

TESIS

**ANALISIS MANAJEMEN KEKAYAAN
BERDASARKAN STRATEGI PROTEKSI DAN
AKUMULASI
STUDI KASUS PADA LEMBAGA KEAGAMAAN
GEREJA KATOLIK KEUSKUPAN SIBOLGA**



ALBOIN SIMATUPANG

No.Mhs:13.5001938/PS/MM

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2015



UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN TESIS

Nama : ALBOIN SIMATUPANG
Nomor Mahasiswa : 13.5001938/PS/MM
Konsentrasi : Keuangan
Judul Tesis : Analisis Manajemen Kekayaan Berdasarkan Strategi
Proteksi Dan Akumulasi. Studi Kasus Pada Lembaga
Keagamaan Gereja Katolik Keuskupan Sibolga

Nama Pembimbing

Tanggal

Tanda Tangan

Prof. Dr. Sukmawati S.

17 September 2015



UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

Nama : ALBOIN SIMATUPANG
Nomor Mahasiswa : 13.5001938/PS/MM
Konsentrasi : Keuangan
Judul Tesis : Analisis Manajemen Kekayaan Berdasarkan Strategi
Proteksi Dan Akumulasi. Studi Kasus Pada Lembaga
Keagamaan Gereja Katolik Keuskupan Sibolga

Nama Penguji:	Tanggal	Tanda Tangan
(Ketua) Prof. Dr.J. Sukmawati S., M.M.	12 Oktober 2015	
(Anggota) Dr. C. Handoyo Wibisono, M.M.		
(Anggota) Dr. I Putu Sugiarta S., SE, M.Si.		

Ketua Program Studi

Mahestu Noviandra Krisjanti, M.Scib., Ph.D.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini merupakan karya pribadi dan bukan merupakan kutipan atau karya tulis yang telah ada sebelumnya. Pendapat, pernyataan ide yang bersumber dari tulisan, ide atau gagasan orang lain di tulis dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 22 Oktober 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ALBOIN SIMATUPANG', enclosed in a thin rectangular border.

(ALBOIN SIMATUPANG)

INTISARI

Thesis ini merupakan studi kasus manajemen kekayaan (*wealth management*) pada organisasi Gereja non profit. Analisis manajemen kekayaan dilakukan sesuai dengan pilar pertama dan kedua dengan tujuan melindungi dan mengembangkan aset kekayaan. Berdasarkan analisis aset kekayaan direkomendasikan alternatif skenario investasi sesuai dengan tingkat preferensi risiko klien, yakni semi agresif (*above-average tolerance for risk*). Alternatif investasi itu ditawarkan dalam dua skenario.

Skenario dibagi menjadi dua bagian, yakni pilar pertama dan kedua. Pada pilar pertama dilakukan proteksi terhadap kekayaan dengan mengikuti program asuransi. Pada pilar kedua menempatkan instrumen investasi pada sektor keuangan (deposito, obligasi, investasi, reksadana, saham, valas) dan sektor properti (perumahan dan gedung serbaguna). Pada sektor keuangan pemilihan portofolio dilakukan dengan pendekatan Markowitz yang dikembangkan oleh Robert A. Haugen.

Skenario pertama menunjukkan *return* pendapatan semakin berkembang apabila dibandingkan dengan *return* pendapatan sebelum kekayaan diolah. Selisih *return* pendapatan antara sebelum dan sesudah diolah adalah sebesar Rp96.602.318. Skenario kedua menunjukkan juga pendapatan semakin bertambah. Selisih pendapatan antara sebelum dan sesudah diolah adalah sebesar Rp179.802.318.

Penulis merekomendasikan klien untuk memilih skenario kedua karena risiko dan *expected return*nya lebih baik. *Expected return* skenario kedua lebih tinggi dibandingkan *expected return* skenario pertama.

Portofolio yang dilakukan sesuai dengan *wealth management* memberikan proteksi terhadap aset kekayaan. Selain itu, akumulasi kekayaan dapat meningkatkan pendapatan dengan instrumen investasi.

Kata kunci: *Wealth Management*, Investasi, Portofolio, Pendapatan, Skenario

ABSTRACT

This thesis is a case study of wealth management on a non-profit organization of the Church. Wealth management analysis carried out in accordance with the first and second pillars in order to protect and develop property assets. Based on the analysis of property assets recommended alternative investment scenario in accordance with the level of risk preferences of clients, namely semi aggressive (above-average tolerance for risk). The investment alternatives offered in two scenarios.

