

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ekonomi dalam suatu negara merupakan bidang yang mempunyai daya tarik tersendiri untuk diperbincangkan, salah satunya mengenai keberadaan pasar modal. Menurut UUD No.8 Th. 1995 pasar modal yaitu suatu tempat berlangsungnya kegiatan yang berkaitan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek. Pada perkembangannya peminat pasar modal saat ini semakin tinggi, dimana perkembangannya dapat dilihat pada web Bursa Efek Indonesia (BEI).

Adanya pasar modal sebagai wahana investasi dapat menarik para investor untuk mengalokasikan dana yang dimiliki agar teralokasi dengan lebih baik. Bagi perusahaan yang membutuhkan dana, perusahaan tersebut dapat menjual surat berharganya dalam bentuk saham sehingga perusahaannya mendapatkan dana yang dibutuhkan tanpa harus membayar bunga seperti halnya sistem yang diterapkan dalam bank. Selain itu, pasar modal juga memiliki risiko, risiko yang diterima oleh investor sesuai dengan *return* yang diterimanya. Dalam berinvestasi memiliki tingkat *return* dan risiko yang berbeda-beda, hal tersebut dipengaruhi oleh perbedaan dua faktor yaitu faktor internal (manajemen, pemasaran dan kemampuan bersaing pada perusahaan) dan faktor eksternal (kebijakan pemerintah, pesaing serta daya beli masyarakat). Keberadaan pasar modal dalam Indonesia sendiri mempunyai dua peran yaitu sebagai sarana pengusaha untuk mendapat modal dari investor dan sebagai sarana untuk berinvestasi bagi masyarakat.

Apabila dalam berinvestasi memiliki tingkat *return* yang tinggi maka tingkat risikonya pun juga tinggi. Oleh karena itu, investor harus rasional dalam melakukan investasi salah satu caranya dengan melakukan diversifikasi.

Diversifikasi yaitu meletakkan dana yang kita miliki ke dalam beberapa jenis aset. Diversifikasi merupakan salah satu langkah yang dapat mengurangi tingkat risiko tanpa mengorbankan tingkat *return* dalam berinvestasi. Adapun macam diversifikasi dapat dilakukan dengan melakukan diversifikasi portofolio artinya yaitu melakukan pembentukan portofolio agar dapat mengurangi tingkat risiko tanpa harus mengorbankan *return* yang diperolehnya. Diversifikasi portofolio dapat dilakukan dengan memasukkan seluruh aset yang dimiliki dalam bentuk saham, real estate dan obligasi. Untuk mendapatkan portofolio yang sesuai dengan tujuan investasi portofolio terbagi menjadi dua yaitu portofolio yang efisien dan portofolio optimal. Untuk mendapatkan portofolio yang optimal harus menghitung portofolio yang efisien. Portofolio efisien dapat ditentukan dengan memilih tingkat *return* ekspektasi tertentu dan kemudian meminimalkan risikonya. Prilaku yang sering dilakukan oleh investor yaitu cenderung menghindari risiko (*risk-averse*). Investor yang cenderung menghindari risiko merupakan investor yang apabila menghadapi dua pilihan antara tingkat pengembalian yang tinggi sama dengan risiko yang akan diterimanya, maka investor tersebut akan memilih investasi yang memiliki risiko yang lebih rendah. Portofolio yang optimal merupakan portofolio yang paling efisien dari beberapa portofolio efisien yang ada. Pemilihan dan penentuan portofolio yang optimal dapat menggunakan model Markowitz,

model indeks tunggal dan model Sharpe. Pada model indeks tunggal dilakukan untuk menyederhanakan perhitungan model Markowitz. Pada model indeks tunggal dilakukan dengan cara membandingkan nilai ERB dan C_i , kemudian menentukan ranking (urutan) saham yang memiliki nilai ERB tertinggi ke ERB yang lebih rendah. Urutan tersebut dilakukan untuk mengetahui kelebihan tingkat *return* saham terhadap *return* bebas risiko pada setiap risiko. Saham-saham yang memiliki nilai ERB sama dengan atau lebih besar dari C_i termasuk pada kelompok kandidat dalam kandidat portofolio optimal, kemudian dilakukan perbandingan antara nilai ERB dengan nilai C_i untuk memperoleh portofolio yang optimal.

Sedangkan pada metode Sharpe yaitu mengukur menggunakan pembagian standar deviasi yang menunjukkan risiko total atau bebas risiko. Dengan begitu metode Sharpe adalah aktiva yang memiliki *return* ekspektasi tertentu dengan risiko yang sama dengan nol.

