

Perbandingan Metode Investasi *Lump Sum* Dan *Dollar Cost Averaging* (DCA) Pada Saham Properti & *Real Estate*

I Ketut Bagus Anggara Putra¹, Ni Luh Putu Anom Pancawati²

¹Institut Agama Hindu Negeri Gde Pudja Mataram

²Institut Agama Hindu Negeri Gde Pudja Mataram

E-mail: Anggaraputra88004@gmail.com¹, anompancawati84@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan efektivitas metode investasi *Lump Sum* dan *Dollar Cost Averaging* (DCA) dalam sektor saham properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019–2023. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan pengumpulan data sekunder berupa harga saham historis dari dua perusahaan yang dipilih secara purposive sampling, yaitu PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dan PT Pembangunan Perumahan Properti Tbk (PPRO). Perhitungan efektivitas dilakukan menggunakan indikator Return on Investment (ROI). Hasil penelitian menunjukkan bahwa metode DCA cenderung memberikan hasil yang lebih stabil dan efektif, terutama dalam kondisi pasar yang fluktuatif. Pada periode analisis, metode DCA menghasilkan ROI yang relatif lebih baik pada PPRO dibandingkan metode *Lump Sum*. Penelitian ini memberikan kontribusi bagi investor pemula dan profesional dalam menentukan strategi investasi yang tepat, khususnya pada sektor properti & real estate yang memiliki volatilitas tinggi. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat dijadikan rujukan praktis bagi pengambil kebijakan dan pelaku pasar modal.

Kata kunci: Saham, DCA, *Lump Sum*, dan ROI.

Abstract

This study aims to compare the effectiveness of the Lump Sum and dollar cost averaging (DCA) investment methods in the property and real estate stock sector on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2019-2023 period. This research uses a descriptive quantitative approach with secondary data collection in the form of historical stock prices of two companies selected by purposive sampling, namely PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) and PT Pembangunan Perumahan Properti Tbk (PPRO). The calculation of effectiveness is done using the Return on Investment (ROI) indicator. The results show that the DCA method tends to provide more stable and effective results, especially in volatile market conditions. During the analysis period, the DCA method produced a relatively better ROI on PPRO compared to the Lump Sum method. This research contributes to novice and professional investors in determining the right investment strategy, especially in the property & real estate sector which has high volatility. In addition, the results of this study can also be used as a practical reference for policy makers and capital market players.

Keywords: Stocks, DCA, *Lump Sum*, ROI.

PENDAHULUAN

Pasar modal merupakan tempat dilakukannya transaksi terhadap surat berharga seperti saham, obligasi, dan instrumen keuangan lainnya. Melalui pasar modal, investor dapat mengalokasikan dana pada perusahaan atau entitas pemerintah yang membutuhkan pendanaan untuk proyek atau pengembangan usaha. Di Indonesia, pasar modal difasilitasi oleh Bursa Efek Indonesia (BEI), yang menyediakan ruang bagi perusahaan untuk menghimpun dana dari publik. Menurut Yusuf et al. (2024), pasar modal memiliki tiga tujuan utama: memperluas cakupan kegiatan usaha, meningkatkan pendapatan masyarakat, serta mendorong partisipasi masyarakat dalam penggalangan dana. Manajemen investasi memegang peranan penting dalam proses pengambilan keputusan terhadap alokasi dana. Menurut Adnyana (2020), manajemen investasi mencakup perencanaan, implementasi, dan pengawasan dana yang dimiliki oleh investor. Investor dituntut memiliki kemampuan dalam menganalisis berbagai alternatif investasi, terutama dalam memilih jenis investasi yang paling sesuai dengan tujuan dan toleransi risikonya. Investasi yang efisien adalah investasi yang mampu memberikan return maksimal dengan risiko yang terukur (L. A. Pratama, 2019).

