

**ANALISIS PEMBENTUKAN PORTOFOLIO OPTIMAL PADA  
INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE SELAMA  
TAHUN 2002**

**SKRIPSI**



**ditulis oleh**

**Nama : Iwan Supriyadi**  
**Nomor Mahasiswa : 00311368**  
**Program Studi : Manajemen**  
**Bidang Konsentrasi : Keuangan**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**FAKULTAS EKONOMI**  
**YOGYAKARTA**  
**2004**

**ANALISIS PEMBENTUKAN PORTOFOLIO OPTIMAL PADA  
INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE SELAMA  
TAHUN 2002**

**SKRIPSI**

**ditulis dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir  
guna memperoleh gelar Sarjana Strata-I di Program Studi Manajemen,  
Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia**



oleh

**Nama : Iwan Supriyadi  
Nomor Mahasiswa : 00311368  
Program Studi : Manajemen  
Bidang Konsentrasi : Keuangan**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS EKONOMI  
YOGYAKARTA  
2004**

## **PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME**

“Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi. Apabila kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”

**Yogyakarta, 24 April 2004**

**Penulis,**

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, enclosed within a simple rectangular border.

**Iwan Supriyadi**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**ANALISIS PEMBENTUKAN PORTOFOLIO OPTIMAL PADA  
INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE SELAMA  
TAHUN 2002**

**Nama : Iwan Supriyadi**

**Nomor Mahasiswa : 00311368**

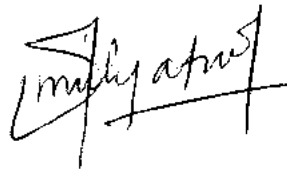
**Program Studi : Manajemen**

**Bidang Konsentrasi : Keuangan**

**Yogyakarta, 24 April 2004**

**Telah disetujui dan disahkan oleh**

**Dosen Pembimbing,**



**Dra. Sri Mulyati, M.Si**

**BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI**

**SKRIPSI BERJUDUL**

**ANALISIS PEMBENTUKAN PORTOFOLIO OPTIMAL PADA  
INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE SELAMA TAHUN 2002**

**Disusun Oleh :**

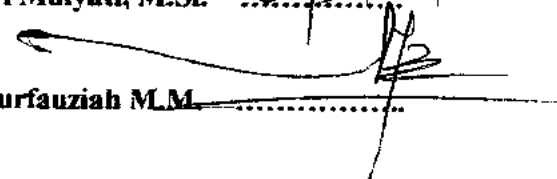
**Nama : Iwan Supriyadi**

**Nomor Mahasiswa : 00311368**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan LULUS**

**Pada tanggal : 13 Mei 2004**

**Penguji/Pembimbing Skripsi : Dra. Sri Mulyati, M.Si.** 

**Penguji : Dra. Nurfauziah MLM.** 

**Mengetahui**

**Dekan Fakultas Ekonomi**

**Universitas Islam Indonesia**



**Drs. Suwarsono Muhammad, MA**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

**Skripsi ini kupersembahkan kepada :**

- Ibu dan Bapak serta Adikku yang kusayangi.**
- Semua Saudara-saudaraku yang mencintai Allah dan Rasul-Nya.**

## HALAMAN MOTTO

“ Kepunyaan Allahlah segala yang ada di langit dan di bumi. Apa yang ada dalam hatimu itu, baik kamu lahirkan maupun kamu rahasiakan, semua itu akan dituntut oleh Allah. Kelak akan ada orang yang diampuni oleh Allah dan ada yang disiksa menurut kehendak-Nya. Allah Mahakuasa dalam segala sesuatu.”

