

ABSTRAKSI

Keadaan perekonomian bisa tiap saat berubah. Bagi investor setiap ada perubahan ekonomi maupun setiap ada kemungkinan (peluang) yang terbuka untuk meraih keuntungan yang menarik, selalu menjadi perhatian. Hal ini sesuai dengan tujuan untuk memaksimalkan kekayaan.

Sudah menjadi semacam kebiasaan jika suku bunga meningkat, orang cenderung menginvestasikan dananya pada deposito karena dianggap memberikan return yang baik tanpa resiko tinggi.

Namun seorang investor harus selalu melihat peluang investasi yang tiap saat bisa berubah, sehingga bisa mengantisipasi segala kemungkinan yang merugikan sedini mungkin.

Dari sekian banyak peluang investasi, tampaknya saham cukup menarik untuk dianalisa, karena kemungkinan return yang dihasilkan layak untuk diperbandingkan dengan return deposito. Rata-rata perolehan saham yang tergolong baru go public bisa mencapai 20% dalam waktu kurang dari sebulan. Yang menarik, hampir semua perusahaan properti yang terdaftar di BES tergolong belum begitu lama go public. Selain itu, perusahaan properti ini mengalami pertumbuhan laba bersih yang cukup besar.

Kedua alternatif investasi ini bersifat substitusi, jadi bisa dengan mudah saling menggantikan satu sama lain. Hal ini dikarenakan keduanya tergolong dalam financial investment yang bersifat likuid.

Dari uraian diatas ternyata ada kenyataan yang menarik dalam sektor properti dan sektor perbankan, terutama bagi para penanam modal. Karena itu, penulis ingin mengkaji lebih lanjut dan membandingkan rate of return deposito dengan rate of return saham properti.

Penelitian ini bertujuan untuk melihat perbedaan antara rate of return deposito dan rate of return saham properti, manakah yang lebih menguntungkan bagi investor.

Pada dasarnya rate of return ini dihitung berdasarkan selisih cash inflow dan cash outflow yang dibandingkan dengan cash outflownya. Untuk melihat rate of return dari saham properti digunakan teori rate of return yang dikemukakan oleh Eugene F. Fama, yaitu holding period yield. Semua rate of return pada penelitian ini telah dikurangi dengan pajak.

Penelitian ini mencoba membandingkan rate of return deposito dengan rate of return saham properti sehingga tergolong dalam jenis penelitian komparatif, konklusif. Variabel yang diteliti hanya satu, namun dilihat dari obyek yang berbeda pada waktu yang sama sehingga pola hubungan antar variabelnya adalah *ex post facto*.

Rate of return saham properti diukur dengan membandingkan hasil yang didapat oleh seorang investor atas saham yang dimilikinya dengan investasi awalnya. Sedangkan rate of return deposito diukur dengan rata-rata tingkat suku bunga deposito rupiah berjangka 1, 3, 6, 12 bulan.

Adapun data-data yang digunakan dalam penelitian tentang rate of return ini bersumber dari data sekunder yang ada di BES (yaitu data transaksi saham dan deviden yang dibagikan) serta dari Bank Indonesia (yaitu suku bunga deposito berjangka).

Target populasi dalam penelitian ini adalah return dari perusahaan properti yang go public di BES untuk periode Januari sampai Desember 1994 dan suku bunga deposito berjangka 1, 3, 6, 12 bulan dari perusahaan perbankan swasta nasional yang ada di Surabaya.

Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik simple random sampling terhadap 19 perusahaan properti dan 70 perusahaan perbankan swasta nasional di Surabaya. Dari hasil perhitungan didapatkan sampel sebesar 9 perusahaan properti dan 15 perusahaan perbankan swasta nasional yang ada di Surabaya.

Ukuran data-data yang dihimpun dalam penelitian ini menggunakan satuan yang melambangkan nilai riil sehingga skala pengukurannya adalah skala rasio. Data-data diolah dengan menggunakan rumusan mean dan varian.

Hipotesis yang akan diuji adalah hipotesis tentang perbedaan kemampuan memberikan hasil pengembalian. Pengambilan sampel dari populasi lebih kecil dari 30 (sampel kecil) maka digunakan teknik pengujian t test dan jenisnya uji dua pihak (two tail test) dengan derajat kepercayaan 95%.

Kesimpulan yang diperoleh dari perbandingan nilai t tabel dengan critical ratio adalah menerima hipotesis yang menyatakan ada perbedaan antara rate of return saham properti dengan rate of return deposito. Rate of return saham properti lebih baik daripada rate of return deposito. Hal ini bisa dilihat dari rata-rata rate of return yang mampu dihasilkan oleh masing-masing obyek investasi tersebut. Rata-rata rate of return saham properti lebih besar daripada rata-rata rate of return deposito. Jadi walaupun suku bunga deposito cenderung meningkat tapi rate of return yang diberikan oleh saham properti menunjukkan nilai yang cukup besar pula. Hal ini disebabkan oleh peningkatan harga saham properti tersebut sepanjang periode tahun 1994. Karena rate of return saham properti lebih besar daripada rate of return deposito maka keuntungan yang didapat seorang investor yang menanamkan modalnya pada saham properti di BES ini tentunya lebih besar daripada keuntungan yang didapat oleh para nasabah yang menanamkan kelebihan dananya pada deposito berjangka pada bank swasta nasional di Surabaya. Keadaan seperti ini tidak selamanya berlaku. Banyak faktor eksternal dan internal yang ikut mempengaruhi suatu obyek investasi, sehingga bagaimanapun juga seorang investor harus selalu memantau keadaan perekonomian sebelum memutuskan pilihan investasinya.