

**ANALISIS PERBEDAAN *RISK* DAN *RETUN* INVESTASI  
SAHAM PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH  
COVID-19 PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL*  
*ESTATE* YANG SUDAH IPO DI TAHUN 2018**

**SKRIPSI**

Oleh

NINA CLAUDIA SIAGIAN

1831150050



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2022**

**ANALISIS PERBEDAAN *RISK* DAN *RETUN* INVESTASI  
SAHAM PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH  
COVID-19 PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL*  
*ESTATE* YANG SUDAH IPO DI TAHUN 2018**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana  
Manajemen (S.M) pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Kristen Indonesia

Oleh

NINA CLAUDIA SIAGIAN

1831150050



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2022**



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nina Claudia Siagian

NIM : 1831150050

Program Studi : Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “ANALISIS PERBEDAAN RISK DAN RETURN INVESTASI SAHAM PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH COVID-19 DI INDONESIA PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG SUDAH IPO DI TAHUN 2018” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi skripsi saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasi atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka skripsi ini dianggap batal.

Jakarta, 10 Agustus 2022



(Nina Claudia Siagian)



**UNIVERSITAS KRISTEN INDOENSIA**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRISPSI**

ANALISIS PERBEDAAN PENGEMBALIAN DAN RISIKO INVESTASI  
SAHAM PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH COVID-19 DI  
INDONESIA PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG  
SUDAH IPO TAHUN 2018

Oleh:

Nama : Nina Claudia Siagian

NIM : 1831150050

Program Studi : Manajemen

Peminatan : Keuangan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Skripsi guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu/ pada Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Kristen Indonesia,

Jakarta, 10 Agustus 2022

Menyetujui:

Pembimbing I

(Lukas Tarigan, S.E., M.M.)

861241 0302085701

Pembimbing II

(Frangky Y. Sitorus, S.E., M.M., CA., Ak.)

121953 0323026904

Ketua Program Studi Manajemen

(Frangky Y. Sitorus, S.E., M.M., CA., Ak.)

121953 0323026904

Dekan

(Jonny Siagian, S.E., M.M.A.)

941384 0301086104



**UNIVERSITAS KRISTEN INDOENSIA**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI**

Pada 10 Agustus 2022 telah diselenggarakan Sidang Skripsi untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisini, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Nina Claudia Siagian  
NIM : 1831150050  
Program Studi : Manajemen  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Termasuk ujian Skripsi yang berjudul “ANALISIS PERBEDAAN *RISK* DAN *RETURN* INVESTASI SAHAM PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH COVID-19 DI INDONESIA PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG SUDAH IPO DI TAHUN 2018” oleh tim penguji yang terdiri dari:

| Nama Peguji                                       | Jabatan dalam Tim Penuji | Tanda Tangan |
|---|--------------------------|--------------|
| 1. Dr. Posma S. J. K. Hutasoit, S.E., M.Si. M.SE. | , Sebagai Ketua          |              |
| 2. Jonny Siagian, S.E., M.M.                      | , Sebagai Sekretaris     |              |
| 3. Lukas Tarigan, S.E., M.M.                      | , Sebagai Anggota        |              |

Jakarta, 10 Agustus 2022



## PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nina Claudia Siagian

NIM : 1831150050

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : Manajemen

Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Judul : ANALISIS PERBEDAAN *RISK* DAN *RETURN* INVESTASI SAHAM PERUSAHAAN SEBELUM DAN SESUDAH COVID-19 DI INDONESIA PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG SUDAH IPO DI TAHUN 2018

Menyatakan bahwa:

1. Skripsi tersebut adalah benar karyasaya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Skripsi tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/ kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/ format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipya dan senahai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia darisegala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 4 Oktober 2023