“ Rasul sudah percaya kepada apa yang sudah diturunkan dari Allah kepadanya. Demikian juga orang-orang mukmin, semuanya sudah percaya kepada Allah, malaikat, kitab suci dan kepada para Rasul. Di antara para Rasul itu tidak ada yang kami perbedakan seorangpun, mereka semua menyatakan, “ Kami taat dan patuh, kami mohon ampunan-Mu ya Tuhan, kepada-Mu kami semua akan kembali”

“ Allah tidak akan memaksakan sesuatu kepada seseorang, kecuali menurut kekuatan yang ada padanya. Apa yang dia kerjakan itu buat dia sendiri, dan dosa yang ia perbuat menjadi tanggung jawabnya sendiri pula. Ya Tuhan janganlah hendaknya Engkau mengambil tindakan terhadap kami, bila kami lupa atau salah. Ya Tuhan, janganlah kiranya Engkau membebani kami dengan beban yang berat, seperti yang telah Engkau bebankan kepada umat dahulu sebelum kami. Ya Tuhan, janganlah kiranya Engkau pikulkan di atas pundak kami di luar kemampuan yang ada pada kami. Maafkanlah kami, ampunilah kami, kasianilah kami. Engkau selaku pelindung dan penolong, tolong dan bantulah kami dalam menghadapi tantangan kaum kafir.”

( Qs: Al-Baqarah ayat 284, 285 & 286 )

“ Hai orang-orang yang beriman, jika kamu diminta supaya bergeser dalam suatu majelis, bergeserlah. Tuhan akan memberi kelapangan kepadamu. Kalau kamu diminta meninggalkan tempat, tinggalkanlah, nanti Allah akan mengangkat kamu orang-orang yang beriman dan orang-orang yang berilmu beberapa tingkatan. Tuhan tahu apa yang kamu kerjakan.”

( Qs: Al-Mujadalah ayat 11 )

“ Yang telah mengajarkan dengan pena.”

“ Mengajarkan pengetahuan yang belum manusia ketahui.”

( Qs: Al-'Alaq ayat 4 & 5 )

## ABSTRAK

Pada dasarnya manusia melakukan kegiatan investasi adalah memenuhi kebutuhan hidupnya dalam jangka panjang yang penuh dengan ketidak pastian antara hasil yang diharapkan dengan kenyataan yang terjadi. Investasi merupakan kegiatan yang dilakukan *investor* atau pemodal dalam menanamkan dananya pada saat sekarang untuk mendapatkan keuntungan pendapatan di waktu yang akan datang.

Saat ini pasar modal merupakan alternatif sumber pendanaan yang diminati pengusaha karena ada banyak keunggulan dalam pasar modal. Antara lain perusahaan dapat memperoleh dana yang relatif besar, pemilik modal mempunyai berbagai pilihan investasi yang sesuai dengan kondisi mereka. Selain itu pasar modal memberikan kesempatan pada masyarakat untuk ikut serta memiliki saham.

Penulisan penelitian ini difokuskan pada saham sektor Property dan Real Estate selama tahun 2002. Pembentukan portofolio optimal adalah suatu usaha menginvestasikan dana untuk mengurangi resiko yang akan ditanggung oleh investor, maka dari itu perlu mengetahui tentang cara yang akan digunakan untuk membentuk portofolio optimal tersebut.

Pembentukan portofolio optimal ini untuk mengetahui berapa tingkat keuntungan yang diharapkan dari portofolio, tingkat resiko portofolio, serta proporsi dana masing-masing saham pada portofolio. Penelitian yang dilakukan hanya terbatas pada saham-saham industri *Property dan Real Estate* yang sudah *listed* di Bursa Efek Jakarta selama tahun 2002.

Metode penelitian yang akan digunakan adalah model indeks tunggal, portofolio model indeks tunggal didasarkan pada pengamatan bahwa harga dari sekuritas berfluktuasi searah dengan indeks pasar. Secara khusus dapat diamati bahwa kebanyakan saham cenderung mengalami kenaikan harga jika indeks harga saham naik. Kebalikannya juga benar, yaitu jika indeks harga saham turun, kebanyakan saham mengalami penurunan harga. Hal ini menyarankan bahwa return-return dari sekuritas mungkin berkorelasi karena adanya reaksi umum (*common response*) terhadap perubahan-perubahan nilai pasar. (Jogiyanto, 2000, hlm 203)

Setelah dilakukan analisis data maka diperoleh hasil penelitian antara lain : Dari 33 saham yang diteliti terdapat 18 saham yang mempunyai  $E(R_i)$  yang positif, dari 18 saham hanya terdapat 14 saham yang lebih besar dari  $R_f$  sebesar 0,00291 yang merupakan saham terpilih dalam proses seleksi portofolio. Kemudian dilakukan analisis alpha dan beta saham dan terdapat 12 saham yang mempunyai nilai beta positif, selanjutnya adalah analisis SCOPF ini digunakan untuk mencari investasi yang optimal dengan membandingkan antara Excess Return to Beta (ERB) masing-masing saham pada Cut-off point yang menghasilkan 9 saham yang masuk portofolio optimal.

