

**PORTOFOLIO OPTIMAL SAHAM-SAHAM
PROPERTI DAN REAL ESTATE
DI INDONESIA TAHUN 2013**



Skripsi Oleh:

TRI INDAH SARI

01111301003

Jurusan Manajemen

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih
Gelar Sarjana Ekonomi**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI**

2014

**PORTOFOLIO OPTIMAL SAHAM-SAHAM
PROPERTI DAN REAL ESTATE
DI INDONESIA TAHUN 2013**



Skripsi Oleh:

TRI INDAH SARI

01111301003

Jurusan Manajemen

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih
Gelar Sarjana Ekonomi**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI**

2014

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

INVESTASI PORTOFOLIO OPTIMAL PADA SAHAM-SAHAM
PORPERTI DAN *REAL ESTATE* DI INDONESIA
TAHUN 2013

Disusun Oleh:

Nama : Tri Indah Sari
NIM : 01111301003
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif

Tanggal Persetujuan

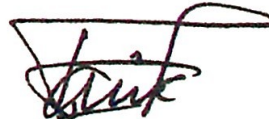
Tanggal : 30/09-2014

Tanggal : 1/10-2014

Dosen pembimbing



Ketua
Mohamad Adam S.E., M.E.
NIP. 196706241994021002



Anggota
H. Taufik S.E., M.B.A
NIP. 196709031999031001

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

PORTOFOLIO OPTIMAL SAHAM-SAHAM PROPERTI DAN REAL ESTATE DI INDONESIA TAHUN 2013

Disusun oleh:

Nama Mahasiswa : Tri Indah Sari
NIM : 01111301003
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 23 Oktober 2014 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

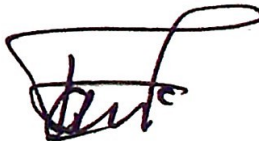
Panitia Ujian komprehensif
Palembang, November 2014

Ketua



Dr. Mohamad Adam. S.E., M.E
NIP. 196706241994021002

Anggota



H. Taufik S.E., M.B.A
NIP. 196709031999031001

Anggota



Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D
NIP. 196703141993032001

Mengetahui,
Ketua Jurusan



Dr. H. Zakaria Wahab, M.B.A
NIP. 195707141984031005

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Tri Indah Sari
NIM : 01111301003
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul:
Portofolio Optimal Saham-saham Properti dan Real Estate Di Indonesia Tahun 2013

Pembimbing:

Ketua : Dr. Mohamad Adam. S.E., M.E
Anggota : H. Taufik S.E., M.B.A
Tanggal Ujian : 23 Oktober 2014

Adalah benar hasil karya Saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya, dan apabila ada pernyataan Saya ini tidak benar dikemudian hari, Saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaaan.

Palembang, 4 November 2014
Pembuat Pernyataan,



Tri Indah Sari
NIM. 01111301103

RIWAYAT HIDUP

Nama Mahasiswa : Tri Indah Sari
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir : Sungai pinang/11 Januari 1991
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Alamat Rumah : Jalan Bungaran 2 No. 265 RT 6 RW 2 Kelurahan
8 Ulu Kecamatan Seberang ULU 1 Palembang
Alamat Email : triindah13@ymail.com

Pendidikan formal:

Sekolah Dasar : SD Negeri 395 Palembang
SLTP : SMP YKPP 1 Palembang
SMU : SMA Negeri 4 Palembang
Diploma : Politeknik Negeri Sriwijaya

Pendidikan Non Formal : -

Pendidikan Organisasi : Aktif Dalam Organisasi English Debating Society

Penghargaan Prestasi : -

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi yang berjudul *Investasi Portofolio Optimal pada Saham-saham Properti dan Real Estate Di Indonesia Tahun 2013*. Skripsi ini adalah memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meriah derajat sarjana Ekonomi Program Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Skripsi ini membahas mengenai portofolio optimal yang terbentuk pada investasi saham-saham properti dan *real estate* di Indonesia tahun 2013. Selama penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis tidak luput dari berbagai kendala. Kendala tersebut dapat diatasi berkat bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Mohamad Adam. S.E., M.E dan Bapak H. Taufik S.E., M.B.A yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran untuk membimbing serta memberikan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Zakaria Wahab, M.B.A selaku Ketua Jurusan Manajemen Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Welly Nailis, S.E.M.,M selaku Sekretaris Jurusan Manajemen Universitas Sriwijaya.
4. Ibu Hj. Marlina Widiyanti, S.E., S.H., M.M., Ph.D selaku dosen penguji yang telah membantu memberikan kritik dan saran.
5. Seluruh Dosen Jurusan Manajemen Universitas Sriwijaya yang telah memberikan arahan dan pendidikan.
6. Orang tua yang telah memberikan do'a dan dukungannya.