  
METERAL TEMPEL  
D2FAKX672440506  
Nina Claudia Siagian

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus yang telah melimpahkan berkat dan hikmat-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Adapun judul dari skripsi ini adalah “Analisis Tingkat Perbedaan Risiko dan Tingkat Pengembalian Investasi Saham Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Sebelum dan Selama Covid-19 di Indonesia”. Skripsi ini dibuat dengan tujuan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Manajemen konsentrasi keuangan.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir, skripsi ini, tidak akan selesai dengan baik tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berperan baik secara langsung maupun tidak langsung atas terselesaikannya penulisan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapa Antoni Siagian, Mama Gustina Hutagaol, Abang Febrian Jeffrey Winters, dan Adek Martin Timoteus Siagian yang telah memberikan doa dan dorongan serta motivasi baik secara moril maupun material kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA, selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Jonny Siagian, S.E., MMA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Kristen Indonesia.
4. Bapak Frangky Y. Sitorus, S.E., M.M., CA., Ak, selaku Ketua Program Studi S1 Manajemen Universitas Kristen Indonesia serta pembimbing teknis yang telah banyak mengarahkan dan membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Lukas Tarigan, S.E., M.M, selaku pembimbing materi yang telah banyak mengarahkan dan membimbing penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

6. Para Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Kristen Indonesia yang telah banyak berjasa dalam menyumbangkan ilmunya dari awal kuliah hingga penulis sampai pada penyelesaian tugas akhir dari perkuliahan ini.
7. Teman-temanku tersayang yang sama-sama mengerjakan skripsi dan memberikan semangat satu sama lain, Annabel Sirait, Kezia Hanara, dan Michelle Oktavia.
8. Teman-teman Manajemen Universitas Kristen Indonesia yang telah menemani dari awal kuliah hingga skripsi ini selesai dan sampai seterusnya, Angelica Stefanny dan Louis Ayu.
9. Seluruh keluarga besar HMPM dan BSPM FEB UKI yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
10. Seluruh keluarga besar Paduan Suara Mahasiswa Universitas Kristen Indonesia yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran, masukan, serta kritik yang dapat membangun dari berbagai pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak, khususnya dalam bidang manajemen keuangan.

Jakarta, Agustus 2022



## DAFTAR ISI

|  | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....                  | ii      |
| HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....         | iii     |
| HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI .....              | iv      |
| HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....                | v       |
| KATA PENGANTAR .....                               | vi      |
| DAFTAR ISI .....                                   | viii    |
| DAFTAR TABEL .....                                 | x       |
| DAFTAR GAMBAR .....                                | xi      |
| DAFTAR SINGKATAN .....                             | xii     |
| DAFTAR RUMUS .....                                 | xiii    |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                              | xiv     |
| ABSTRAK .....                                      | xv      |
| ABSTRACT .....                                     | xvi     |
| <br>   |         |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                           |         |
| A. Latar Belakang .....                            | 1       |
| B. Rumusan Masalah .....                           | 8       |
| C. Ruang Lingkup Penelitian .....                  | 8       |
| D. Hipotesis .....                                 | 9       |
| E. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....             | 9       |
| F. Sistematis Penulisan .....                      | 10      |
| <br>   |         |
| <b>BAB II URAIAN TEORITIS</b>                      |         |
| A. Teori Dasar .....                               | 11      |
| 1. Teori Portofolio .....                          | 11      |
| 2. <i>Capital Asset Pricing Model</i> (CAPM) ..... | 12      |
| 3. <i>Efficient Market Theory</i> .....            | 14      |
| B. Kajian Pustaka .....                            | 14      |
| 1. Risiko .....                                    | 14      |
| 2. <i>Return</i> .....                             | 16      |
| 3. Beta Saham .....                                | 18      |
| 4. Hubungan Risiko dan <i>Return</i> .....         | 19      |
| 5. Industri Properti dan <i>Real Estate</i> .....  | 20      |
| 6. Saham .....                                     | 21      |
| 7. Investasi .....                                 | 23      |
| 8. Pasar Modal .....                               | 24      |
| C. Penelitian Terdahulu .....                      | 26      |
| D. Kerangka Berpikir .....                         | 28      |
| <br>   |         |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>                   |         |
| A. Jenis Penelitian .....                          | 29      |
| B. Populasi dan Sampel .....                       | 29      |
| 1. Populasi .....                                  | 29      |
| 2. Sampel .....                                    | 29      |