Dari 9 saham yang masuk portofolio dengan proporsi dana sesuai dengan masing-masing saham dan menghasilkan tingkat keuntungan yang diharapkan  $E(R_p) = 0,00984027$ , dan tingkat resiko portofolio  $\sigma^2 = 0,000721568$ .



## **Kata Pengantar**

Assalamu`alaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt, yang telah melimpahkan rahmat, karunia serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "Analisis Pembentukan Portofolio Optimal Pada Industri Property Dan Real Estate Selama Tahun 2002." Tidak lupa sholawat dan salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan para pengikutnya.

Penulisan skripsi ini dilaksanakan guna menyelesaikan pendidikan jenjang Strata-I di Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia dan membantu penulis dalam mengaplikasikan ilmu ekonomi terutama di bidang keuangan dalam praktek yang sebenarnya.

Berhasilnya penulisan skripsi ini berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dra. Sri Mulyati, M.Si. selaku Dosen Pembimbing Skripsi atas segala bimbingan, pengarahan dan petunjuknya.
2. Bapak Drs. H. Suwarsono Muhammad, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia.
3. Seluruh staf, dosen dan karyawan di Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia.
4. Bu Nunuk, Pak Harto, Mas Agung, Mas Mawan selaku teman bertukar pengalaman di Poliklinik.

5. Ibu dan Bapak atas doa, kesabaran, dan kasih sayangnya, serta adikku atas dukungan dan doanya.
6. Teman-teman cost Pandawa 28, Yuli, Topx, Beny, Henry, Louis, Hanafi, Hadi, Joko, Kang Parto, Kang Wir atas semua dukungan, canda, dan perhatiannya.
7. Semua warga Bantulan dan semua keluarga garasi Bus Sriwedari.
8. Teman-teman seperjuangan, Novi, Tyas, Amat, Wahyu, Bakti, Yogi, Indro, Ary dan semua yang lagi mengerjakan skripsi.
9. Andri, Bony, dan Wanto yang telah banyak membantu mencari data.
10. Teman-teman Manajemen Angkatan 2000, "Terima kasih atas kebersamaannya."
11. Teman-teman alumni SMUN 1 Sukoharjo, "Terima kasih atas dukungannya."
12. Rx King AD 3798 NK, serta Carry Extra AD 8898 AB yang menjadi alat transportasiku.
13. Mas Irvan, Mbak Titik, Mbak Citra, Mas Dodi & Mbak Yudit, Mas Heri, Mbak Merta serta semua saudara-saudaraku.
14. Mas Handi & Mbak Nita, Mas Tirto & Mbak Nupi.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam menyusun skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih belum sempurna, mengingat keterbatasan ilmu, kemampuan dan pengalaman dalam penelitian. Oleh karena itu penulis berharap pada segenap pembaca skripsi ini bersedia

memberikan saran dan masukan guna pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Akhirul kalam, dengan segala kerendahan hati, penulis berharap semoga skripsi ini mampu memberikan manfaat dan tambahan ilmu bagi segenap pembaca. Semoga Allah SWT meridhloi kita semua, Amin.

Wassalammu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 24 April 2004

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized triangle on the left and a series of vertical and diagonal lines on the right.