Palembang, November 2014

Penulis

ABSTRAK

Portofolio Optimal Saham-saham
Properti dan *Real Estate* Di Indonesia
Tahun 2013

Oleh:
Tri Indah Sari

Investasi pada saham Properti dan *Real Estate* menjadi salah satu pilihan dalam berinvestasi. Investor yang bijak menginvestasikan dananya ke dalam saham efisien dalam suatu portofolio optimal, yaitu saham yang mempunyai *return* tinggi dengan risiko minimal. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui besarnya persentase portofolio optimal yang terbentuk pada saham-saham properti dan *real estate* di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, dimana teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan terdapat 4 saham yang menjadi kandidat portofolio dari 46 saham yang diteliti dengan nilai *cut-of-point* sebesar 0.001129. Portofolio optimal dibentuk oleh empat saham yang mempunyai *excess returns to beta* (ERB) terbesar. Porsi portofolio optimal yang tercipta yakni BCIP sebesar COWL 78,41%, BKSL 13,25%, sebesar 4,66%, dan RODA sebesar 3,68%. Sedangkan perhitungan *return* portofolio sebesar 0.03846 atau 3,84 % dan *return* ekspektasi portofolio sebesar 0.001438 atau 0,14% dan tingkat resiko yang terbentuk sebesar 0,0011%. Kesimpulan yang diperoleh adalah investor sebaiknya menginvestasikan dananya ke dalam portofolio optimal yang terdiri dari saham BCIP, COWL, BKSL dan RODA

Kata kunci: Properti dan *Real Estate*, Portofolio Optimal, *expected return*, *excess return to beta*, *cut-off-rate*

ABSTRACT

*Optimal Portfolio of stocks
Property and Real Estate In Indonesia
2013*

Oleh:

Tri Indah Sari ; Mohamad Adam .S.E. M.E and H. Taufik M.B.A

Investor of property and real estate becomes one of option.. A wise Investor will invest their funds in efficient stock into optimal portofolio which provides high expected return with minimum risk. The aim of this research is determining the optimal portofolio percentage which will create on stocks and real estate properties in Indonesia. This research uses descriptive analysis method with quantitative approach, where data technique uses secondary data. This research results showed that there are ten stocks of portfolio candidates from forty-six stocks researched with the cut-off-rate (C) of 0.001129. And four of ten stocks have the biggest excess return to beta (ERB). Portion of optimal portofolio created are (COWL) Cowell Development Tbk 78,41%, (BCIP) Bumi Citra Permai Tbk 13,25%, (BKSL) Sentul City Tbk,66%, and (RODA) Pikko Land Development Tbk 3,68%. return portofolio of 0.03846 or 3,84 %, expected return portofolio 0.001438 or 0,14% and portofolio risk of 0,0011%. The results of analyzed that is investor should invest their funds in optimum portofolio such as stocks analysis is of COWL, BCIP, BKSL and RODA.*

Keywords: Property and Real Estate, optimal portfolio, expected return, excess return to beta, cut-off-rate.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1 Manfaat Bagi Penulisan	7
1.4.2 Manfaat Bagi Investor	7
1.5 Sistematika Skripsi	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Investasi	9
2.1.2 Sumber <i>Return</i> Investasi	10
2.1.3 Sumber - sumber Risiko yang Mempengaruhi Besarnya Risiko Investasi.....	10
2.1.4 Portofolio Optimal	12
2.1.4.1 Model Pembentukan Portofolio Optimal	14
2.1.4.2 Portofolio optimal berdasarkan preferensi investor	14
2.1.4.3 Portofolio Optimal Model Markowitz	15
2.1.4.4 Portofolio Optimal Model Indeks Tunggal....	20

