

ABSTRAK

Perlambatan ekonomi China membawa dampak negatif pada perekonomian pasar modal Indonesia yaitu dengan anjloknya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sepanjang tahun 2015. Tercatat sepanjang tahun 2015 IHSG anjlok sekitar 12,393%. Dari 9 indeks sektoral yang ada, sektor pertambangan merupakan sektor yang paling merosot, yaitu turun sekitar 42,756%. Sektor usaha yang tumbuh tinggi di tahun 2016 akan memberikan prospek usaha yang lebih baik, salah satunya adalah sektor industri properti dan real estate. Banyaknya masyarakat yang menginvestasikan modalnya di industri properti, dikarenakan besarnya pangsa pasar industri properti yang ada di Indonesia, dengan jumlah populasi penduduk Indonesia yang banyak dan juga adanya kebijakan dari pemerintah dalam upaya mendorong tumbuhnya investasi di sektor industri properti.

Untuk dapat meminimalkan risiko dalam investasi saham di pasar modal, investor dapat melakukan portofolio (diversifikasi) saham yaitu dengan melakukan investasi pada banyak saham sehingga risiko kerugian pada satu saham dapat ditutup dengan keuntungan pada saham yang lainnya. Capital Asset Pricing Model (CAPM) digunakan untuk menganalisis realized return dan expected return setiap saham yang dipengaruhi oleh risiko yang tidak dapat didiversifikasi atau disebut dengan risiko sistematis. Dalam perancangan portofolio optimal dilakukan dengan pendekatan Excess Return to Beta (ERB) agar memudahkan seorang perancang portofolio dalam menginterpretasi dan memahami saham-saham yang termasuk ke dalam kandidat portofolio optimal. Mengukur kinerja portofolio menggunakan metode Sharpe Ratio. Metode ini digunakan karena metode ini telah mempertimbangkan faktor risiko dan return dari portofolio tersebut. Penelitian ini dilakukan pada saham sektor industri properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Dari penelitian yang telah dilakukan berhasil didapatkan 3 rancangan portofolio optimal, yang mana dari setiap rancangan portofolio terdiri dari saham-saham perusahaan yang berkategori sebagai portofolio efisien. Hasil rancangan portofolio optimal yang telah ada, lalu dinilai kinerja dari masing-masing rancangan portofolio optimal dan didapatkan satu portofolio optimal yaitu portofolio 3 sebagai portofolio optimal yang memiliki nilai kinerja yang bagus dan tertinggi dari keseluruhan rancangan portofolio optimal yang didapatkan, yaitu sebesar 0,26556 %, dengan tingkat pengembalian yang diharapkan dari portofolio tersebut sebesar 4,80174 % dan nilai standar deviasi atau risiko dari portofolio tersebut sebesar 16,16477 %.

Kata Kunci : Capital Asset Pricing Model (CAPM), Excess Return to Beta (ERB), Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), Investasi, Pasar Modal, Portofolio Optimal, Sharpe Ratio