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN JUDUL SKRIPSI .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
MOTTO .....	vii
ABSTRAK .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	I
1.1 Latar Belakang Masalah.....	i
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	5
1.3 Batasan Masalah.....	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Manfaat Penelitian.....	6

1.6	Sistematika Penulisan.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....		8
2.1	Hasil Penelitian Terdahulu.....	8
2.2	Pengertian Pasar Modal.....	10
	2.2.1 Alasan dibentuknya Pasar Modal.....	11
	2.2.2 Instrumen Pasar Modal di Indonesia.....	12
2.3	Pengertian Investasi.....	14
	2.3.1 Proses Investasi.....	16
	2.3.2 Determinan Investasi.....	19
2.4	Pengertian dan Jenis-Jenis Saham.....	22
	2.4.1 Pengertian Saham.....	22
	2.4.2 Jenis-Jenis Saham.....	22
2.5	Teori Portofolio.....	27
	2.5.1 Tingkat Keuntungan.....	28
	2.5.2 Resiko Portofolio.....	29
	2.5.3 Portofolio Efisien.....	34
	2.5.4 Portofolio Optimal.....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....		41
3.1	Lokasi Penelitian.....	41
	3.1.1 Sejarah Singkat Perkembangan Pasar Modal di Indonesia... 41	
3.2	Populasi dan Sampel.....	43

3.3	Data dan Sumber Data.....	44
3.4	Metode Pengumpulan Data.....	44
3.5	Metode Analisa Data.....	45
BAB IV ANALISIS DATA.....		52
4.1	Pengertian Analisis.....	52
4.2	Analisis Portofolio Optimal Saham.....	54
4.2.1	Tingkat Keuntungan Saham.....	54
4.2.2	Tingkat Keuntungan Bebas Resiko.....	56
4.2.3	Analisis Alpha dan Beta Saham.....	58
4.2.4	Analisis Simple Criteria For Optimal Selection.....	62
4.2	Analisis Proporsi Dana Tiap-Tiap Saham dalam Portofolio.....	65
4.3	Analisis Tingkat Keuntungan yang Diharapkan dan Resiko Portofolio.....	67
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		69
5.1	Kesimpulan.....	69
5.2	Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....		72
LAMPIRAN.....		73

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.5.2	Risiko Total, risiko yang dapat di-diversifikasikan dan yang tidak dapat di-diversifikasikan.....	32
--------------	---	----

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.1	Data Statistik Perkembangan Bursa Efek Jakarta.....	42
Tabel 4.1	Daftar Emiten yang tercatat di Bursa Efek Jakarta.....	53
Tabel 4.2	Daftar Perusahaan dan Tingkat Keuntungan yang diharapkan E(Ri) secara urut dari yang terbesar ke yang terkecil.....	55
Tabel 4.3	Daftar Perusahaan yang E(Ri) bernilai positif secara urut dari yang terbesar ke yang terkecil.....	56
Tabel 4.4	Perkembangan Suku Bunga Deposito Rata-rata Bank pemerintah.....	57
Tabel 4.5	Daftar Perusahaan yang mempunyai Nilai E(Ri) > Rf.....	58
Tabel 4.6	Parameter saham yang mempunyai E(Ri) lebih besar dari keuntungan deposito th 2002.....	61
Tabel 4.7	Daftar Perusahaan dengan Nilai Variance $e_i$ dan Nilai ERB.....	63
Tabel 4.8	Daftar Perusahaan dengan ERB secara urut dan Nilai Cut-off Point.....	63
Tabel 4.9	Daftar Saham yang memuat nilai ERB dan ERB di titik C*.....	65
Tabel 4.10	Jumlah Proporsi Dana Masing-Masing Saham dalam Portofolio.....	67



## DAFTAR LAMPIRAN

I.	Perhitungan Return Masing-Masing Saham .....	LAMPIRAN I
II.	Perhitungan Resiko Masing-Masing Saham.....	LAMPIRAN II
III.	Perhitungan Return Pasar.....	LAMPIRAN III
IV.	Perhitungan Resiko Pasar.....	LAMPIRAN IV
V.	Perhitungan Alpha & Beta Saham.....	LAMPIRAN V
VI.	Perhitungan Resiko Non Sistematis Saham.....	LAMPIRAN VI
VII.	Perhitungan ERB Saham.....	LAMPIRAN VII
VIII.	Perhitungan Cut-Off Point Saham.....	LAMPIRAN VIII
IX.	Perhitungan Proporsi Dana Saham.....	LAMPIRAN IX
X.	Perhitungan Tingkat Keuntungan Yang Diharapkan Dan Resiko Portofolio.....	LAMPIRAN X