|   |    |
|---|----|
| C. Jenis Sumber Data .....                    | 31 |
| D. Definisi Konseptual dan Operasional .....  | 32 |
| E. Analisis Data .....                        | 32 |
| 1. Statistika Deskriptif .....                | 32 |
| 2. Uji Normalitas .....                       | 32 |
| 3. Uji Beda .....                             | 33 |
| <br>  |    |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> |    |
| A. Gambaran Umum .....                        | 34 |
| B. Analisis Data .....                        | 38 |
| 1. Hasil Analisis Data.....                   | 38 |
| 2. Pembahasan.....                            | 43 |
| <br>  |    |
| <b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN</b>               |    |
| A. Kesimpulan .....                           | 45 |
| B. Saran .....                                | 45 |
| <br>  |    |
| DAFTAR PUSTAKA.....                           | 47 |
| LAMPIRAN.....                                 | 49 |



## DAFRAR TABEL

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabel 1.1. | Pendapatan Tahun 2017-2020                                       |    |
|            | Perusahaan Industri Properti dan <i>Real Estate</i> .....        | 5  |
| Tabel 1.2. | Laba Bersih Tahun 2017-2020                                      |    |
|            | Perusahaan Industri Properti dan <i>Real Estate</i> .....        | 6  |
| Tabel 2.1. | Penelitian Terdahulu .....                                       | 26 |
| Tabel 3.1. | Kriteria Pengambilan Sampel .....                                | 30 |
| Tabel 3.2. | Sampel Penelitian .....  | 30 |
| Tabel 3.3. | Variabel Penelitian .....  | 32 |
| Tabel 4.1. | <i>Descriptive Statistics</i> Risiko (Standar Deviasi) .....     | 38 |
| Tabel 4.2. | <i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>                        |    |
|            | Risiko (Standar Deviasi) .....                                   | 39 |
| Tabel 4.3. | <i>Wilcoxon Signed Ranks Test</i> Risiko (Standar Deviasi) ..... | 39 |
| Tabel 4.4. | <i>Descriptive Statistics</i> Risiko (Beta) .....                | 40 |
| Tabel 4.5. | <i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i> Risiko (Beta) .....    | 40 |
| Tabel 4.6. | <i>Wilcoxon Signed Ranks Test</i> Risiko (Beta) .....            | 41 |
| Tabel 4.7. | <i>Descriptive Statistics</i> Tingkat Pengembalian .....         | 41 |
| Tabel 4.8. | <i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>                        |    |
|            | Tingkat Pengembalian .....                                       | 42 |
| Tabel 4.9. | <i>Wilcoxon Signed Ranks Test</i> Tingkat Pengembalian .....     | 42 |

## DAFTAR GAMBAR

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| Gambar 1.1. | Grafik IHPR Indonesia tahun 2012-2020 .....                            | 2  |
| Gambar 1.2. | Grafik Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) .....                        | 3  |
| Gambar 1.3. | Grafik Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah .....                       | 4  |
| Gambar 1.4. | Grafik Harga Saham Perusahaan Properti dan<br><i>Real Estate</i> ..... | 7  |
| Gambar 2.1. | Kerangka Berpikir .....  | 28 |



## DAFTAR SINGKATAN

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| BEI  | Bursa Efek Indonesia               |
| BUMN | Badan Usaham Milik Negara          |
| CAPM | <i>Capital Asset Pricing Model</i> |
| IHPR | Indeks Harga Properti Residensial  |
| IHSG | Indeks Harga Saham Gabungan        |
| IPO  | <i>Initial Public Offering</i>     |
| JII  | Jakarta Islamic Index              |
| KPR  | Kredit Pemilikan Rumah             |
| PDB  | Produk Domestik Bruto              |
| SBI  | Sertifikat Bank Indonesia          |
| WHO  | <i>World Health Organization</i>   |



## DAFTAR RUMUS

|   |    |
|---|----|
| (Rumus 2.1) Standar deviasi .....                   | 16 |
| (Rumus 2.2) Tingkat pengembalian saham .....        | 16 |
| (Rumus 2.3) Tingkat pengembalian pasar .....        | 17 |
| (Rumus 2.4) Tingkat pengembalian bebas risiko ..... | 17 |
| (Rumus 2.5) Tingkat pengembalianm ekspetasi .....   | 18 |
| (Rumus 2.6) Beta saham .....                        | 19 |



