

ABSTRAK

Rohimah (2018), Analisis Penentuan portofolio optimal dengan Menggunakan Model Indeks Tunggal Dan Model Sharpe Pada Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun Periode Februari 2012 – Juli 2016. Dibawah bimbingan DrS. Ec. H. Makhmud Zulkifli, Msi dan Drs. Bambang Sudarsono, MM.

Setiap investor dalam melakukan investasi mengharapkan memperoleh keuntungan yang maksimal dan risiko yang minimal. Adapun hal yang dapat dilakukan dapat dilakukan yaitu dengan membentuk portofolio optimal. Penentuan portofolio yang optimal dapat dilakukan dengan model indeks tunggal dan model sharpe.

Tujuan dari penelian ini yaitu untuk engetahui komposisi portofolio optimal berdasarkan model indeks tunggal dan model sharpe pada saham sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan metode purposive sampling.

Hasil analisis dari portofolio optimal berdasarkan model indeks tunggal didapatkan 3 perusahaan yang termasuk pada pembentukan portofolio optimal yaitu PT. Cowell Development Tbk (92%), PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (6%) dan PT. Bumi Citra Permai Tbk (2%). Sedangkan pada model sharpe terdapat 6 perusahaan yang termasuk pada pembentukan portofolio optimal yaitu PT. Roda Vivatex Tbk (40,65%), PT. Metropolitan Kentjana Tbk (21,90%), PT. Cowell Development Tbk (18,41%), PT. Bumi Serpong Damai Tbk (14,92%), PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (4,11%) dan PT. Lippo Karawaci Tbk (0,01%).

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini yaitu berinvestasi property dan real estate investor memilih PT. Cowell Development Tbk karena meskipun menggunakan model perhitungan yang berbeda-beda selalu menghasilkan proporsi yang positif.

Kata Kunci: portofolio optimal, model indeks tunggal dan modle sharpe.

ABSTRACT

Rohimah (2018), Analysis of Optimum Portfolio Determination by Using Single Index Model And Sharpe Model In Property Sub Sector And Real Estate Listed In Indonesia Stock Exchange Year Period February 2012 - July 2016. Under the guidance of Drs. Ec. H. Makhmud Zulkifli, Msi and Drs. Bambang Sudarsono, MM.

Every investor in investing expects to gain maximum profit and minimal risk. The things that can be done can be done that is by forming an optimal portfolio. Optimal portfolio determination can be done with tunggal index model and sharpe model. The purpose of this study is to know the optimal portfolio composition based on single index model and sharpe model in property and real estate sector stock listed in Indonesia Stock Exchange (IDX). Sampling technique is done by purposive sampling method.

Result of analysis from optimal portofolio based on single index model got 3 companies which included in establishment of optimal portofolio that is PT. Cowell Development Tbk (92%), PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (6%) and PT. Bumi Citra Permai Tbk (2%). While in the sharpe model there are 6 companies that are included in the establishment of an optimal portfolio of PT. Roda Vivatex Tbk (40,65%), PT. Metropolitan Kentjana Tbk (21,90%), PT. Cowell Development Tbk (18,41%), PT. Bumi Serpong Damai Tbk (14,92%), PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (4,11%) and PT. Lippo Karawaci Tbk (0.01%).

The conclusions obtained from this research is investing property and real estate investors choose PT. Cowell Development Tbk because although using different calculation models always produce a positive proportion.

Keywords: optimal portfolio, single index model and sharpe modle.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Alloh SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Penentuan portofolio optimal dengan Menggunakan Model Indeks Tunggal Dan Model Sharpe Pada Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Februari 2012 – Juli 2016” sebagai prasyarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Manajemen. Tidak lupa sholawat serta salam tetap tercurahkan pada baginda nabi besar Muhammad SAW, yang kita nantikan syafaatnya di yaumul kiamah kelak, amin.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, tidak dipungkiri penulis mengalami kesulitan-kesulitan dan tidak mungkin dapat diatasi bila tidak ada bantuan serta motivasi dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan kali ini dengan kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua tercinta ibu Asia dan alm. bapak H. Moh Sholeh, terima kasih atas doa, kasih sayang dan dukungan yang tak pernah berhenti diberikan sehingga anakmu ini bisa kuliah dan memperoleh gelar Sarjana Manajemen.
2. Saudara-saudara saya kak Ishak, mbak Jamiyah, mbak Mukminah, cak Didik, mbak Tias dan cak Rohman dan ponakan-ponakan saya Edi, Fahri, Jannah, Rizki, Ofi, Dina, Alif, Dafa, Samsul dan Diva terima kasih atas dukungan dan hiburannya selama ini.
3. Bapak DrS. Ec. H. Makhmud Zulkifli, Msi selaku dosen pembimbing I dan Bapak Drs. Bambang Sudarsono, MM selaku dosen pembimbing II

terimakasih telah menyempatkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi.