2.1.4.5 Portofolio Optimal Model Multiple Indeks...	28
2.2 Penelitian Sebelumnya	29
2.3 Kerangka Pemikiran	33
 BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Ruang Lingkup Penelitian	35
3.2 Rancangan Penelitian	35
3.3 Sumber Data	36
3.4 Populasi dan Sampel	36
3.4.1 Populasi.....	36
3.4.2 Sampel	37
3.5 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	38
3.5.1 Definisi Operasional Variabel	38
3.5.2 Operasional Variabel	39
3.6 Teknik Analisis Data	40
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Hasil Penelitian	46
4.1.1 Proses Pemilihan Saham	46
4.1.2 Proses Pembentukan Portofolio Optimal	48
4.1.2.1 Perhitungan Return Aktiva Bebas Resiko	48
4.1.2.2 Pemingkatan Saham Berdasarkan Excess Return To Beta	49
4.1.2.3 Menghitung Nilai Pembatas (Cut-off Point)..	51
4.1.3 Porsi Dana Masing-masing Saham Terpilih	54
4.1.4 Return dan Risk Portofolio	56
4.1.4.1 Beta dan Alpha Portofolio	56
4.1.4.2 Return dan Risk Portofolio	57
4.1.4.3 Opsi Saham Menurut Pemilihan Investor	58
4.2 Pembahasan	60
4.3 Rekapitulasi Pembahasan	65
4.4 Implikasi Penelitian	66

4.4.1 Implikasi Teoritis	66
4.4.2 Implikasi Praktis	67

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	68
5.2 Saran	69
5.3 Keterbatasan Penelitian	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1.1	Perkembangan Perusahaan <i>Properti & Real Estate</i> Dari Tahun 2007 – 2013	4
Tabel 1.2	Saham-Saham yang Memimpin dalam Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2013	5
Tabel 2.1	Ringkasan Penelitian-Penelitian Terdahulu	30
Tabel 2.2	Ringkasan Research Gap Portofolio Optimal Saham Properti dan Real Estate	32
Tabel 3.1	Daftar Emiten sektor Properti dan Real Estate.....	36
Tabel 3.2	Operasionalisasi Variabel	39
Tabel 4.1	Emiten Saham properti dan real estate tahun 2013	46
Tabel 4.2	Tingkat Suku Bunga SBI dan Rata-rata Suku Bunga Per Hari Tahun 2013	48
Tabel 4.3	Saham-Saham Yang Masuk Pada Tahap Selanjutnya	49
Tabel 4.4	Saham-Saham Yang Masuk Pada Tahap ke-3	51
Tabel 4.5	Saham-Saham Yang Masuk Pada Tahap ke-4	53
Tabel 4.6	Persentase Portofolio Yang Terbentuk Pada Saham Properti dan <i>Real Estate</i>	55
Tabel 4.7	Beta Portofolio saham	56
Tabel 4.8	Alpha Portofolio Saham	56
Tabel 4.9	Tabel <i>Return</i> Portofolio	57
Tabel 4.10	Persentase Dana Yang Terbentuk Dari 7 Saham Preferensi Investor.....	59
Tabel 4.11	Risk dan <i>Return</i> saham Portofolio Optimal dari 7 saham Preferensi Investor	59
Tabel 4.12	Saham-saham yang paling diminati investor yang masuk dalam kategori most active stocks by trading volume	63
Tabel 4.13	<i>Return</i> saham, Beta, Resiko Sistematis dan Resiko Tidak Sistematis	64
Tabel 4.14	Rekapitulasi Pembahasan Portofolio Optimal	65

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Pilihan Investasi Masyarakat (dalam Persen) 2013.....	3
Gambar 2.1 Portofolio Efisien dan Portofolio Optimal	13
Gambar 2.2 Kerangka Pikir Peneliti	34

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran I	Harga Saham-saham Properti dan <i>Real Estate</i> Harian Tahun
	2013 74
Lampiran II	Return Realisasi 85
Lampiran III	Tahapan Penghitungan Portofolio Optimal 1- 5 107
Lampiran IV	Nilai Alpha, Beta dan Variance Saham-saham Properti dan <i>Real Estate</i> 112
Lampiran V	Pengumuman Penghapusan Pencatatan Efek..... 113



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dimasa sekarang ini masyarakat yang memiliki uang berlebih tidak lagi menyimpan uang secara langsung. Beberapa lembaga keuangan seperti bank menawarkan jasa simpan uang kepada masyarakat dengan berbagai kelebihannya. Namun, sadar akan kerugian menyimpan uang yang labat laun nilainya berkurang akibat biaya administrasi dan lain-lain. Masyarakat sekarang ini merubah kegiatan yang semula menyimpan uang menjadi melakukan investasi yang dinilai lebih menguntungkan.

Berdasarkan teori ekonomi, investasi berarti pembelian dari modal barang yang tidak dikonsumsi tetapi digunakan untuk produksi dimasa yang akan datang. Menurut Tandelilin (2010:2) investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Investasi dapat diartikan setiap penggunaan dana dengan memperoleh penghasilan (Husnan, 2008:46). Investasi adalah penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Investasi adalah penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan di dalam produksi yang efisien selama periode waktu tertentu (Halim, 2005:56).

