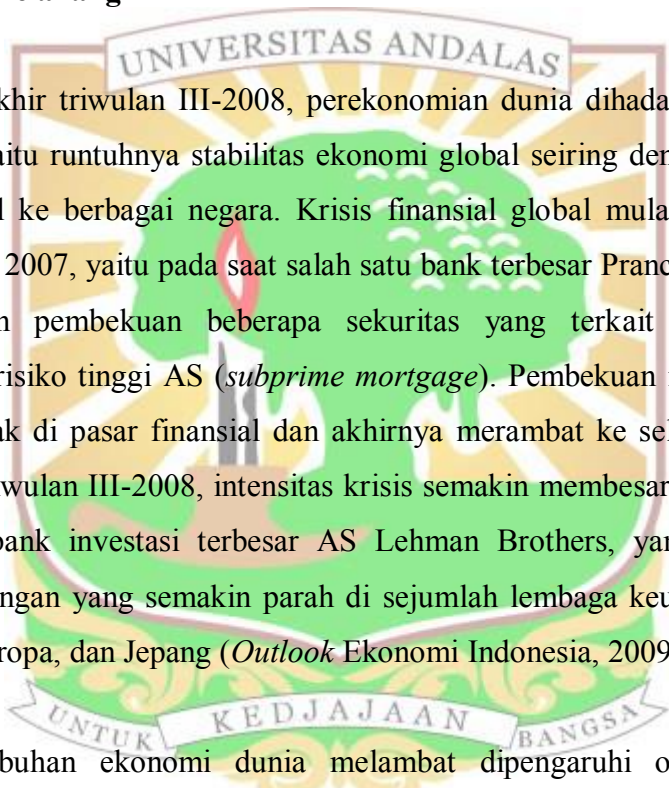


BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang melakukan penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian yang akan dicapai, batasan masalah, dan sistematika penulisan laporan penelitian.