4. Terimakasih untuk GENK MOTAK'S (Olippo, Vito, Uso dan mbak Ruroh) yang selalu menemaniku mulai dari kuliah sampai curhat dan statuspun bareng.
5. Terimakasih untuk TEAM KOLPANG(Rohmah dan Susi) atas dukungan dan semangatnya selama ini.
6. Terimakasih untuk Mufar, bak Rani, Melly, Fisa, Novi, bak Maryam, Fida, Sita, bak Vivi, Laila dan Eka.
7. Teman-teman Manajemen D 14, Anggota Printer 9, Konsentrasi Keuangan 14 dan terima kasih atas dukungan dan kerjasamanya selama ini, bersama kalian kuliah jadi lebih mudah, murah, aman dan tidak seberat yang saya dipikirkan.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis telah berusaha sebaik mungkin dalam penulisan skripsi ini, apabila ada kritik dan saran yang membangun untuk penulis akan terima dengan senang hati. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak.

Bangkalan, 2 januari 2018

Rohimah

DAFTAR ISI

Halam Judul	i
Halaman Pengesahaan.....	iii
Halaman Pengesahaan Ujian Skripsi	iv
Surat Pernyataan Bebas Plagiasi	v
Riwayat Hidup.....	vi
Motto & Persembahan.....	vii
Abstark	viii
Abstract.....	ix
Kata Pengantar	x
Daftar isi	xii
Daftar Tabel.....	xvi
Daftar Gambar.....	xvii
Daftar Lampiran	xviii
 BAB I : PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	 7
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1.1 Investasi	7
2.1.1.1 Bentuk-bentuk Investasi	7
2.1.1.2 Jenis-Jenis Investasi	8
2.1.1.3 Proses Investasi	9
2.1.1.4 Saham.....	10
2.1.1.5 Risiko	12
2.1.2 Portofolio	12
2.1.2.1. <i>Return</i> Portofolio	15
2.1.2.2. Risiko Portofolio	15
2.1.2.3. Portofolio Efisien	16
2.1.2.4. Portofolio Optimal.....	17
2.1.3 Model Indeks Tunggal	18
2.1.3.1. Asumsi Single Index Model	21
2.1.4 Metode Sharpe	23
2.1.4.1 Portofolio Optimal Dengan Sudut Terbesar	23
2.1.5 Penelitian Terdahulu.....	27
2.1.6 Kerangka Berfikir.....	31
 BAB III : METODELOGI PENELITIAN.....	 37
3.2 Objek Penelitian	37
3.2 Jenis Penelitian	37
3.3 Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.....	37
3.4 Jenis Dan Sumber Data.....	38
3.4.1 Jenis Data	38

3.4.2 Sumber Data	39
3.5 Operasional Variabel	39
3.6 Teknik Analisis Data	40
BAB IV : HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN.....	44
1.1 Gambaran Umum Perusahaan	44
1.2 Deskripsi Hasil Penelitian	45
4.2.1. Deskripsi Tingkat Keuntungan (<i>Return</i>)	45
4.2.2. Deskripsi Tingkat Risiko (<i>Risk</i>)	61
4.2.3 Perhitungan Dasar Untuk Menentukan Portofolio Optimal Dengan Metode indeks Tunggal dan Metode Sharpe	70
4.2.4 Perhitungan Dengan Menggunakan Metode Indeks Tunggal	71
4.2.5 Perhitungan Dengan Menggunakan Metode Sharpe	71
4.3 Pembahasan	72
4.3.1. Portofolio Optimal dengan Menggunakan Metode Indeks Tunggal	73
4.3.1.1. Besarnya <i>Return</i> dan Risiko dari portofolio optimal saham	75
4.3.2. Portofolio Optimal Dengan Menggunakan Model Sharpe	76
4.3.2.1. Besarnya <i>Return</i> dan Risiko dari portofolio optimal saham	80
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....	82
5.1 Kesimpulan	82
5.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA`	84
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	33
Tabel 3.1 Sampel Saham Sub Sektor Property Dan Real Estate	38
Tabel 4.1 Hasil Data Proposal Portofolio Optimal dengan Metode Indeks Tunggal.....	72
Tabel 4.2 Hasil Data Proposal Portofolio Optimal dengan Metode Sharpe	73
Tabel 4.3 Perhitungan proporsi Dana pada masing-masing saham	73
Tabel 4.4 Perhitungan <i>Return</i> Portofolio Optimal	75
Tabel 4.5 Perhitungan Risiko Portofolio Optimal	76
Tabel 4.6 Proporsi Portofolio Optimal Dengan Model Sharpe	76

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Kerangka Pemikiran.....	32

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Harga Saham Bulanan Sektor Property Dan Real Estate
- Lampiran 2 : Tingkat Keuntungan atau Pengembalian (*Return*) Bulanan Dari Seluruh Sampel Penelitian Periode Februari –Juli 2016
- Lampiran 3 : Tingkat Risiko (*risk*) Bulanan Dari Seluruh Sampel Penelitian Periode Februari –Juli 2016
- Lampiran 4 : *Expected Return* $E(R_i)$, *standart Deviasi* (σ_i) dan *koefisien varian* (CV_i)
- Lampiran 5: Data Perbandingan Proporsi Portofolio Yang paling Optimal Model Indeks tunggal dan Model Sharpe