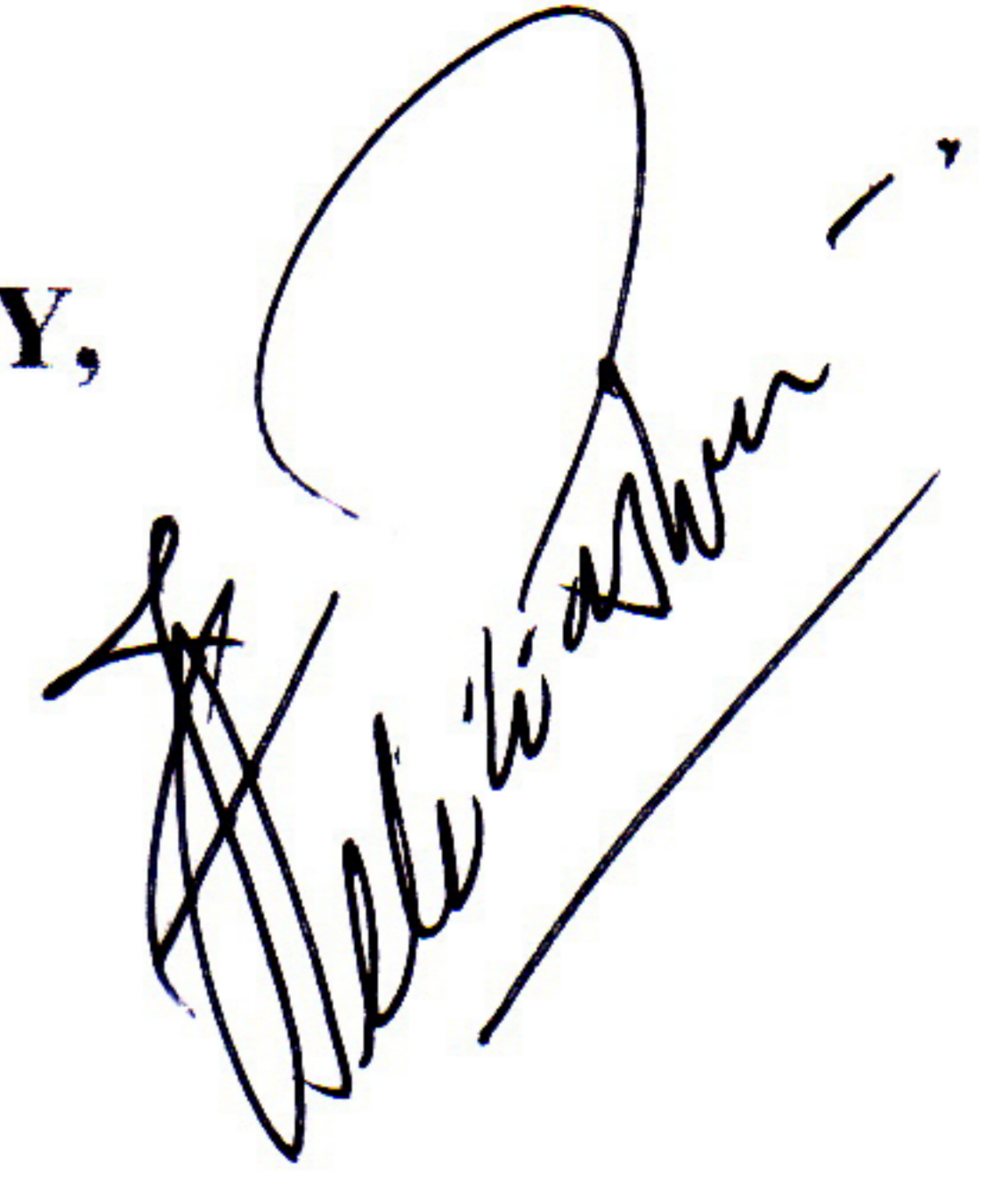


**PEMILIHAN INVESTASI ASET FINANSIAL:
FRANCHISE PT. X ATAU REKSA DANA SAHAM Y,
STUDI BAGI INVESTOR A**



SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Manajemen**

Oleh

Jessica Tania

2016120041

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS EKONOMI

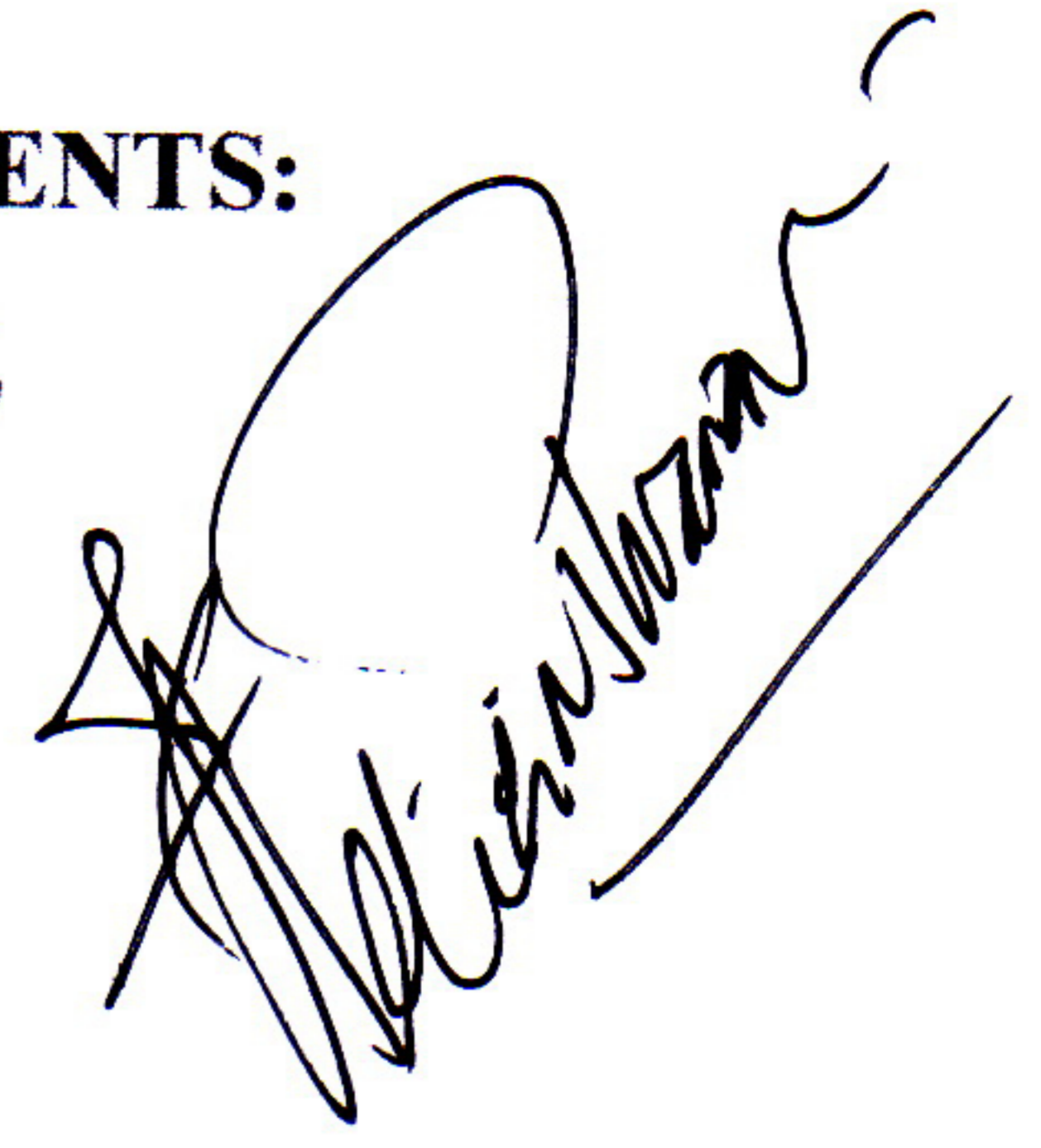
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN

(Terakreditasi oleh BAN – PT No. 277/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG

2019

**SELECTION OF FINANCIAL ASSET INVESTMENTS:
FRANCHISE PT. X OR MUTUAL FUND Y,
STUDY FOR INVESTOR A**



UNDERGRADUATE THESIS

**Submitted to complete part of the requirements
for Bachelor's Degree in Managements**

By

Jessica Tania

2016120041

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ECONOMICS
PROGRAM IN MANAGEMENT
(Accredited by BAN - PT No. 277/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)**