1.1 Latar Belakang

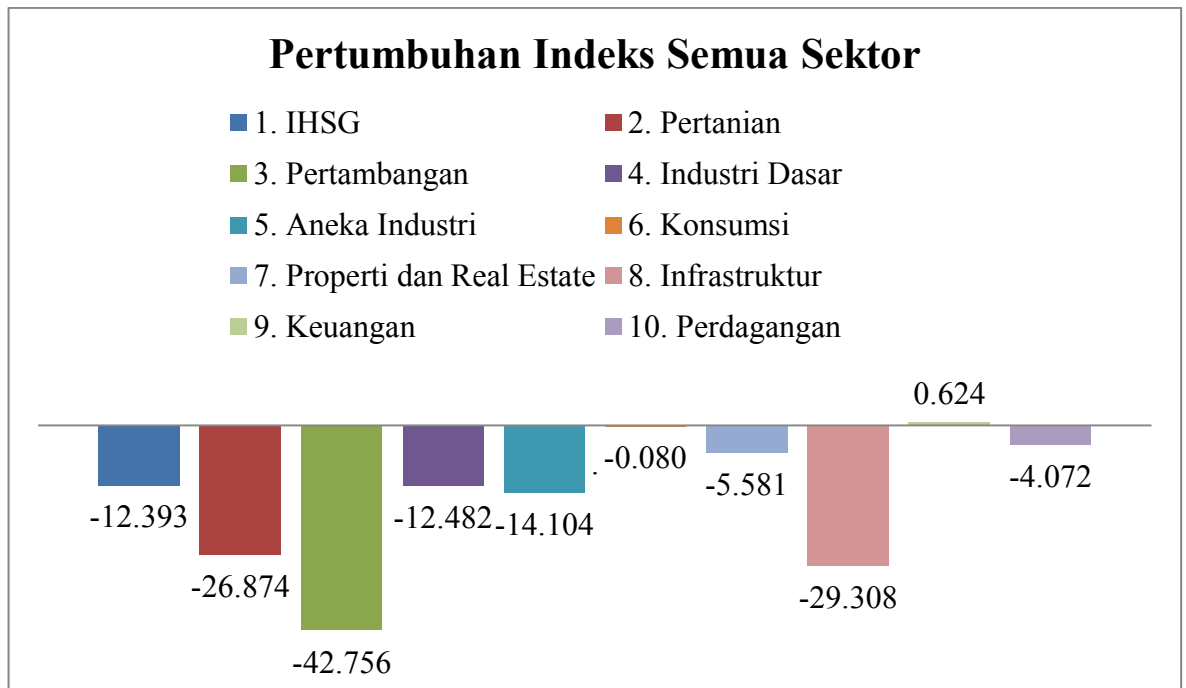


Pada akhir triwulan III-2008, perekonomian dunia dihadapkan pada satu babak baru, yaitu runtuhnya stabilitas ekonomi global seiring dengan meluasnya krisis finansial ke berbagai negara. Krisis finansial global mulai muncul sejak bulan Agustus 2007, yaitu pada saat salah satu bank terbesar Prancis BNP Paribas mengumumkan pembekuan beberapa sekuritas yang terkait dengan kredit perumahan berisiko tinggi AS (*subprime mortgage*). Pembekuan ini lantas mulai memicu gejolak di pasar finansial dan akhirnya merambat ke seluruh dunia. Di penghujung triwulan III-2008, intensitas krisis semakin membesar seiring dengan bangkrutnya bank investasi terbesar AS Lehman Brothers, yang diikuti oleh kesulitan keuangan yang semakin parah di sejumlah lembaga keuangan berskala besar di AS, Eropa, dan Jepang (*Outlook Ekonomi Indonesia*, 2009).

Pertumbuhan ekonomi dunia melambat dipengaruhi oleh pemulihan ekonomi negara maju yang belum solid dan pertumbuhan ekonomi negara berkembang yang cenderung menurun. Ekonomi AS tumbuh moderat, ditopang oleh konsumsi dan membaiknya sektor perumahan. Sementara itu, perekonomian Tiongkok terus melemah sejalan dengan *rebalancing* ekonominya dari *investment driven* menjadi *consumption driven*. Di tengah prospek pemulihan ekonomi global yang membaik, sejumlah risiko eksternal masih perlu diwaspadai, khususnya perlambatan ekonomi Tiongkok dan kondisi pasar keuangan global pasca kenaikan *The Fed Fund Rate* (Direktur Eksekutif Departemen Komunikasi BI Tirta Segara, Metro TV News, 2015).

Perlambatan ekonomi yang dipicu oleh jatuhnya bursa saham Tiongkok pada Juni 2015, mengakibatkan bursa saham global bergeser ke zona merah. Kekhawatiran perlambatan ekonomi Tiongkok nampaknya telah mempengaruhi kondisi ekonomi negara-negara di seluruh dunia. Sejak krisis keuangan global yang terjadi pada tahun 2008 silam, Tiongkok telah hadir sebagai salah satu mesin pertumbuhan ekonomi dunia. Sayangnya masa kejayaan Tiongkok mulai pudar beberapa tahun terakhir ini, perekonomian Negeri Tirai Bambu ini justru tercatat terus melambat hingga menjelang akhir tahun 2015 (Century Investment Futures, 2016).

Perlambatan ekonomi China membawa dampak negatif pada Indonesia, yaitu anjloknya Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sepanjang tahun 2015. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) anjlok sekitar 12,393% sepanjang tahun 2015 (*Yahoo Finance*, data diolah Penulis, 2016). Dari 9 indeks sektoral yang ada, sektor industri pertambangan merupakan sektor yang paling merosot sepanjang tahun 2015. Sektor ini turun sekitar 42,756% (*Yahoo Finance*, data diolah Penulis, 2016). Sedangkan sektor yang bernilai positif di tengah gejolak perlambatan ekonomi China adalah sektor keuangan, hal ini disebabkan karena indeks gabungan saham individu dari semua perusahaan yang tergabung di dalam sektor ini sebagian besar mencatatkan hasil yang positif sepanjang tahun 2015 (*Yahoo Finance*, data diolah Penulis, 2016). Hal ini merupakan gambaran kondisi pasar modal Indonesia dalam rentang 1 tahun terakhir, yaitu pada tahun 2015, yang merupakan puncak terjadinya perlambatan ekonomi yang dialami oleh negara China yang berdampak kepada pertumbuhan indeks di Bursa Efek Indonesia. **Gambar 1.1** adalah grafik pertumbuhan indeks keseluruhan sektor yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.



Gambar 1.1 Pertumbuhan Indeks
(Sumber : *Yahoo Finance*, data diolah Penulis)

Kinerja ekonomi sektoral tidak terlepas pula dari kinerja sektor industri yang didukung oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam sektor-sektor usaha yang ada. Sektor-sektor yang tumbuh tinggi dengan angka tinggi relatif memberikan prospek sektor usaha yang lebih baik di tahun 2016, salah satunya adalah sektor industri properti dan *real estate* (*Financial Outlook* 2016). Selain itu, dengan adanya kebijakan pemerintah dalam upaya mendorong tumbuhnya investasi properti yang ditunjang dengan jumlah penduduk Indonesia yang besar. Hal ini mengakibatkan Indonesia sebagai negara yang memiliki pangsa pasar properti yang besar (Berita Satu, 2016). Banyaknya masyarakat menginvestasikan modalnya di industri properti dan *real estate* dikarenakan masyarakat sadar bahwa harga tanah yang cenderung naik. Hal lainnya yaitu *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu besar seiring pertambahan penduduk (Cahya dkk, 2015). Kondisi tersebut merupakan suatu *signal* prospek, baik itu bagi investor dalam berinvestasi/ menanamkan modalnya di sektor industri properti dan *real estate* maupun bagi pelaku usaha yang bergerak di sektor yang sama dalam mengembangkan usahanya.