Alternatif-alternatif investasi terdiri dari investasi yang bersifat jangka panjang, tabungan, deposito, properti, asuransi unit link, Reksadana, saham, dan berbagai bentuk investasi lain.

Investasi saham salah satu yang dapat dijadikan pilihan dalam berinvestasi. Saham merupakan investasi yang mengalami tingkat perubahan harga yang begitu cepat sehingga menjadikan saham sebagai investasi yang bisa memberikan keuntungan terbesar, namun dibalik keuntungannya saham memiliki tingkat resiko yang tinggi pula. Investor yang selalu dihadapkan akan dua hal yang berlawanan yaitu memaksimalkan keuntungan yang diharapkan dan meminimumkan tingkat resiko yang dihadapi dengan mengharapkan risiko yang

dihadapi turun, investasi tetap mendapatkan *return* yang tepat pada tingkat tertentu. Sedangkan yang dimaksud dengan *return* yang tepat adalah dengan adanya penurunan risiko yang dialami, investor tidak mengalami penurunan yang begitu tajam, sehingga investor masih mendapatkan keuntungan (*capital gain*) dari investasinya.

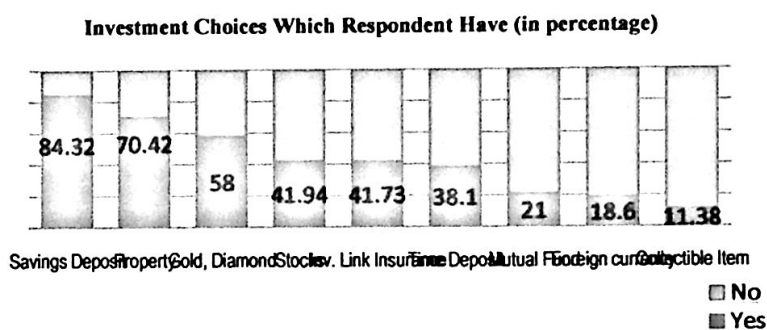
Imbal hasil (margin) dan resiko penurunan harga saham menjadikan pembelian dan pemilihan saham harus dipertimbangkan dengan tepat. Salah satu yang dapat dilakukan investor adalah dengan cara melakukan portofolio investasi. Investasi portofolio adalah menanamkan sejumlah dana yang dimiliki pada suatu investasi tidak hanya pada satu jenis saham saja. Dari berbagai saham yang tersedia investor dapat memilih saham-saham mana yang terbaik yang dapat menurunkan tingkat resiko dan dapat memaksimalkan *capital gain* atau yang disebut portofolio optimal.

Portofolio optimal merupakan portofolio yang dipilih seorang investor dari sekian banyak pilihan yang ada pada kumpulan portofolio efisien (Tandelilin, 2010:157). Namun, Portofolio-portofolio efisien merupakan portofolio-portofolio yang baik, tetapi bukan yang terbaik. Hanya ada satu portofolio yang terbaik, yaitu portofolio optimal. Portofolio optimal berada di portofolio-portofolio efisien. Suatu portofolio optimal juga sekaligus merupakan suatu portofolio efisien, tetapi suatu portofolio efisien belum tentu portofolio optimal. Portofolio efisien hanya mempunyai satu faktor yang baik, yaitu faktor *return* ekspektasinya atau faktor risikonya, belum tentu terbaik keduanya Portofolio optimal merupakan portofolio dengan kombinasi *return* ekspektasi dan risiko terbaik (Jogiyanto, 2009). Dalam berinvestasi, masyarakat dapat memilih menginvestasikan dananya pada berbagai aset, baik aset yang beresiko maupun aset yang bebas resiko, ataupun kombinasi dari kedua aset tersebut, jika salah satu investasi jatuh maka masih memiliki alternatif investasi lain yang dapat memberi keuntungan.

Hasil riset *Markplus Insight (2013)* kepada 600 responden di kalangan profesional mengenai jenis investasi yang saat ini dimiliki. Pilihan investasi yang paling banyak diminati adalah deposito yakni sebesar 84.32% dan sementara

investasi properti menempati posisi kedua sebagai jenis investasi yang diminati yakni sebesar 70.42% dan disusul investasi yang menempati posisi ketiga. Dapat dilihat pada gambar 1.1.;

Gambar 1. 1 Pilihan Investasi Masyarakat (dalam Persen) 2013



Sumber: *MarkPlus Insight Survey, 2013*

Dalam jurnal *Finance and Banking Journal*, Vol. 13 No. 2 Desember 2011 dikutip dari Gordon et.al Saham properti dan *real estate* adalah salah satu pilihan investasi yang menarik. Industri properti memiliki *supply* lahan yang terbatas sementara *demand*-nya terus bertambah. Dengan kondisi tersebut, dalam jangka panjang industri ini akan memiliki prospek yang baik. Meningkatnya prospek industri properti akan berdampak pula pada harga sahamnya.