BANDUNG

2019

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN

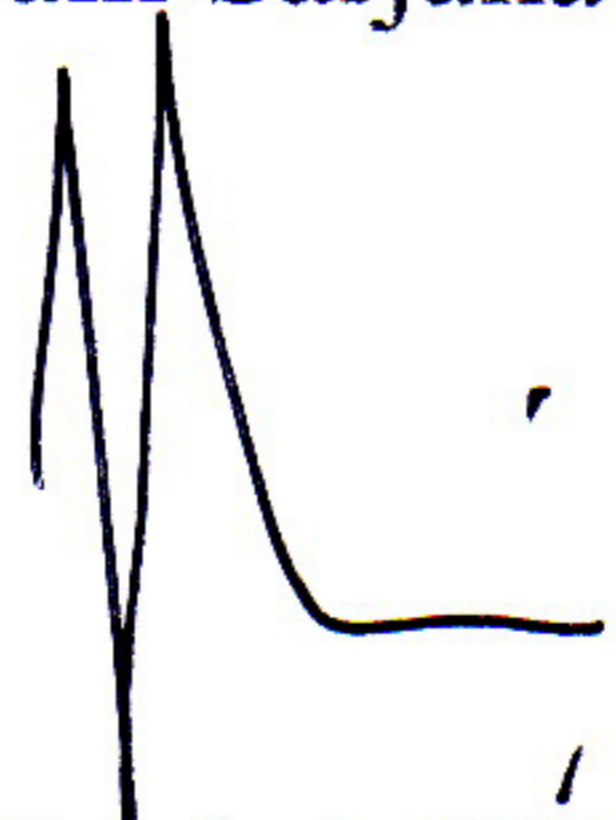


PEMILIHAN INVESTASI ASET FINANSIAL:
FRANCHISE PT. X ATAU REKSA DANA SAHAM *Y*,
STUDI BAGI INVESTOR A

Oleh
Jessica Tania
2016120041

SKRIPSI

Bandung, Januari 2020
Ketua Program Sarjana Manajemen,



Dr. Istiharini, S.E., M.M.

Pembimbing,



Dr. Judith Felicia Pattiwael, Dra., MT.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama : Jessica Tania
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 9 Desember 1998
Nomor pokok mahasiswa : 2016120041
Program studi : Manajemen
Jenis naskah : Skripsi

JUDUL

Pemilihan Investasi Aset Finansial: *Franchise* PT.X Atau Reksa Dana Saham Y,
Studi Bagi Investor A

dengan,

Pembimbing : Dr. Judith Felicia Pattiwael, Dra., MT.

SAYA MENYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri;

1. Apa pun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai.
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat (*plagiarism*) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

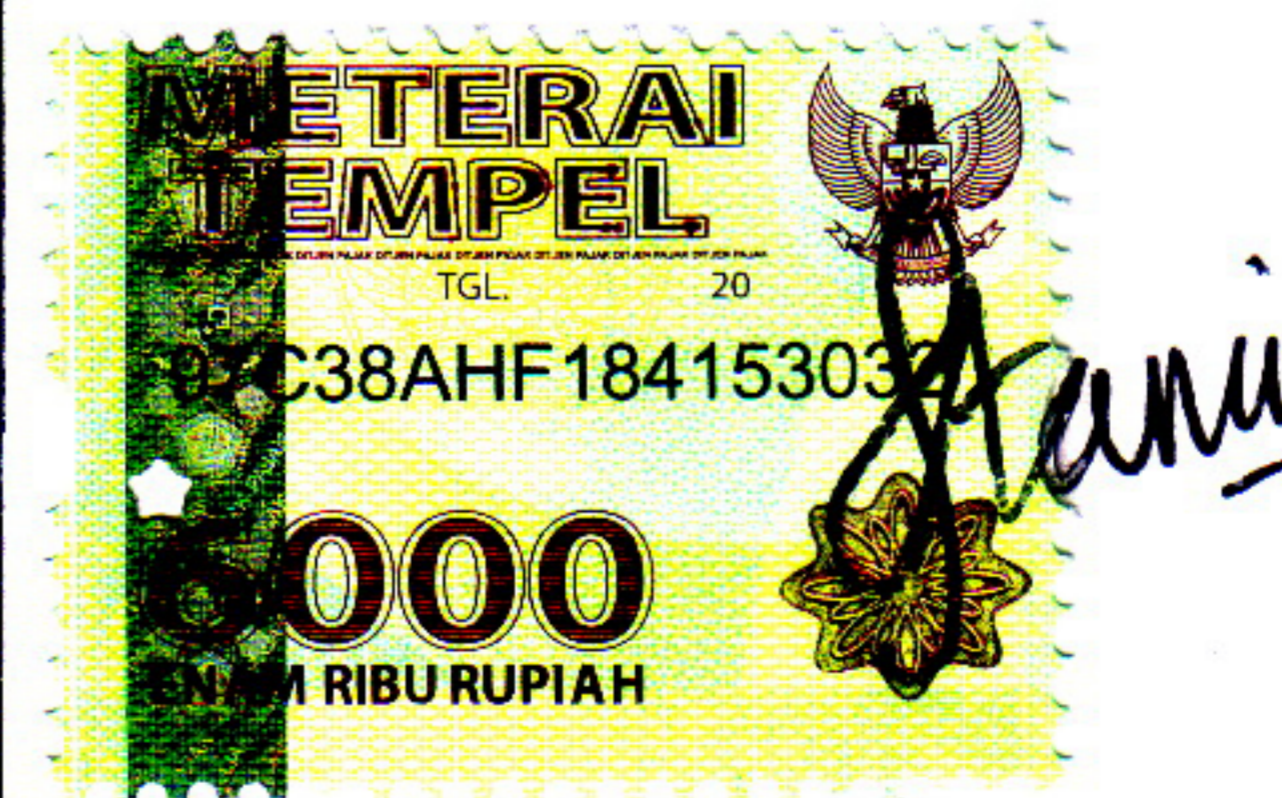
Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksa oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU. No.20 Tahun 2003:
Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.

Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi atau vokasi sebagaimana dimasud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,
Dinyatakan tanggal: Desember 2019

Pembuat Pernyataan:



(Jessica Tania)

ABSTRAK

Menurut Tandelilin (2017:2), investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa yang akan datang. Pemilihan produk dalam investasi akan didasarkan kepada profil risiko dari masing-masing investor. Terdapat berbagai macam produk investasi yang dapat dipilih saat ini, namun berdasarkan jenis aset, investor dapat menginvestasikan dananya ke dalam 2 jenis aset, yaitu aset riil dan aset finansial. Contoh dari produk-produk investasi adalah tanah, emas, obligasi, reksadana saham, membuka usaha baru secara mandiri, membuka usaha melalui *franchise*, dan produk investasi lainnya.

Bapak A adalah seorang wiraswastawan paruh baya yang memiliki hobi kuliner dan memiliki profil risiko *risk taker*. Pada awal tahun 2019, Bapak A ditawarkan oleh saudaranya untuk membeli saham dari sebuah perusahaan waralaba (*franchise*) yang bergerak pada industri kuliner dan berada di Jakarta. Selain bermaksud untuk melakukan investasi pada PT. X, Bapak A juga mempertimbangkan untuk berinvestasi pada produk investasi lainnya, yaitu produk reksa dana saham.

Objek dalam penelitian ini adalah *Franchise* PT. X dan Reksa Dana Saham Y. Reksa Dana Saham Y adalah produk reksa dana saham yang selalu muncul namanya dalam daftar produk dengan kinerja tertinggi pada setiap tahun selama 3 tahun berturut-turut, yaitu 2016 sampai 2018, dan bersumber dari *website* Bareksa.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi komparatif, karena penelitian ini membandingkan kinerja dan nilai *internal rate of return Franchise* PT. X dan Reksa Dana Saham Y. Untuk memprediksi data, metode *forecasting* yang digunakan adalah *time series model* yang dilakukan menggunakan aplikasi *POM for windows*. Selanjutnya, sebagai sarana dalam membantu dalam perhitungan *internal rate of return* digunakan *Microsoft Excel*. Penelitian ini menjelaskan dan menganalisis mengenai kinerja dari *Franchise* PT. X dan Reksa Dana Saham Y, sehingga termasuk dalam tipe deskriptif. Penelitian ini juga merupakan *applied research*, karena penelitian ini dapat memberikan solusi atas permasalahan yang dihadapi Investor A.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Investor A memiliki profil risiko *risk taker* berdasarkan hasil penilaian dari kuesioner profil risiko. Kinerja *Franchise* PT. X periode 2016-2018 yang dilihat berdasarkan pendapatan yang diterima pun relatif mengalami penurunan dan memiliki nilai *internal rate of return* -2,35%, sedangkan untuk kinerja Reksa Dana Saham Y yang dilihat berdasarkan nilai aktiva bersihnya, menunjukkan tren meningkat dan memiliki nilai *internal rate of return* 2,02%.

Dari perbandingan ini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan kinerja dan *internal rate of return* dari kedua objek penelitian, Reksa Dana Saham Y merupakan produk investasi yang layak dipilih oleh Investor A. Hal ini dikarenakan nilai aktiva bersih dari Reksa Dana Saham Y menunjukkan tren meningkat dan memiliki nilai *internal rate of return* positif sebesar 2,02%. Oleh karena itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu Investor A dalam pengambilan keputusan investasi pada aset finansial dan investor-investor lain yang memiliki berbagai alternatif dalam mengambil keputusan berinvestasi pada aset finansial, dengan asumsi keadaan makro ekonomi tidak berubah.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pemilihan Investasi Aset Finansial: *Franchise* PT. X atau Reksa Dana Saham Y, Studi Bagi Investor A”. Skripsi ini ditujukan untuk memenuhi syarat mata kuliah Skripsi Manajemen Keuangan di Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Katolik Parahyangan Bandung. Skripsi ini juga diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Dari awal perkuliahan hingga skripsi ini disusun, penulis mendapatkan banyak bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis, yang telah memberikan kasih sayang, pengorbanan, motivasi dan dukungan-dukungan lain sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah dengan baik.
2. Adik-adik penulis, Jose dan Jason Anthony, yang selalu membantu penulis jika penulis sedang kesusahan.
3. Dr. Budiana Gomulia, Dra., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
4. Dr. Istiharini, S.E., M.M., selaku Ketua Program Studi Manajemen Universitas Katolik Parahyangan.
5. Dr. Judith Felicia Pattiwael, Dra., MT., selaku dosen pembimbing skripsi Manajemen Keuangan dan dosen wali yang telah memberikan ilmu dan selalu sabar untuk meluangkan waktu dan tenaganya dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Teman-teman seperjuangan, Bileam Tarliman, Billy Theja, Olivia Elisa, Veronica Wijaya, Monica Ichi yang sama-sama berjuang dalam menyelesaikan skripsi.
7. Aldy Boentara Wijaya yang selalu mendukung saya dari awal pembuatan proposal hingga skripsi ini terselesaikan.
8. Stacyana Carolina, Cindy Indriaty, Cathlin Natasya, yang sudah menjadi sahabat, teman bermain, dan belajar selama masa perkuliahan di UNPAR.