Analisis penentuan portofolio optimal pada perusahaan saham property dan real estate dengan menggunakan model Markowitz, model indeks tunggal dan model Sharpe yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode Februari 2012- Juli 2016 dilakukan untuk menemukan perusahaan yang paling optimal sebagai objek untuk berinvestasi. Pada penelitian ini akan diperoleh beberapa perusahaan yang akan dijadikan objek penelitian karena terpilih memiliki kriteria yang sudah ditentukan oleh peneliti. Penelitian ini merupakan kelanjutan dari Penelitian terdahulu, adapun perbedaan terletak pada periode pengamatan yang dilakukan dan objek penelitian. Penelitian ini mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh Sofia Wardani (2016) dengan judul analisa perbandingan portofolio optimal berdasarkan model

Markowitz dan model Sharpe pada sektor perbankan di Bursa Efek Indonesia. Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan komposisi portofolio optimal dengan menggunakan metode Markowitz dan metode Sharpe yang dibentuk dari saham perusahaan sub sektor pada sektor perbankan di Bursa Efek Indonesia, serta menentukan perbandingan portofolio yang optimal dengan menggunakan model Markowitz dan model Sharpe pada saham. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perhitungan model Markowitz (*risk taker*, *risk neutral* dan *risk averse*) dan metode Sharpe yang masuk pada portofolio optimal ada 10 perusahaan yang ranking proporsi investasinya tinggi dan positif. Dari 10 perusahaan yang masuk pada portofolio optimal metode Markowitz preferensi risiko investor (*risk taker*) terdapat 2 perusahaan, preferensi investor yang netral terhadap risiko (*risk neutral*) terdapat 2 perusahaan, pada preferensi investor yang kurang menyukai risiko (*risk averse*) terdapat 5 perusahaan sedangkan pada metode Sharpe terdapat 3 perusahaan yang termasuk pada portofolio optimal.

Tujuan penelitian ini untuk menentukan komposisi portofolio dan melakukan perbandingan komposisi portofolio optimal dengan menggunakan model indeks tunggal dan model Sharpe. Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan diatas peneliti akan menggunakan 2 metode yaitu metode indeks tunggal dan model Sharpe. **Fokus penelitian ini adalah analisis penentuan portofolio optimal dengan Menggunakan Model Indeks Tunggal Dan Model Sharpe Pada Saham Perusahaan Sub Sektor Property dan real estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2016**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan masalah yang akan dianalisis sebagai berikut:

1. Bagaimana komposisi portofolio optimal dengan menggunakan metode Indeks Tunggal yang dibentuk dari saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdapat pada Bursa Efek Indonesia periode Februari 2012 – Juli 2016?
2. Bagaimana komposisi portofolio optimal dengan menggunakan metode Sharpe yang dibentuk dari saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdapat pada Bursa Efek Indonesia periode Februari 2012 – Juli 2016?
3. Saham manakah yang termasuk dalam portofolio yang optimal dengan menggunakan model indeks tunggal dan model Sharpe pada saham perusahaan sub sektor property dan real estate pada Bursa Efek Indonesia periode Februari 2012 – Juli 2016?

1.3. Tujuan penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Menentukan komposisi portofolio optimal dengan menggunakan metode indeks tunggal yang dibentuk dari saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdapat pada Bursa Efek Indonesia
2. Menentukan komposisi portofolio optimal dengan menggunakan metode Sharpe yang dibentuk dari saham perusahaan sub sektor property dan real estate yang terdapat pada Bursa Efek Indonesia

3. Menentukan perbandingan portofolio yang optimal dengan menggunakan model indeks tunggal dan model Sharpe pada saham perusahaan sub sektor property dan real estate pada Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat penelitian

Hasil dari penelitian ini, diharapkan mampu bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama bagi investor dalam mengambil keputusan investasi di Bursa Efek Indonesia, maka tujuan penelitian ini dapat dirinci sebagai berikut:

1. Bagi Akademik

Memberikan tambahan pada bidang manajemen yang kurang serta untuk memperkuat teori yang sudah ada.

2. Bagi Investor

Dapat dijadikan sebagai pertimbangan, pemilihan dan penentuan bagi investor yang berkaitan dengan potofolio yang optimal.

3. Bagi Peneliti selanjutnya

1. Penelitian ini dapat dijadikan koreksi serta pertimbangan untuk menghasilkan penelitian yang lebih sempurna.
2. Dapat digunakan sebagai acuan dalam melakukan penelitian di kemudian hari.