The scenario is divided into two parts, namely the first and second pillars. The first pillar of protection was performed against wealth with the insurance program. The second pillar placing of investment instruments was in the financial sector (deposits, bonds, investments, mutual funds, stocks, foreign exchange) and real estate (residential and multipurpose buildings). In the financial sector portfolio selection is done by Markowitz approach developed by Robert A. Haugen.

The first scenario shows growing income returns compared with the return of income before wealth is processed. The difference between the income returns before and after processing is 96.02.318 rupiahs. The second scenario also shows increasing revenues. The difference between the earning before and after processing is 179.802.318 rupiahs.

The author recommends clients to choose the second scenario because of the risk and expected return better. The second scenario expected return is higher than the expected return of the first scenario.

The portfolio performed in accordance with the wealth management provide protection against property assets. In addition, the accumulation of wealth can increase revenues with investment instruments.

Keywords: Wealth Management, Investment, Portofolio, Income, Scenario

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah Bapa yang Maha kuasa atas karunia dan rahmat kasihNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis dengan judul “Analisis Manajemen Kekayaan Berdasarkan Strategi Proteksi dan Akumulasi Studi Kasus Pada Lembaga Keagamaan Gereja Katolik Keuskupan Sibolga”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar magister manajemen pada program Pascasarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta.

Penulisan ini dapat terlaksana dengan baik atas bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Mgr. Ludovikus Simanullang, OFMCap, Uskup Keuskupan Sibolga yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk kuliah di Universitas Atmajaya Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. J. Sukmawati Sukamulja, M.M, sebagai dosen pembimbing tesis yang telah membimbing, memotipasi, memberi perhatian dan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Dr. C. Handoyo Wibisono, M.M dan Dr. I Putu Sugiarta S, SE., M.Si, sebagai penguji tesis yang telah menguji dan memberikan masukan serta koreksi dalam penyempurnaan tesis ini.
4. P. Aloysius Barut, Pr, sebagai ekonom keuskupan Sibolga yang telah memberikan data keuangan keuskupan Sibolga.
5. Ibu Vincencia.S, dan Bpk.Tulus.H.S, yang telah membantu mengolah data keuangan keuskupan Sibolga.
6. Seluruh dosen dan staf karyawan Fakultas Pascasarjana magister manajemen Universitas Atmajaya Yogyakarta.
7. Ibu Mahestu N. Krisjanti, M.Scib.,IB., Ph.D, sebagai ketua program studi magister manajemen Universitas Atmajaya Yogyakarta.

8. P. Surawan, Pr yang telah memberikan semangat dan motipasi dalam menyelesaikan tesis ini.
9. Para Frater CMM komunitas Yogyakarta yang telah memberikan dukungan, semangat, perhatian dan doa.
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan. Semoga tesis ini bermanfaat bagi banyak orang.

Yogyakarta, 22 Oktober 2015.

Penulis



ALBOIN SIMATUPANG

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
PERNYATAAN	iv
INTISARI.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR DIAGRAM	xv
DAFTAR RUMUS	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Keaslian Penelitian.....	4
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian.....	5
F. Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. <i>Wealth Management</i>	7

1. <i>Wealth Protection and Preservation</i>	9
2. <i>Wealth Growth and Accumulation</i>	11
3. <i>Wealth Distribution and Transition</i>	13
B. Konsep <i>Profiling</i>	14
C. Manajemen Risiko.....	15
1. Profil Risiko.....	18
D. Manajemen Investasi.....	19
BAB III METODE PENELITIAN.....	22
A. Metode Penelitian.....	22
B. Objek Penelitian.....	22
C. Jenis dan Metode Pengumpulan Data.....	23
D. Pengukuran Profil Risiko Klien.....	25
E. Kerangka Berpikir Pemecahan Masalah.....	26
F. Teknik Analisis dan Evaluasi Data.....	26
G. Analisis Nilai Waktu Uang (<i>time value of money</i>).....	27
H. Rancangan Skenario Investasi.....	31
BAB IV ANALISIS DAN REKOMENDASI.....	32
A. Pofil Gereja Keuskupan Sibolga.....	32
B. Visi dan Misi Keuskupan Sibolga.....	35
C. Analisis <i>Wealth Management</i>	38
1. Analisis Pilar Pertama: Proteksi Terhadap Kekayaan.....	38
2. Analisis Pilar Kedua: Akumulasi Terhadap Kekayaan.....	40
D. Perencanaan Skenario.....	46
E. Penentuan Portofolio Investasi.....	69
F. Alokasi Dana dan Proporsi Dana Investasi.....	79

