

**ANALISIS PEMBENTUKAN PORTOFOLIO OPTIMAL DENGAN
METODE SINGLE INDEX MODEL**

**(Studi Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang tercatat dalam
Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2015-Januari 2019)**

SKRIPSI



**Nama : Firdha Yulianty
NIM : 43116010335**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2020**

**ANALISIS PEMBENTUKAN PORTOFOLIO OPTIMAL DENGAN
METODE SINGLE INDEX MODEL**

**(Studi Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang tercatat dalam
Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2015-Januari 2019)**

**Skripsi Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis
Program Studi Manajemen Universitas Mercu Buana
Jakarta**



**Nama : Firdha Yulianty
NIM : 43116010335**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2020**

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Firdha Yulianty

Nim : 43116010335

Program Studi : S1 Manajemen

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri apabila saya mengutip hasil karya orang lain, maka saya mencatumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan plagiat (penjiplakan).

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebernarnya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 2 Maret 2020



Firdha Yulianty

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : Firdha Yulianty
NIM : 43116010335
Program Studi : S1 Manajemen
Judul Skripsi : Analisis Pembentukan Portofolio Optimal Dengan Metode *Single Index Model* (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2015-Januari 2019).
Tanggal Lulus Ujian : 24 September 2020

Disahkan Oleh:

Pembimbing



Iwan Firdaus S.Kom, MM
Tanggal: 29/9/2020

Ketua Penguji



Yanto Ramli, Dr., MM
Tanggal: 29/9/2020

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Dr. Harnovinsah Ak., MSi., CA., CIPSAS
Tanggal: 19/10/2020

Ketua Program Studi
S1 Manajemen



Dr. Daru Asih, M.Si
Tanggal: 19/10/2020

Abstract

Almost all investments are contain an element of an uncertainty or risk. When the expected level of return is higher, then the level of risk that will be faced will also be higher. To minimize the level of risk, investors can diversify their investments by dividing funds into several types of investments or diversifying their investments on various investment opportunities. The purpose of this study is to determine the stocks of property and real estate sector companies that included in optimal portfolio, the composition of stocks in optimal portfolio, and the expected return and risk of portfolio. There are 34 stocks from property and real estate sector companies were used as research samples based on the purposive sampling method. The portfolio formation method used is the Single Index Model method. The results show there are nineteen stocks that a candidate for a portfolio of nineteen stocks that are examined. nineteen such optimal portfolios are expected to have a return of 0.000898 or 0.090% per day and the risks that have to be faced by investors over its investments on the stock of nineteen is 0.000853 or 0.085%.

Keyword: *Single Index Model, Optimal Portfolio*



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Abstrak

Hampir semua investasi mengandung unsur ketidakpastian atau risiko. Ketika tingkat *return* yang diharapkan semakin tinggi, maka risiko yang akan dihadapi juga akan semakin besar. Untuk meminimumkan tingkat risiko, investor dapat melakukan diversifikasi investasi dengan membagi dana ke dalam beberapa jenis investasi. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui saham-saham dari perusahaan sektor properti dan *real estate* yang dapat membentuk portofolio optimal, besarnya komposisi proporsi dana dalam portofolio, serta *return*, dan risiko portofolio yang dibentuk. Sebanyak 34 emiten dari perusahaan sektor properti dan *real estate* yang dijadikan sampel penelitian berdasarkan metode *purposive sampling*. Metode pembentukan portofolio yang digunakan adalah metode *Single Index Model*. Hasil penelitian menunjukkan terdapat sembilan belas dari tiga puluh empat kandidat saham yang termasuk dalam pembentuk portofolio optimal. Sembilan belas portofolio optimal yang terbentuk diharapkan memberikan *return* sebesar 0.000898 atau 0.090% perhari dan risiko portofolio yang harus dihadapi investor atas investasinya sebesar sebesar 0.000853 atau 0.085% .

Kata Kunci: *Single Index Model*, *Portofolio Optimal*.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Pembentukan Portofolio Optimal dengan Metode *Single Index Model*, Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) periode Januari 2015-Januari 2019”**. Skripsi ini merupakan syarat memperoleh gelar sarjana pada Program Studi S1 Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin berterima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ngadino Surip selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Bapak Harnovinsah, Ak., MSi., CA., CIPSAS., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mercu Buana.
3. Dr. Daru Asih, M.Si., selaku Ketua Program Studi Manajemen S1 Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Iwan Firdaus, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan saran, waktu, bimbingan, semangat, pengetahuan, dan nasehat-nasehat yang sangat bermanfaat demi terselesaikannya skripsi ini.
5. Para Dosen di FEB Universitas Mercu Buana yang dengan dedikasinya dan keikhlasannya mencurahkan segala ilmu yang dimilikinya untuk diberikan kepada kami.
6. Teristimewa, kedua orang tua tercinta yang telah memberikan semangat, doa, dan dukungan moral serta material kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini dengan lancar.
7. Teruntuk teman-teman yang sudah mengisi hari-hari di dunia perkuliahan; Arum, Nindita, Ajeng, Rachmita, Heru, Juan, Bunga, juga Firoos serta teman-teman di Pers Orientasi. Terimakasih atas warna di setiap harinya.
8. Seluruh teman-teman Manajemen S1 FEB UMB angkatan 2016 yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Semoga kita bisa mewujudkan semua impian kita.