## DAFTAR LAMPIRAN

|  |    |
|--|----|
| Lampiran 1. Populasi .....                         | 49 |
| Lampiran 2. <i>Weekly Closing Price</i> 2018 ..... | 52 |
| Lampiran 3. <i>Weekly Closing Price</i> 2019 ..... | 54 |
| Lampiran 4. <i>Weekly Closing Price</i> 2020 ..... | 57 |
| Lampiran 5. <i>Weekly Closing Price</i> 2021 ..... | 59 |
| Lampiran 6. <i>Weekly Closing Price</i> 2022 ..... | 62 |
| Lampiran 7. <i>Weekly Return</i> 2018 .....        | 62 |
| Lampiran 8. <i>Weekly Return</i> 2019 .....        | 65 |
| Lampiran 9. <i>Weekly Return</i> 2020 .....        | 67 |
| Lampiran 10. <i>Weekly Return</i> 2021 .....       | 70 |
| Lampiran 11. <i>Weekly Return</i> 2022 .....       | 72 |
| Lampiran 12. Risiko (Standar Deviasi) .....        | 73 |
| Lampiran 13. Risiko (Beta) .....                   | 75 |



## ABSTRAK

Risiko dan imbal hasil saham di Indonesia terkena dampak pandemi Covid-19, terutama pada sektor properti dan real estate. Perusahaan-perusahaan di industri ini mengalami penurunan kinerja akibat penurunan penjualan. Maka dari itu, tujuannya riset berikut ialah untuk mengetahui apakah industri properti dan real estate mengalami perubahan dalam risiko dan keuntungan akibat epidemi Covid-19 di Indonesia. Fokus riset berikut ialah pada industri yang go public saat 2018 di Bursa Efek Indonesia (BEI). Lima belas bisnis yang memenuhi kriteria tersebut merupakan sampel untuk riset ini. Informasi tersebut diperoleh dari sumber publik yang dapat diakses melalui situs BEI ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)). Data dari 26 Februari 2018 hingga 28 Februari 2022 dimasukkan dalam riset ini. Statistik deskriptif, uji normalitas, dan uji hipotesis (termasuk uji peringkat tanda Wilcoxon) dipakai untuk menganalisis data riset ini. Deviasi standar dan return saham berfluktuasi secara signifikan pada periode sebelum dan sesudah epidemi Covid-19, seperti yang ditunjukkan oleh riset ini. Namun, beta tidak menandakan perubahan risiko yang signifikan secara statistik selama dua periode waktu. Berdasarkan hasil dan kesimpulan penelitian, pandemi Covid-19 dapat dijadikan referensi untuk analisis masa depan. Ini akan memungkinkan investor dan pemerintah untuk memahami dampak peristiwa yang mungkin terjalin pada harga saham dan kinerja perusahaan, serta memberikan respons yang tepat dan efektif terhadap peristiwa tersebut.

Kata Kunci: Covid-19, Risiko, Tingkat Pengembalian



## ABSTRACT

*The Covid-19 pandemic has had an impact on company performance and also affected the risk and return on shares in Indonesia, especially in the property and real estate sectors. Company performance in the property and real estate sector experienced a decline due to declining sales. Therefore, the aim of this research is to identify differences in stock risks and returns before and after the Covid-19 pandemic in Indonesia, especially in company shares in the property and real estate sectors. This research uses companies that are listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) and have conducted a public offering of shares (IPO) in 2018 as the research object. The sample size for this research is 15 companies that meet these criteria. The data used comes from secondary sources obtained through the official IDX website, namely [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). The research period includes data from February 26 2018 to February 28 2022. Data analysis used in this research includes descriptive statistics, normality tests, and hypothesis tests, such as the Wilcoxon sign rank test. The research results show that there are significant differences in risk, as measured through standard deviation, and stock returns between the periods before and after the Covid-19 pandemic. However, there was no significant difference in risk, as measured through the stock's beta, between the two periods. Based on the research results and conclusions, the Covid-19 pandemic can be used as a reference for future analysis. This will enable investors and governments to understand the impact of possible events on share prices and company performance, and provide appropriate and effective responses to these events.*

*Keywords: Covid-19, Risk, Return*