G. Skenario Investasi	82
1. Skenario Pertama	82
2. Skenario Kedua.....	90
H. Hasil Analisis Skenario Pertama.....	94
I. Hasil Analisis Skenario Kedua.....	100
J. Analisis Investasi Properti atau Aset Riil	104
K. Rekomendasi <i>Wealth Management</i>	108
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	114
A. Kesimpulan.....	114
B. Keterbatasan.....	117
C. Saran.....	117

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

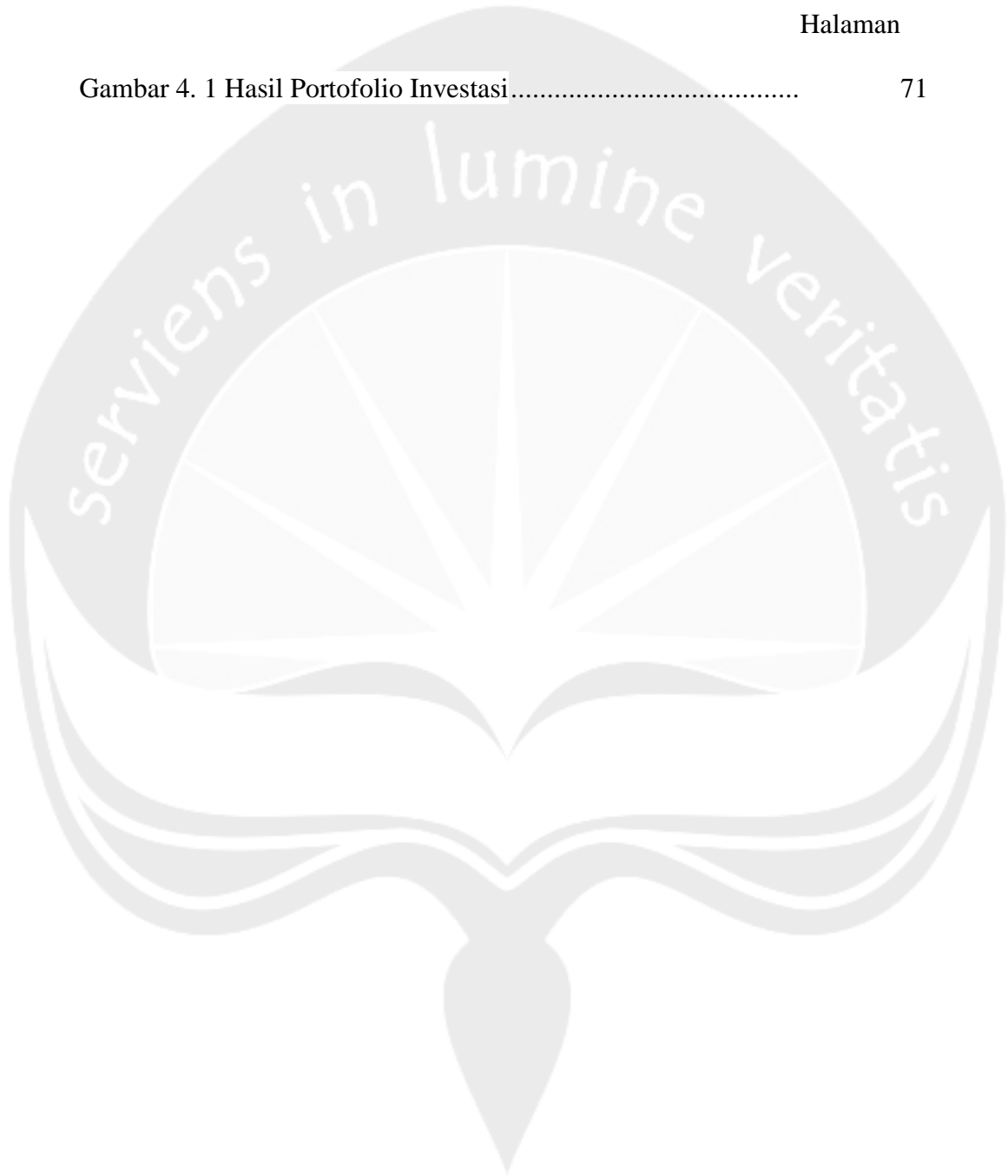
DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Posisi Keuangan	24
Tabel 4. 1 Posisi Keuangan Sebelum Diolah Oleh Penulis	42
Tabel 4. 2 Aktivitas Sebelum Diolah Oleh Penulis	43
Tabel 4. 3 Arus Kas Keuangan Sebelum Diolah Oleh Penulis	44
Tabel 4. 4 Alokasi Aset Kekayaan	45
Tabel 4. 5 Gambaran Umum Profil Klien Sesuai Dua Pilar Dalam <i>Wealth Management</i>	46
Tabel 4. 6 Data FR0034	52
Tabel 4. 7 Data FR0035	52
Tabel 4. 8 Obligasi Nilai Transaksi Terbesar.....	53
Tabel 4. 9 Harga Emas Tahun 2015	58
Tabel 4. 10 Bunga Deposito BPR.....	60
Tabel 4. 11 Daftar Bunga Deposito Bank	61
Tabel 4.12 Saham BBKA	64
Tabel 4.13 Saham BBRI	65
Tabel 4.14 Gambaran Umum Instrumen Investasi Sektor Keuangan	68
Tabel 4.15 Instrumen Investasi Aset Riil.....	68
Tabel 4.16 Daftar data Instrumen Sekuritas.....	70
Tabel 4.17 Hasil Analisis Portofolio Optimal	77
Tabel 4.18 Alokasi Aset Investasi	80
Tabel 4.19 <i>Return</i> Investasi.....	80