Penulis menyadari sebagai manusia biasa, bahwa penelitian ini tidak lepas dai kesalahan dan kekurangan akibat keterbatasan pengetahuan serta pengalaman. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Selain itu, dengan segala ketulusan dan kerendahan diri, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kelemahan dalam skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menambah pengetahuan khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

Jakarta, 2 Maret 2020

Firdha Yulianty
NIM: 43116010335



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
ABSTRACT	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	17
C. Tujuan dan Kontribusi Penelitian	18
1. Tujuan Penelitian	18
2. Kontribusi Penelitian	19
BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA KONSEPTUAL, DAN PENGAMBILAN HIPOTESIS	20
A. Kajian Pustaka	20
1. Manajemen Keuangan	20
2. Pasar Modal	22
3. Investasi	25
4. Saham di Pasar Modal	34
5. Indeks Harga Saham	35
6. <i>Return</i> dan Risiko Investasi Aktiva Tunggal	37
7. Teori Portofolio (Markowitz)	40
8. Single Index Model (Model Indeks Tunggal)	43
B. Penelitian Terdahulu	51
C. Kerangka Pemikiran	54
BAB III METODE PENELITIAN	57
A. Waktu dan Tempat Penelitian	57
B. Desain Penelitian	57
C. Definisi dan Operasionalisasi Variabel	57
D. Populasi dan Sampel Penelitian	62
1. Populasi Penelitian	62
2. Sampel Penelitian	62
E. Teknik Pengumpulan Data	64
F. Metode Penelitian (<i>Single Index Model</i>)	65

BAB IV	HASIL PEMBAHASAN	68
	A. Gambaran Umum Objek Penelitian	68
	B. Analisis Data	69
	C. Pembahasan	88
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	94
	A. Simpulan	94
	B. Saran	95
	1. Bagi Investor	95
	2. Bagi Perusahaan sektor Properti dan <i>Real Estate</i>	96
	3. Bagi Penelitian yang akan datang	96
	DAFTAR PUSTAKA	97
	LAMPIRAN	101



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

Tabel.	Judul	Halaman
1.1	Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> 2016-2018	13
2.1	Penelitian Terdahulu	51
3.1	Operasionalisasi Variabel	61
3.2	Sampel Penelitian	63
4.1	Daftar Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i>	68
4.2	<i>Expected Return</i> , Standar Deviasi, dan Varians Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i>	71
4.3	<i>Expected Return</i> , Standar Deviasi, dan Varians IHSG	73
4.4	Beta, Alpha, dan Varians Error Saham	75
4.5	<i>Excess Return to Beta</i> , <i>Cut Off Rate</i> , dan <i>Cut Off Point</i>	78
4.6	Saham yang Masuk Portofolio Optimal	80
4.7	Saham yang Tidak Masuk Portofolio Optimal	80
4.8	Proporsi Dana dan Presentase Dana	81
4.9	Perhitungan <i>Expected Return</i> Portofolio Optimal	84
4.10	Perhitungan Risiko Portofolio Optimal	86
4.11	Perbandingan <i>Expected Return</i> dan Risiko Portofolio dengan Saham Individual	87

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Judul	Halaman
1.1	Jumlah kepemilikan Single Investor Identification (SID)	2
1.2	Pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) Penutupan Indonesia	5
1.3	Pergerakan Indeks Harga Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i>	9
2.1	Hubungan Antara Tingkat Risiko dan <i>Return</i> Harapan	29
2.2	Proses Investasi	33
2.3	Kurva <i>Efficient Frontier</i>	42
2.4	Kerangka Pemikiran Penelitian	56
4.1	Presentase Proporsi Dana Portofolio Optimal	82



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
1	Daftar Harga Saham Penutupan (Closing Price) dari 34 Saham Sektor Properti dan <i>Real Estate</i>	101
2	<i>Realized Return, Expected Return</i> , Standar Deviasi, dan Varians Saham Individual	134
3	<i>Realized Return, Expected Return</i> , Standar Deviasi, Varians IHSG	135
4	<i>Return SBI</i> Harian	146
5	Perhitungan <i>Beta, Alpha</i> , dan <i>Variance Error Residual</i> Saham	147
6	Perhitungan <i>Excess Return to Beta</i>	148
7	Perhitungan <i>Cut-off Rate (Ci)</i>	149
8	Perhitungan Proporsi Dana Portofolio Optimal	150
9	Perhitungan <i>Return</i> Portofolio	151
10	Perhitungan Risiko Portofolio	152