9. *Franchise* PT. X yang sudah bersedia dijadikan objek penelitian.
10. Investor A yang sudah bersedia untuk diwawancarai dan mempercayai saya untuk membantu menyelesaikan permasalahan yang dihadapi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi pembaca.

Bandung, Desember 2019

Penulis,

Jessica Tania

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR RUMUS	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Kerangka Pemikiran	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Investasi	8
2.1.1 Definisi Investasi	8
2.1.2 Tahapan Proses Investasi	8
2.1.3 Profil Risiko	9
2.1.4 Tipe-tipe Aset	10
2.1.5 Risiko	10
2.2 Pasar Modal	11
2.2.1 Definisi Pasar Modal	11
2.2.2 Instrumen Pasar Modal	12
2.3 Valuasi (Penilaian)	13
2.3.1 Definisi Penilaian	13
2.3.2 Kegunaan Penilaian	13
2.3.3 Metode Penilaian	14
2.4 <i>Forecasting</i> (Peramalan)	15
2.4.1 Definisi <i>Forecasting</i>	15
2.4.2 Teknik-teknik <i>Forecasting</i>	15
2.5 Studi Kelayakan Bisnis	18

2.5.1 Definisi Studi Kelayakan Bisnis	18
2.5.2 Langkah-langkah Studi Kelayakan Bisnis	18
2.5.3 Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis	19
2.5.4 Metode-metode Studi Kelayakan.....	21
2.6 Waralaba (<i>Franchise</i>).....	23
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN	24
3.1 Metode Penelitian.....	24
3.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	24
3.3 Metode Analisis Data	25
3.4 Langkah-langkah Penelitian	25
3.5 Objek Penelitian	27
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	28
4.1 Profil Risiko Investor A	28
4.2 Pemilihan Reksa Dana Saham Y.....	28
4.3 Kinerja <i>Franchise</i> PT. X	30
4.4 <i>Internal Rate of Return Franchise</i> PT.X.....	32
4.5 Kinerja Reksa Dana Saham Y	33
4.6 <i>Internal Rate of Return</i> Reksa Dana Saham Y	34
4.7 Perbandingan Kinerja <i>Franchise</i> PT. X dengan Reksa Dana Saham Y.....	36
4.8 Perbandingan <i>Internal Rate of Return Franchise</i> PT. X dengan Reksa Dana Saham Y.....	37
4.9 Investasi yang Layak Dipilih oleh Investor A.....	37
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....	38
5.1 Kesimpulan.....	38
5.2 Saran.....	38
DAFTAR PUSTAKA	40
1. Jurnal dan <i>Text Book</i>	40
2. Internet	41
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1	Daftar Produk Reksa Dana Saham Terbaik per Tahun	29
Tabel 4. 2	Pendapatan Perusahaan & <i>Profit</i> Kepemilikan 50%.....	31
Tabel 4. 3	Perhitungan <i>IRR Franchise</i> PT. X selama 3 tahun	32
Tabel 4. 4	<i>Forecast</i> NAB per <i>Unit</i> Menggunakan <i>POM For Windows</i>	35
Tabel 4. 5	Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> Reksa Dana Saham Y	36

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Bagan Model Konseptual.....	7
Gambar 2. 1 Hubungan Risiko dan <i>Return</i> yang Diharapkan.....	11
Gambar 2. 2 Sekuritas di Pasar Modal Indonesia	12
Gambar3. 1 Bagan Langkah - langkah Penelitian.....	26
Gambar4.1 Perusahaan Peraih Top Mutual Fund Award 2017.....	30
Gambar4.2 Nilai Aktiva Bersih Reksa Dana Saham Y selama 3 tahun.....	34

DAFTAR RUMUS

Rumus 1.1 <i>Cash Out Flow</i>	7
Rumus 2.1 <i>Linear Regression</i>	17
Rumus 2.2 <i>Standard Error of the Estimate</i>	17
Rumus 2.3 <i>Correlation Coefficients</i>	18
Rumus 2.4 <i>Multiple Regression</i>	18
Rumus 2.5 <i>Payback Period</i>	21
Rumus 2.6 <i>Net Present Value</i>	21
Rumus 2.7 <i>Internal Rate of Return</i>	22
Rumus 2.8 <i>Cash Out Flow</i>	22
Rumus 2.9 <i>Profitability Index</i>	22
Rumus 4.1 <i>Cash Out Flow</i>	33
Rumus 4.2 <i>Unit Tahun 2016</i>	34
Rumus 4.3 <i>Nilai Aktiva Bersih</i>	35

