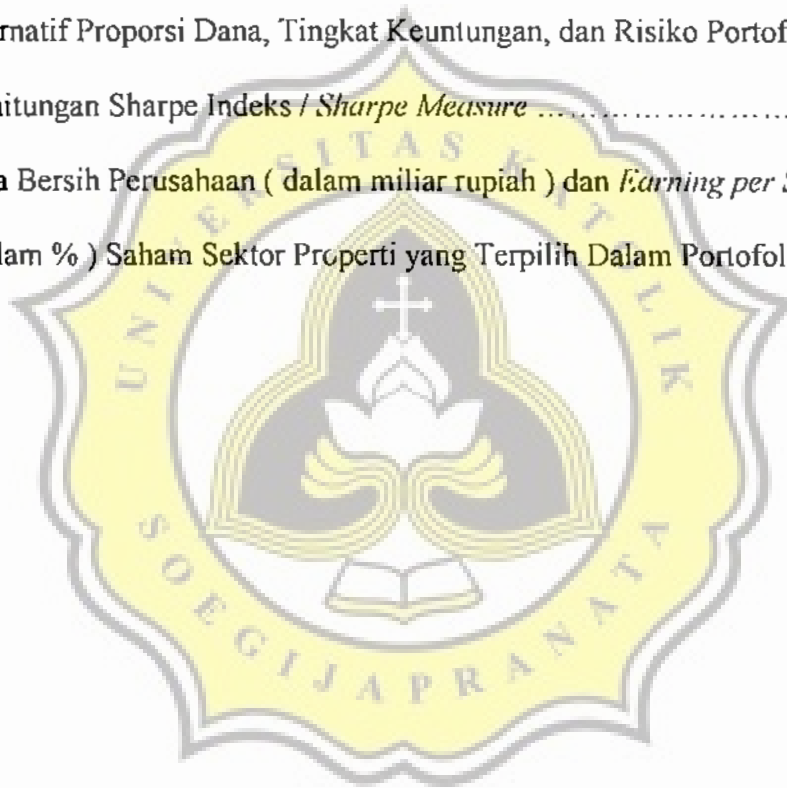
Kartu Konsultasi

Pernyataan Keaslian Skripsi



DAFTAR TABEL

1.1. Kcadaan Saham Industri Properti Desember 2000	4
4.1. Tabel Ranging Saham Sektor Properti	40
4.2. Tabel Deviasi Residual, α , dan β	43
4.3. Tingkat Keuntungan Saham Individual	46
4.4. Tingkat Risiko Saham Individual (%)	48
4.5. Alternatif Proporsi Dana, Tingkat Keuntungan, dan Risiko Portofolio	52
4.6. Perhitungan Sharpe Indeks / <i>Sharpe Measure</i>	53
4.7. Laba Bersih Perusahaan (dalam miliar rupiah) dan <i>Earning per Share</i> (dalam %) Saham Sektor Properti yang Terpilih Dalam Portofolio	54



DAFTAR GAMBAR

2.1. Bagan Kerangka Pemikiran	23
-------------------------------------	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A.	Perhitungan Tingkat Keuntungan Pasar (Rm)	1
Lampiran B.	Ilarga Saham Kelompok Industri Properti dan <i>Real Estate</i> dari Bulan Januari - Desember 2000 di BEJ	2
Lampiran C	Indeks Harga Saham Kelompok Industri Properti	3 - 9
Lampiran D	Tabel Hasil Regresi dari Saham Kelompok Industri Properti ...	10 - 65
Lampiran E	- Perhitungan Tingkat Keuntungan Saham Individual	66
	- Perhitungan Risiko Saham Individual	67
Lampiran F	- Perhitungan Tingkat Keuntungan Portofolio	68
	- Perhitungan Risiko Portofolio	69
Lampiran G	Perhitungan Tingkat Bunga Bebas Risiko	70
Lampiran H	- Percobaan Alternatif Dana Untuk Mencari Tingkat Keuntungan Portofolio Saham	71
	- Percobaan Alternatif Dana Untuk Mencari Risiko Portofolio Saham	72