

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tahun 1997 yang merupakan tahun krisis ekonomi yang melanda Indonesia membuat berbagai sektor mengalami keterpurukan salah satunya adalah pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan. Hal ini mengakibatkan beberapa perusahaan pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan bangkrut dan ada yang harus mengurangi karyawan untuk menekan biaya operasional supaya bisa tetap bertahan. Seiring dengan waktu yang berlalu juga membuat sektor ini kembali pulih. Hal ini ditandakan dengan beberapa proyek yang sempat berhenti dapat dilanjutkan kembali dan proyek-proyek baru mulai bermunculan.

Kembali pulihnya sektor ini memberikan peluang bagi investor untuk melakukan investasi. Salah satu cara untuk berinvestasi adalah sekuritas dalam bentuk saham melalui pasar modal. Saham memberikan penawaran tingkat pengembalian yang sangat tinggi, tetapi perlu juga diingat dalam ilmu ekonomi menyatakan "*high risk high return*" yaitu saham yang merupakan investasi yang berisiko tinggi. Dalam sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan terdapat banyak saham yang ditawarkan kepada investor, maka akan timbul satu pertanyaan saham mana yang akan dipilih untuk pembentukan portofolio oleh investor. Jika investor adalah rasional maka mereka akan memilih portofolio yang optimal.

Pemilihan portofolio yang tepat dapat mendatangkan keuntungan yang sangat menarik dengan risiko yang sama dengan yang lainnya. Pemilihan portofolio digunakan Model Indeks Tunggal dan saham properti, real estate dan konstruksi bangunan yang diseleksi adalah saham pada Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan data indeks harga saham bulanan selama 1 Januari 2003 sampai 31 Desember 2008.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik beberapa permasalahan yaitu :

1. Berapa besar risiko dan *return* dari pemilihan portofolio optimal tersebut ?
2. Berapa proporsi untuk masing-masing sekuritas?

1.3. Batasan Masalah

Karena keterbatasan waktu dan kemampuan, maka penulis membatasi masalah pada:

1. Sampel saham yang dipakai merupakan saham yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Sampel saham yang digunakan merupakan saham yang bergerak dalam sektor properti, real estate dan konstruksi.
3. Sampel saham yang dipakai merupakan sampel bulanan selama 1 Januari 2003 sampai 31 Desember 2008.
4. Untuk perhitungan return sekuritas tanpa memperhitungkan pembayaran dividen atau *yield*.

1.4. Tujuan dan Manfaat Tugas Akhir

Adapun tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dari tugas akhir ini yaitu:

Tujuan

1. Untuk mengetahui besarnya return dan resiko dalam investasi yang dilakukan
2. Untuk mengetahui besarnya proporsi untuk masing-masing sekuritas dalam portofolio optimal.

Manfaat

1. Bagi Penulis

Dapat belajar bagaimana cara untuk menganalisa risiko dan *return* dalam investasi portofolio.

2. Bagi Investor

Dapat mengetahui cara pemilihan portofolio optimal untuk mendapat tingkat keuntungan yang lebih besar dengan risiko yang sama dengan yang lainnya

3. Bagi Mahasiswa

Untuk mengetahui perkembangan dunia konstruksi sedang baik atau tidak dengan melihat naik-turunnya harga saham.

1.5. Sistematika Penulisan

Laporan tugas akhir ini terbagi dalam lima bab yaitu bab pertama adalah pendahuluan yang berisikan latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat tugas akhir, dan sistematika penulisan. Bab kedua yang merupakan landasan teori berisi tentang teori-teori yang mendukung dan digunakan sebagai dasar analisis. Metodologi Penelitian pada bab ketiga berisi jenis dan sumber data, populasi dan sampel serta metoda pengolahan data. Bab keempat merupakan analisis data yang berisikan tentang cara pengolahan data yang kemudian hasilnya akan menunjukkan saham-saham mana yang merupakan portofolio optimal, proporsi untuk masing-masing sekuritas setelah pembentukan portofolio optimal serta pengaruh tingkat suku bunga SBI terhadap proporsi portofolio optimal. Kesimpulan dan saran pada bab kelima yang berupa tentang kesimpulan dari hasil analisis dan saran-saran sebagai bahan pertimbangan.