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Daftar Pertanyaan dan Jawaban Pada Kuesioner Profil Risiko Investor A
1. Formulir Kuesioner Profil Risiko Nasabah yang bersumber dari Bank OCBC NISP
 2. Formulir Kuesioner Profil Risiko Nasabah yang bersumber dari Bank Mega
- Lampiran 2 Daftar Pertanyaan dan Jawaban Wawancara Kepada Investor A

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia Investments tahun 2018, melaporkan bahwa tingkat inflasi yang terjadi di Indonesia lebih tinggi dibandingkan dengan negara-negara berkembang lainnya. Pada saat negara-negara berkembang lain mengalami inflasi 3-5 persen per tahun pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2014, Indonesia memiliki rata-rata inflasi sekitar 8.5 persen per tahun. Dampak dari tingginya inflasi tersebut, jumlah uang yang dimiliki pada saat ini, akan memiliki nilai yang lebih rendah pada masa depan. Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka investasi sangatlah penting.

Menurut Martalenda dan Malinda (2011), investasi adalah bentuk penundaan konsumsi di masa sekarang untuk memperoleh konsumsi di masa yang akan datang, dimana di dalamnya terkandung unsur risiko ketidakpastian sehingga dibutuhkan kompensasi atas penundaan tersebut. Sehubungan dengan investasi, investor perlu mempertimbangkan risiko yang bersedia ditanggungnya. Menurut Simas (2018), terdapat 3 tipe investor berdasarkan profil risiko, yaitu konservatif, moderat, dan agresif. Investor konservatif adalah tipe investor yang memiliki toleransi rendah terhadap risiko dan memilih produk investasi yang relatif berisiko rendah. Investor moderat adalah investor yang masih dapat mentolerir risiko yang tidak terlalu besar. Sedangkan Investor agresif adalah investor yang memiliki toleransi tinggi terhadap risiko. Maka dari itu, profil resiko akan berdampak pada pemilihan produk investasi.

Dalam berinvestasi, terdapat 2 jenis aset, yaitu aset riil dan aset finansial. Aset riil adalah aset yang memiliki wujud, contohnya adalah tanah, rumah, emas, dan logam mulia lainnya, sedangkan aset finansial adalah aset yang wujudnya tidak terlihat. Umumnya aset finansial terdapat di dunia perbankan dan pasar modal. Beberapa contoh aset finansial adalah obligasi, saham, dan lain-lain. Namun, terdapat berbagai macam produk investasi lain yang dapat dipilih, produk-produk investasi tersebut adalah deposito, membuka usaha baru secara

mandiri, membuka usaha melalui *franchise*, reksa dana, dan produk investasi lainnya, Moekhlisatin, (2011). Profil risiko untuk masing-masing produk investasi berbeda-beda, namun untuk reksa dana saham dan *franchise* termasuk ke dalam tipe agresif, Satiani, (2017).

Franchise adalah proses duplikasi usaha yang sudah sukses untuk dimiliki dan dijalankan oleh orang lain. (<http://konsultanwaralaba.com/pengertian-franchise-arti-waralaba/>). Maka dari itu, seorang investor yang mempertimbangkan untuk melakukan investasi dengan *franchise*, harus menentukan industri mana yang sesuai untuk ditekuninya. Salah satunya industri yang dapat dipilih terkait *franchise* adalah pada industri kuliner, seperti *fried chicken*, bakso, *burger*, es krim, kebab, martabak, dan takoyaki. Jenis *franchise* makanan tersebut merupakan jenis *franchise* makanan terpopuler di Indonesia, ([https:// portalusaha.com/peluangusaha/ jenis- franchise- makanan- terpopuler- di-indonesia.html](https://portalusaha.com/peluangusaha/jenis-franchise-makanan-terpopuler-di-indonesia.html)). Kelebihan *franchise* terutama pada bidang kuliner adalah manajemen bisnisnya yang telah terbentuk dan merek yang ditawarkan juga telah dikenal oleh masyarakat. Masyarakat Indonesia adalah masyarakat yang menyukai kegiatan ‘makan’. Kegiatan makan merupakan kebutuhan setiap orang, dimana ‘cita rasa’ yang diberikan akan membuat seseorang menjadi loyal pada tempat makan, (<http://kiosusaha.com/franchise-indonesia/franchise-indonesia-bidang-makanan/>).

Beberapa tahun terakhir, di Indonesia bisnis waralaba terutama pada bidang makanan, tumbuh dengan pesat. Sejak 2 Januari 2018 sampai dengan 22 Februari 2018, terdapat 23 permohonan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW). Waralaba lokal yang sudah memiliki izin STPW kurun waktu 2012 sampai dengan 2017 berjumlah 129 dengan sektor usaha dominan adalah sektor makanan dan minuman, baik yang berkonsep kafe ataupun restoran. Pertumbuhan waralaba ini dikarenakan banyak pemilik waralaba yang berkeinginan untuk memperluas usaha mereka di berbagai tempat di seluruh Indonesia dan kemudahan dalam berwiraswasta, Sari (2018). Sedangkan, sampai dengan November 2018, terdapat 655 merek atau *brand* waralaba yang sudah terdaftar di Kementerian Perdagangan dengan total nilai produksi barang dan jasa sekitar 17,2 miliar dolar, Erian (2018). Bentuk *franchise* juga merupakan bisnis instan yang

banyak diminati oleh pengusaha Indonesia karena pasar sudah tersedia. Di samping itu, terdapat beberapa keuntungan dari bisnis *franchise* itu sendiri seperti bantuan manajerial dan operasional yang diberikan oleh *franchisor*, Astuti (2005).