Di sisi lain, sektor properti adalah sektor yang dipengaruhi oleh kondisi perekonomian makro. Penelitian sebelumnya telah memperlihatkan betapa saham sektor properti memiliki korelasi yang signifikan dalam jangka panjang dengan variabel ekonomi makro (Nurhidayat, 2009).

Pada tabel 1.1 berikut dibawah ini, dapat dilihat bahwa sektor properti dan *real estate* sedang mengalami perkembangan yang cukup signifikan, yakni pada tahun 2008 properti dan *real estate* memang mengalami penurunan hampir mencapai 40% pada trading value saham, namun sektor properti dan real estate ini mampu bangkit dan dapat memberikan peningkatan yang cukup baik hingga saat ini. Terbukti pada tahun 2013 total *trading value* sektor ini terus mengalami kenaikan sebesar 28.74% dari tahun sebelumnya.

Tabel 1.1 Perkembangan Perusahaan *Properti & Real Estate* Dari Tahun 2007 - 2013

Perusahaan Properti & Real Estate			
Tahun	Indeks Harga Saham	Total Trading Value /Nilai Penjualan Saham	Total Volume Shares / Volume Saham
2007	Rp 624,59	99.472.170.878.951	193.768.210.681
2008	Rp 222,27	38.582.707.048.144	116.687.839.427
2009	Rp 378,67	53.368.976.472.332	211.469.185.201
2010	Rp 611,37	90.602.636.477.068	287.836.550.145
2011	Rp 797,13	73.752.145.436.448	231.325.439.952
2012	Rp 1.353,18	95.118.141.969.387	319.107.841.896.
2013	Rp 2.081,73	107.863.972.993.285	410.832.732.197

Sumber: Pusat Online IDX Statistic 2013 (data diolah).

Senada dengan informasi tersebut, dapat dijelaskan bahwa terjadi peningkatan indeks harga saham sektor properti dan *real estate* dari tahun ke tahun. Meskipun di tahun 2008 terjadi penurunan drastis pada indeks harga saham akibat krisis global yang semula di tahun 2007 senilai Rp 624,59 menjadi Rp 222,27. Penurunan yang cukup besar ini terjadi pada hampir semua sektor saham yang diperdagangkan dalam Bursa Efek Indonesia. Saham sektor ini terus mengalami peningkatan. Terbukti indeks harga saham meningkat menjadi Rp 1.353,18 pada tahun 2012 dan kini menjadi Rp 2.081,73 tahun 2013.

Hal ini juga ditunjang dari data yang diperoleh peneliti dari pusat *online* Bursa Efek Indonesia. Terdapat beberapa emiten yang mengalami peningkatan *trading* pada bursa Efek Indonesia. Pada tabel 1.2 mengenai *Leading Stock* dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2013 menyajikan data saham-saham yang memimpin dalam bursa efek Indonesia pada tahun 2013.

Tabel 1.2 Saham-Saham yang Memimpin dalam Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2013

Leading Stock pada Bursa Efek Indonesia 2013

Leading Companies in Market Capitalization	Most Active Stocks by Trading Volume	Most Active Stocks by Trading Value	Most Active Stocks by Trading Fraguance
HM Sampoerna Tbk.	Energi Mega Persada Tbk.	Bank Indonesia Tbk.	Rakyat (Persero) Kalbe Farma Tbk.
Astra Internasional Tbk.	Sentul City Tbk.	Astra Internasional Tbk.	Astra Internasional Tbk.
Bank Central Asia Tbk.	Alam Sutera Realty Tbk	Telekomunikasi Indonesia Tbk.	Hanson Internasional Tbk.
Unilever Indonesia Tbk.	Bakrieland Development Tbk.	Bank (Persero) Tbk.	Mandiri Bank Indonesia (Persero) Tbk.
Telekomunikasi Indonesia (Persero) Tbk	Bumi Serpong Damai Tbk.	Trada Maritime Tbk.	Telekomunikasi Indonesia (Persero) Tbk.
Bank Mandiri (Persero) Tbk.	Nusantara Infrastructure Tbk.	Bank Central Asia Tbk.	Pakuwon Jati Tbk.
Bank Indonesia Tbk.	Lippo Karawaci Tbk.	Matahari Department Store Tbk.	Sugih Energy Tbk.
Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk.	Bumi Citra Permai Tbk.	Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk.	Global Mediacom Tbk.
Semen Indonesia (Persero) Tbk.	Pakuwon Jati Tbk.	Semen Indonesia (Persero) Tbk.	Bumi Resource Tbk.
Gudang Garam Tbk.	Sugih Energy Tbk.	Bank Indonesia Tbk.	Negara (Persero) Bank Mandiri (Persero) Tbk.
Market Capitalization of 50 Leading Companies : 3.581.326 Billion Rupiah	Total Trading Volume 50 Stocks : 536.823 Million	Total Trading Value Of 50 Stocks: 622.378 Billion Rupiah	Total Frequency of 50 Stocks : 10.183.567 Transaction
Total Market: 4.739.604 Billion Rupiah	Total Trading Volume : 759.596 Million	Total Trading Value : 858.408 Billion Rupiah	Total Trading Frequency: 20.409.522 transaction