Tabel 4.20 Alokasi Dana Sektor Aset Riil Dan Asuransi	81
Tabel 4. 21 Alokasi Dana Sektor Keuangan	81
Tabel 4.22 Biaya Pendidikan Sarjana	84
Tabel 4.23 Biaya Pendidikan Pasca Sarjana	84
Tabel 4.24 Premi Kendaraan.....	85
Tabel 4.25 Posisi Keuangan Skenario Pertama.....	87
Tabel 4.26 Aktivitas Keuangan Skenario Pertama	88
Tabel 4.27 Posisi Keuangan Skenario Kedua	92
Tabel 4.28 Aktivitas Skenario Kedua	93
Tabel 4.29 Asuransi Pendidikan dan Asuransi Kendaraan	96
Tabel 4.30 Instrument Investasi Keuangan	97
Tabel 4.31 Instrument Investasi Skenario Pertama	99
Tabel 4.32 Aktivita Sebelum Dan Sesudah Diola Oleh Penulis ...	99
Tabel 4.33 Instrumen Investasi Skenario Dua.....	103
Tabel 4.34 Penerimaan Bersih Sebelum Dan Sesudah Diola oleh Penulis	103
Tabel 4.35 Data investasi Perumahan dan Gedung Serbaguna	105
Tabel 4.36 Hasil NPV Gedung Serbaguna.....	106
Tabel 4.37 Hasil NPV Perumahan.....	106
Tabel 4.38 Harga Sewa Gedung Serbaguna Per Tahun.....	107

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4. 1 Hasil Portofolio Investasi.....	71