Menurut Badan Ekonomi Kreatif (Bekraf) Republik Indonesia, Industri Kuliner adalah sektor industri dengan kontribusi ekonomi terbesar di Indonesia pada tahun 2016. Subsektor kuliner berkontribusi 41,4 persen dari total kontribusi perekonomian kreatif Rp 922 Triliun pada tahun 2016. Kementerian Perindustrian juga mengatakan bahwa, sumbangan industri makanan dan minuman kepada PDB industri non-migas mencapai 34,95% pada triwulan III tahun 2017 dan menjadi kontributor PDB industri terbesar dibandingkan dengan subsektor lainnya, Agmasari (2018).

Bapak A adalah seorang wiraswastawan paruh baya yang memiliki hobi kuliner. Bapak A memiliki pendapatan dari dividen saham pada berbagai perusahaan, khususnya pada industri kuliner. Sebagai investor, pada awal tahun 2019, Bapak A ditawarkan oleh saudaranya untuk membeli saham dari sebuah perusahaan, yaitu PT. X. PT. X merupakan perusahaan waralaba (*franchise*) yang bergerak pada industri kuliner dan berada di Jakarta. PT. X memiliki kontrak waralaba selama 10 tahun, dimulai dari tahun 2016 dan berakhir pada tahun 2026. Waralaba dari PT. X ini sudah beroperasi selama 3 tahun, mulai dari tahun 2016 dan masih memiliki kontrak selama 7 tahun, sampai dengan tahun 2026.

Selain bermaksud untuk melakukan investasi pada PT. X, Bapak A juga mempertimbangkan untuk berinvestasi pada produk investasi lainnya, yaitu produk reksa dana saham. Pertimbangan ini dikarenakan reksa dana saham merupakan produk investasi yang sederhana dan sangat mudah. Dengan melakukan pembelian pada unit penyertaan dengan suatu nominal tertentu, seseorang sudah dapat berinvestasi, Masruroh (2014). Tujuan investasi yang dimaksudkan oleh Bapak A adalah untuk memperoleh penghasilan tambahan di luar pekerjaan yang dilakukan. Dengan adanya alternatif pilihan dalam melakukan investasi, maka penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi produk investasi manakah yang sebaiknya dipilih oleh Bapak A. Dengan demikian, judul penelitian ini adalah “Pemilihan Investasi Aset Finansial: *Franchise* PT. X atau Reksa Dana Saham Y, Studi Bagi Investor A”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *risk preferences* Investor A?
2. Reksa Dana Saham yang manakah yang dapat dipertimbangkan oleh Investor A?
3. Bagaimana kinerja *Franchise* PT. X jika dibandingkan dengan Reksa Dana Saham Y periode 2016-2018?
4. Bagaimana *Internal Rate of Return (IRR)* *Franchise* PT. X jika dibandingkan dengan Reksa Dana Saham Y periode 2016-2018?
5. Investasi manakah yang layak dipilih oleh Investor A?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Mengetahui *risk preferences* dari Investor A
2. Mengetahui reksa dana saham manakah yang dapat dipertimbangkan oleh Investor A
3. Mengetahui perbandingan kinerja *Franchise* PT. X dengan Reksa Dana Saham Y periode 2016-2018
4. Mengetahui perbandingan *Internal Rate of Return (IRR)* *Franchise* PT. X dengan Reksa Dana Saham Y periode 2016-2018
5. Mengetahui produk investasi yang layak dipilih oleh Investor A

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat membantu Investor A dalam mempertimbangkan produk investasi aset finansial *Franchise* PT. X atau Reksa Dana Saham Y yang layak untuk dibeli. Di samping itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi oleh investor lain yang mempertimbangkan berbagai alternatif aset finansial dalam keputusan investasi.

1.5 Kerangka Pemikiran

Menurut Tandelilin (2017:2), investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa yang akan datang. Berikut merupakan tahapan proses investasi:

1. Penentuan tujuan investasi
2. Penentuan kebijakan investasi
3. Pemilihan strategi portfolio
4. Pemilihan aset
5. Pengukuran dan evaluasi kinerja portofolio

Sehubungan dengan investasi, investor perlu mempertimbangkan risiko yang bersedia ditanggungnya. Menurut Mandiri Investasi (2018), Profil risiko seseorang menggambarkan tingkat toleransinya terhadap risiko, atau sejauh mana ia dapat menanggung risiko. Terdapat tiga jenis kategori investor berdasarkan profil risikonya:

1. Konservatif

Cenderung memilih instrumen investasi yang sangat aman dengan hasil yang sudah diketahui sebelumnya, misalnya deposito.