Sumber: Bursa Efek Indonesia, IDX Statistics 2013

Dari data tersebut dapat kita lihat bahwa saham-saham perusahaan properti dan *real estate* begitu diminati oleh masyarakat beberapa diantaranya seperti PT Sentul City Tbk, Alam Sutera Realty Tbk, PT Bakrieland Development Tbk, PT

Bumi Serpong Damai Tbk, PT Bumi Citra Permai Tbk, PT Pakuwon Jati Tbk, dan beberapa emiten properti dan real estate lainnya (*Markplus, 2013:7*). Menurut Benedictus Agung (2013), analisis properti dari Samuel Securities, ada lima emiten yang membukukan pertumbuhan penjualan dan laba lebih dari 50 persen adalah Alam Sutera (ASRI), Bumi Serpong Damai (BSDE), Lippo Karawaci (LPKR), Summarecon Agung (SMRA), Pakuwon Jati (PWON). Pencapaian tersebut mengindikasikan sektor properti masih menjadi primadona dan secara jangka panjang memiliki prospek yang cukup bagus (www.kompas.com).

Penelitian tentang portofolio juga telah dilakukan oleh Yanto (2009). Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Portofolio optimal pada sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan dengan menggunakan metode indeks tunggal. Dari hasil analisis data didapatkan 23 perusahaan yang terbentuk dalam portofolio optimal dengan suku bunga SBI rata-rata 3 bulan 0,76% dan dengan return portofolio sebesar 4,4289 % serta dengan risiko sebesar 0,0417 %. Dari hasil perhitungan proporsi diperoleh proporsi tertinggi sebesar 7,6556% oleh saham DIDL dan proporsi terendah sebesar 0,8897% oleh saham PTR.A.

Berdasarkan data tersebut penulis tertarik melakukan penelitian mengenai investasi optimal bagi investor dengan cara portofolio, dikarenakan berbagai jenis investasi yang ditawarkan di masyarakat tidak berjalan dengan baik karena tidak diiringi dengan informasi yang sempurna menjadikan investasi yang dilakukan sering mengalami kerugian, dengan demikian pemilihan akan investasi yang bijak dimasyarakat ini tentu sangat dibutuhkan. Oleh karena itu guna menghindari terjadinya *opportunity loss* dibalik keuntungan akan investasi saham-saham properti dan *real estate* tersebut penulis melakukan penelitian dengan judul “**Portofolio Optimal Saham-saham Properti dan Real Estate Di Indonesia Tahun 2013**”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan tersebut, dapat diambil rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana persentase portofolio optimal yang terbentuk pada investasi saham-saham properti dan *real estate* di Indonesia tahun 2013?.
2. Apakah preferensi investor atas saham-saham populer yang diportofoliokan mampu memberikan return maksimal dengan resiko terendah?.

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. mengetahui besarnya persentase portofolio optimal yang terbentuk pada saham-saham properti dan *real estate* di Indonesia.
2. Mengetahui apakah saham-saham populer mampu menghasilkan return yang maksimal dengan resio terendah.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan sebagai bahan referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai investasi portofolio

1.4.2 Manfaat Bagi Investor

Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa bahan evaluasi terhadap kegiatan investasi sebelumnya dan kemudian dijadikan bahan pertimbangan dalam melakukan investasi dikemudian hari.

1.5 Sistematika Skripsi

Dalam penyusunan skripsi ini untuk memudahkan pemahaman, dibuat sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan merupakan gambaran awal dari keseluruhan proses penelitian, memuat tentang latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika Skripsi.

Bab II Tinjauan Pustaka, Landasan Teori, Penelitian Sebelumnya dan Kerangka Pemikiran. Dalam bab ini mengemukakan tentang konsep-konsep yang berhubungan dengan teori pendukung dalam kajian penelitian.