Filosofi investasi yaitu “jangan meletakkan semua telur pada satu keranjang, karena jika keranjang tersebut jatuh, maka semua telur yang ada pada keranjang tersebut akan pecah”. Pernyataan yang dikemukakan oleh Henry Markowitz pada tahun 1952 ini mengisyaratkan bahwa dalam melakukan investasi khususnya investasi saham di pasar modal jangan investasikan dana investasi pada satu saham saja atau pada saham yang memiliki risiko yang sama-sama tinggi. Meminimalisasi risiko dan memaksimalkan *return* menjadi tujuan utama dalam berinvestasi (Rezeki, 2012).

Apabila risiko suatu investasi meningkat maka disyaratkan tingkat keuntungan yang semakin besar (Ahmad, 2004). Investasi adalah menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut (Anggreyani, 2013). Dalam penentuan *return* saham, selain dipengaruhi oleh kinerja perusahaan, juga dipengaruhi faktor eksternal. Faktor-faktor tersebut meliputi faktor makroekonomi dan termasuk faktor eksternal lainnya, seperti adanya krisis ekonomi. Peran investor sendiri sangat penting dalam proses berlangsungnya kehidupan perusahaan. Dilihat dari pihak perusahaan, bahwa semakin besar investor mengeluarkan dananya untuk membeli saham perusahaan, maka semakin besar pula perusahaan tersebut untuk berkembang dan meraih pasar. Tetapi jika dari pihak investor, maka semakin besar investasi yang dikeluarkan, semakin besar pula keuntungan dan risiko yang akan diperolehnya.

Hal yang paling penting tentunya tidak terlepas dari sikap investor dalam memilih alternatif untuk menginvestasikan dananya di perusahaan mana. 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. Untuk mengetahui saham mana yang memiliki tingkat keuntungan yang tinggi dengan risiko tertentu serta bagaimana meminimalkan risiko tersebut maka perlu dilakukan analisis portofolio terlebih dahulu. Dengan melakukan analisis portofolio, maka akan membantu

investor dalam mengambil keputusan untuk menentukan portofolio mana yang optimal dan mempunyai tingkat keuntungan yang diharapkan terbesar dengan risiko tertentu, atau yang mempunyai risiko terkecil dengan tingkat keuntungan yang diharapkan tertentu dari portofolio yang di rancang.

Berdasarkan permasalahan di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perancangan dan Pengukuran Kinerja Portofolio Optimal untuk Menentukan Keputusan Investasi Saham”**. Studi pada saham sektor industri properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah “Bagaimana merancang dan mengukur kinerja portofolio optimal saham perusahaan sektor industri properti dan *real estate* ?”

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Menentukan portofolio efisien dari keseluruhan saham perusahaan sektor industri properti dan *real estate* yang diteliti.
2. Menentukan rancangan portofolio optimal dari setiap saham perusahaan yang diteliti.
3. Melakukan pengukuran kinerja portofolio optimal yang dirancang.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Saham yang diteliti adalah saham perusahaan sektor industri properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

2. Data saham perusahaan yang digunakan adalah data *close price* bulanan saham perusahaan sektor industri properti dan *real estate* dari Januari 2011 sampai Desember 2015.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan yang akan dicapai pada penelitian ini, batasan masalah, dan sistematika penulisan laporan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan teori-teori yang berkaitan dengan penelitian yang dijadikan sebagai referensi dalam penulisan laporan penelitian ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Berisikan langkah-langkah dalam melakukan penelitian yang dijadikan sebagai kerangka kerja yang sistematis dalam melakukan penelitian.

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Berisikan data-data yang dikumpulkan pada penelitian, lalu melakukan perhitungan terhadap data-data yang telah dikumpulkan tersebut, sesuai dengan metode-metode yang digunakan dalam pengolahan data yang dilakukan.

BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Berisikan analisis dan pembahasan terhadap hasil yang didapatkan pada bab pengumpulan dan pengolahan data.

BAB VI PENUTUP

Berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah dilakukan.