2. Moderat

Cenderung berani mengambil risiko yang lebih besar, namun tetap berhati-hati dalam memilih jenis instrumen investasi, dan biasanya membatasi jumlah investasi pada instrumen berisiko.

3. Agresif

Cenderung berani mengambil risiko yang lebih tinggi sehingga berani menempatkan sebagian besar dananya pada instrumen berisiko.

Investor dapat memilih untuk berinvestasi pada 2 tipe aset yang berbeda, yaitu pada aset riil dan aset finansial. Menurut Tandelilin (2017:2), contoh dari aset riil adalah tanah, emas, mesin atau bangunan, sedangkan contoh dari aset keuangan adalah deposito, saham, reksa dana, sukuk, ataupun obligasi.

Setiap produk investasi memiliki risiko dan return yang berbeda-beda, Risiko bisa diartikan sebagai kemungkinan *return* aktual yang berbeda

dengan *return* yang diharapkan. Tandelilin (2017:10). Hubungan antara risiko dan *return* yang diharapkan merupakan hubungan yang bersifat searah dan linear. Artinya, semakin besar risiko suatu aset, semakin besar pula *return* yang diharapkan atas aset tersebut. Tandelilin (2017:11).

Investor dapat berinvestasi melalui pasar modal. Menurut Tandelilin (2017:25), Pasar modal adalah pasar untuk memperjualbelikan sekuritas yang umumnya memiliki umur lebih dari satu tahun. Terdapat berbagai jenis sekuritas di pasar modal Indonesia dikelompokkan ke dalam: (1) Sekuritas di pasar ekuitas, (2) Sekuritas di pasar obligasi, (3) Sekuritas di pasar derivatif, dan (4) Reksa dana.

Berdasarkan jenis investasinya, reksa dana yang ditawarkan dapat dikelompokkan ke dalam lima jenis, yaitu:

1. Reksa dana pasar uang, merupakan reksa dana yang menginvestasikan dananya khusus pada berbagai sekuritas di pasar uang.
2. Reksa dana pendapatan tetap, merupakan reksa dana yang menginvestasikan dananya khusus pada portofolio obligasi.
3. Reksa dana saham, merupakan reksa dana yang menginvestasikan dananya khusus pada portofolio saham-saham perusahaan.
4. Reksa dana campuran, merupakan reksa pada yang menginvestasikan dananya pada berbagai jenis sekuritas yang berbeda baik di pasar modal maupun pasar uang.
5. Reksa dana terproteksi, merupakan reksa dana yang memberikan proteksi atas nilai investasi awal investor melalui mekanisme pengelolaan portofolio.

Selain berinvestasi pada contoh-contoh produk yang telah disebutkan di atas, investor juga dapat berinvestasi pada *franchise*. Menurut Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007, Waralaba (*Franchise*) adalah hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap suatu sistem bisnis dengan ciri khas usaha di dalam rangka memasarkan barang dan jasa yang sudah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan atau dipergunakan oleh pihak lain berdasarkan perjanjian waralaba, sedangkan reksa dana adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk

selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio efek oleh manajer investasi, Tandelilin (2017:613).

Investor dapat menggunakan berbagai metode yang terdapat dalam studi kelayakan, yaitu *Payback Period*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Profitability Index (PI)* untuk menentukan apakah instrumen investasi yang dipilih layak untuk dibeli. Dari beberapa metode dalam studi kelayakan, Metode *IRR* merupakan metode yang digunakan dalam penelitian ini, dengan rumus sebagai berikut:

$$COF = \sum_{t=1}^n \frac{CIF_t}{(1+IRR)^t} \quad 1.1$$

dengan *COF = Initial cash outflow*,

CIF = Cash inflow pada waktu *t* yang dihasilkan suatu investasi,

IRR = Internal rate of return.

Metode *forecasting* juga digunakan pada penelitian ini, menurut Heizer, Render, & Munson (2017:108), *forecasting is the art and science of predicting future events*. Terdapat 2 teknik dalam *forecasting*, yaitu teknik kualitatif dan kuantitatif.

“Quantitative forecasting techniques make formal use of historical data and a forecasting model. The model formally summarizes patterns in the data and expresses a statistical relationship between previous and current values of the variable. Then the model is used to extrapolate past and current behavior into the future.”
Montgomery, Jennings, & Kulahci (2015:5)

General time series models termasuk ke dalam teknik peramalan kuantitatif, menurut Montgomery, Jennings, & Kulahci (2015:5),

“General time series models employ the statistical properties of the historical data to specify a formal model and then estimate the unknown parameters of this model (usually) by least squares.”

Dengan demikian, kerangka pemikiran penelitian ini diberikan pada gambar berikut.

Gambar 1. 1
Bagan Model Konseptual