Bab III Metode Penelitian. Bab ini berisi tentang objek penelitian, bagaimana penelitian dilakukan dan menguji tentang kebenaran hipotesis.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini berisi tentang gambaran hasil penelitian, pembahasan secara rinci terhadap hasil penelitian.

Bab V Kesimpulan dan Saran. Bab ini sebagai bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan pemaknaan peneliti secara terpadu terhadap semua hasil penelitian yang telah diperoleh.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardianto, Elvinaro. 2010. *Metode Penelitian Untuk Public Relations Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia. 2013. *Apa & Bagaimana Berinvestasi*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- Fahmi, Irham. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Cetakan Ke-2. Bandung: Alfabeta
- Fakhrudin, M dan M Sopian Hadianto. 2001, *Perangkat dan Model Analisis Investasi di Pasar Modal; Buku 1*. Jakarta. Gramedia
- Halim, Abdul . 2005. *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat
- Husnan, Suad. 2001. *Dasar-dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*. Edisi 3. Yogyakarta: UPP – AMP YKPN.
- Indriantoro, Nur, dan Bambang, Supomo, 2002. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE.
- Jogiyanto. 2003. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi ketiga. Yogyakarta: BPFE.
- Oei, Istijanto. 2009. *Kiat Investasi Valas, Emas, Saham*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Anggota IKAPI.
- Rodoni, Ahmad dan Othman Yong. 2002. *Analisis Investasi Dan Teori Portofolio*. Jakarta. PT. Interpretama Offset
- Samsul Mohamad. 2006. *Pasar Modal & Manajemen Portofolio*. PT Gelora Aksara Pratama. Penerbit Erlangga
- Sumariyah, 2003. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Jogjakarta. UPP AMP YKPN
- Simatupang, Mangasa. 2010. *Pengetahuan Praktis Investasi Saham dan Reksadana*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Rodoni, Ahmad & Yong Othman. 2002. *Analisis Investasi & Teori Portofolio*. Jakarta. Murai Kencana.

Tandellilin, Eduardus. 2010. *Analisis Investasi dan Manajemen Portifolio*. Edisi Pertama. Yogyakarta : BPFE.

Untung, Budi. 2011. *Buku Cerdas Investasi*. Yogyakarta: Penerbit Andi.

Warsono. 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Edisi pertama. Malang : UMM Press.

Yuliati, Sri Handaru, dkk. 1996. *Manajemen Portofolio dan Analisis Investasi*. Yogyakarta. Andi Offset

Skripsi:

Efitya ,Tutik. 2010. Analisis Perbandingan Tingkat Pengembalian Dan Risiko Investasi Antara Pasar Modal Dan Pasar Valas (Study Pada Pasar Keuangan Indonesia Periode 2005-2007). *Disetrasi*, Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta.

Pangestuti, Sri. 2011. Analisis Return Lq45 Dibandingkan Return Emas Dan Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Return LQ45 Dan Return Emas Selama Periode 1995-2010. *Disetrasi*, Universitas Diponegoro, Semarang.

Risnawati, Yeprimar. 2008. Analisis Investasi Dan Penentuan Portofolio Saham Optimal Di Bursa Efek Indonesia (Studi Komparatif Penggunaan Model Indeks Tunggal Dan Model Random Pada Saham LQ-45). *Disetrasi*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Rosnia, Rindy Astika. 2010. Investasi Berkebudan Emas Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Disetrasi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.

Sukarno, Mokhammad. 2007. Analisis pembentukan portofolio optimal saham menggunakan metode single indeks di bursa efek jakarta . *Disertasi*, universitas diponegoro, semarang

Wati, Melania. 2013. Risiko dan Expected Return Reksadana Saham Di Indonesia Tahun 2008-2013. *Disetrasi*. Universitas Padjajaran, Bandung.

Yanto. 2009. Portofolio Optimal Pada Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan Dengan Model Indeks Tunggal. *Disetrasi*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

Yoshua, Heru Yosua. 2012. Portofolio Antara Investasi Emas Di Pasar Derivatif Dengan Saham Dalam LQ-45. *Disetrasi*, Universitas Kristen Stya Wacana, Salatiga.

Jurnal:

Brigita, Meylianti S. 2009. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan | Tahun 2, No.2, Agustus 2009*

David A Wood . 2002. *Portfolio optimization benefits from integrating analysis of risk, strategy, and valuation*. Oil & Gas Journal.