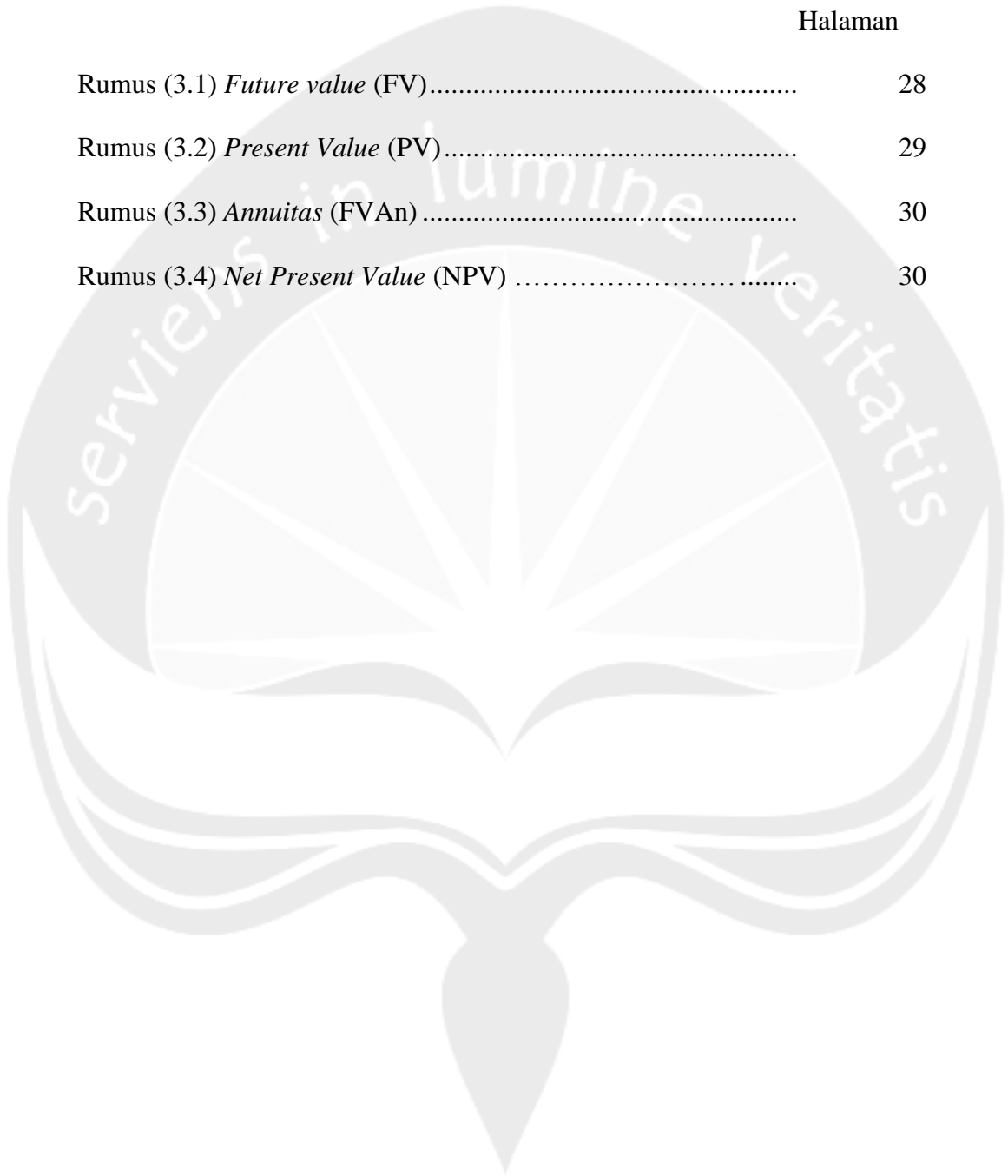


DAFTAR DIAGRAM

	Halaman
Diagram 2. 1 Pilar <i>Wealth Management</i>	9
Diagram 2. 2 Pilar I <i>Wealth Management</i>	11
Diagram 2. 3 Pillar II <i>Wealth Management</i>	13
Diagram 2. 4 Pillar III <i>Wealth Management</i>	14
Diagram 4. 1 Proporsi Alokasi Dana Investasi	82
Diagram 4. 2 Aktiva Skenario Pertama Setelah Dikelola.....	100
Diagram 4. 3 Perbandingan Aktiva Skenario Pertama Sebelum dan Sesudah Dikelola	100
Diagram 4. 4 Perbandingan Aktiva Skenario Kedua Sebelum dan Sesudah Dikelola	103
Diagram 4.5 Perbandingan Penerimaan Skenario pertama dan kedua.....	104

DAFTAR RUMUS

	Halaman
Rumus (3.1) <i>Future value</i> (FV).....	28
Rumus (3.2) <i>Present Value</i> (PV).....	29
Rumus (3.3) <i>Annuitas</i> (FVAn).....	30
Rumus (3.4) <i>Net Present Value</i> (NPV)	30



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1a	: Panduan Pertayaan Dan Jawaban Kuesioner
Lampiran 1b	: Hasil Nilai Toleransi Terhadap Risiko
Lampiran 2a	: Perhitungan Kupon Tahunan Obligasi Seri FR0034 Periode 2010-2014
Lampiran 2b	: Perhitungan Kupon Tahunan Obligasi Seri FR0035 Periode 2010-2014
Lampiran 2c	: Perhitungan <i>Yearly Return</i> Panin Dana Plus 2 Periode 2010-2014
Lampiran 2d	: Perhitungan <i>Yearly Return</i> CIMB Principal Dolar Bond Periode 2010-2014
Lampiran 2e	: Perhitungan <i>Yearly Return</i> Schroder Dana Andalan II Periode 2010-2014
Lampiran 2f	: Bunga Deposito Tahunan BNI Periode 2010-2014
Lampiran 2g	: Bunga Deposito Tahunan CIMB Niaga Priode 2010- 2014
Lampiran 2h	: Bunga Deposito Tahunan Bonapasogit Priode 2010- 2014
Lampiran 2i	: Perhitungan <i>Yearly Return</i> BBKA Periode 2010- 2014
Lampiran 2j	: Perhitungan <i>Yearly Return</i> BBRI Periode 2010- 2014
Lampiran 2k	: <i>Return</i> Tahunan Emas Periode 2010-2014
Lampiran 2l	: <i>Return</i> Tahunan Valas Periode 2010-2014