Deirdre R, et al. 2013. *Real Estate and The Stock Market: A Meta-Regression Analysis*. *Financial Analysts Journal*; May/Jun 1997; 53, 3; ProQuest

Denies Priatinah , Prabandaru Adhe Kusuma. 2012. “*Pengaruh Return On Investment (Roi), Earning Per Share (Eps), Dan Dividen Per Share (DPS) Terhadap Harga Saham Perusahaan Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Periode 2008-2010*”. *Jurnal Nominal / Volume I Nomor I / Tahun 2012*. Universitas Negeri Yogyakarta.

Gunawan Adhitya Indra, Wirawati Ni Gusti. “*Perbandingan Berinvestasi Antara Logam Mulia Emas Perusahaan Pertambangan Emas 2013*”. *E-Jurnal Akuntansi*. Universitas Udayana.

Herwono Indra Saputra, Njo Anastasia . *Jenis Investasi Berdasarkan Profil Risiko*. *Finesta Vol 1, No.2 2013 Hal 41-46*

Ibnu Khajar. 2011. *Strategi Aktif Pasif Dalam Optimalisasi Portofolio Saham Indeks Lq-45*. *Jurnal Keuangan dan Perbankan Keuangan Vol. 15, No.1, Januari 2011. pp 96-104 .*

Jeffrey F. Jaffe. 1999. *Gold and goldstocks as investments for instutional portfolios*. *Financial Analysis Journal*. 1999

Kertajaya Herman et.al. 2013 *Beyond Popular Properti Brand 2013*. Markplus consulting.

LBMA, Thomson Reuters Datastream, 2014. World Gold Council. 2014. *Gold Demand Trends Full Year 2013*.

- Mohammad Sholeh. 2014. *Emas Sebagai Instrumen Investasi Yang Aman Pada Saat Instrumen Investasi Keuangan Lain Mengalami Peningkatan Resiko*. E-Journal vol 2 No 2 2014.
- Nikolay Megits. 2014. *Investment risks and insurance in the gold market*. Journal of Eastern Europe and central asian research vol 1 No 1 (2014).
- Nurhidayat, R. 2011. *Deteksi dini periode Bearish Return saham sektor Properti pendekatan signal – nonparametric*. Finance and Banking Journal, Vol. 13 No. 2 Desember 2011 Hal 110. 110. Kementrian Keuangan Republik Indonesia
- Reine Santos .1999. *Portfolio optimization techniques help allocate capital*. Oil & Gas Journal (1999)
- Suyudi Dahlan, Topowijono dan Zahroh. 2013 *Penggunaan single index model dalam analisis portofolio untuk meminumkan resiko bagi investor di pasar modal (studi Pada saham perusahaan yang tercatat dalam indeks LQ 45 di bursa efek Indonesia periode 2010-2012)*.
- Wacana. 2002. *Analisis Resiko Sistematis dan Resiko Tidak Sistematis Terhadap Expected return Saham Dalam Pembentukan Portofolio Optimal Di Bursa Efek Jakarta*. Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial Vol 1 No 1. Program Pascasarjana Universitas Brawijaya Malang.
- Zhang Shuming, Wang Shouyang. 2004. *Portfolio selection theory with different interest rate for borrowing and lending*. Journal of global optimization

Internet:

Bursa Efek Indonesia.

<http://www.idx.co.id/id-id/beranda/produkdanlayanan/properti & real estate.aspx>. Diakses pada 23 Mei 2014 pukul 16:21 WIB.

<http://www.idx.co.id/id-id/beranda/informasipasar/indekspasar.aspx>. Diakses pada 23 Mei 2014 pukul 16:21 WIB.

Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK).

http://www.bapepam.go.id/pasar_modal/publikasi_pm/statistik_pm/indek.htm. Diakses pada 27 Februari 2014 pukul 09.00 WIB.

Kompas.

<http://bola.kompas.com/read/2013/05/16/14391377/Terbukti.Saham.Proprieti.yang.Terbaik>. Diakses pada 28 Mei 2014 Pukul 11.00 WIB.

Kusuma, Dewi Rahmat. 2013. *Investasi Reksadana dan Emas Masih Cerah TahunIni*.

<http://finance.detik.com/read/2013/01/13/160805/2140761/722/investasi-reksadana-dan-emas-masih-cerah-tahun-ini>. Diakses pada 17 April 2013, pukul 17:58 WIB.

Otoritas Jasa Keuangan.

<http://www.ojk.go.id/App/ContentPage.aspx?Guid=44AA2AB0-4086-4280-9ED5-FB99CB8E2E60>. Diakses pada 10 Juni 2013 pukul 10:45 WIB.