Menurut Wicaksana (2016), investasi merupakan tindakan menempatkan sejumlah dana pada masa kini untuk memperoleh keuntungan di masa depan. Dalam hal ini, strategi investasi memegang peranan sentral dalam menentukan keberhasilan investasi. Strategi tersebut secara umum terbagi ke dalam dua pendekatan utama yaitu *asset allocation* dan *security selection* (Sutanto, 2016). *Asset allocation* adalah aktivitas membagi portofolio ke dalam berbagai jenis aset, sementara *security selection* adalah proses pemilihan saham secara spesifik dalam portofolio tersebut. Strategi investasi dalam pasar saham dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan. Di antaranya adalah metode *buy and hold*, *value investing*, *Dollar Cost Averaging* (DCA), dan *Lump Sum investing*. *Buy and hold strategy* mengedepankan pembelian saham untuk jangka panjang tanpa memperhatikan fluktuasi jangka pendek. *Value investing* memiliki pendekatan mirip dengan DCA karena mengandalkan analisis nilai intrinsik. Sementara itu, DCA adalah strategi investasi rutin dalam jumlah tetap, yang bertujuan membentuk kebiasaan investasi dan meminimalisasi risiko volatilitas. Sebaliknya, metode *Lump Sum* melibatkan investasi dalam jumlah besar sekaligus di awal periode investasi. *Value averaging* dapat menguntungkan investor dalam situasi pasar yang fluktuatif, namun memerlukan kedisiplinan dan kesiapan dana tambahan ketika harga saham turun. Di sisi lain, DCA bersifat lebih sederhana dan cocok bagi investor pemula karena tidak membutuhkan keterlibatan aktif setiap waktu. Adapun metode *Lump Sum* memberi potensi keuntungan besar jika waktu pembelian saham dilakukan secara tepat. Namun, risiko kerugiannya juga tinggi jika pasar bergerak negatif setelah investasi dilakukan.

Menurut Apriyan (2018), faktor-faktor ekonomi makro seperti inflasi, suku bunga, kurs, dan pertumbuhan ekonomi dapat mempengaruhi harga saham secara signifikan. Grafik pergerakan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada periode 2019–2023 menunjukkan tren yang fluktuatif, yang mengindikasikan ketidakstabilan pasar akibat berbagai faktor eksternal dan internal. Tahun 2019 mencatatkan penurunan IHSG yang dipengaruhi oleh perlambatan ekonomi dan kinerja negatif sejumlah emiten. Namun, tren kembali membaik pada tahun 2022 sebelum akhirnya mengalami konsolidasi. Bagi investor, *return* saham merupakan tolak ukur utama dalam menilai keberhasilan investasi. *Return* yang tinggi mendorong minat investor untuk membeli saham. Namun, tidak sedikit perusahaan yang memanipulasi laporan keuangannya dengan tujuan

mempercantik citra dan menarik investor, yang dikenal dengan praktik *window dressing* (Hartanto, 2024).

Kemunculan produk-produk investasi ilegal atau bodong tanpa izin dari OJK turut menambah risiko di pasar modal (Wahyuni & Turisno, 2019). Di sisi lain, kemajuan teknologi keuangan (*financial technology*) memberikan kemudahan akses bagi masyarakat untuk berinvestasi. Penggunaan smartphone dan aplikasi digital mendukung pertumbuhan jumlah investor muda setiap tahunnya. Namun, kurangnya pengalaman dan pengetahuan menyebabkan kebingungan dalam memilih saham. Oleh karena itu, metode-metode seperti DCA dan *Lump Sum* dapat dijadikan alternatif strategi yang relevan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian berjudul: “Perbandingan Metode Investasi *Lump Sum* dan *Dollar Cost Averaging* (DCA) Pada Saham Properti & *Real Estate*.” Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman empiris mengenai efektivitas dua strategi investasi dalam sektor properti yang dikenal volatil, serta memberikan rekomendasi strategis bagi investor dalam mengelola portofolio sahamnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk membandingkan efektivitas metode investasi *Lump Sum* dan *Dollar Cost Averaging* (DCA) pada saham sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dari 92 perusahaan dalam sektor tersebut, dua perusahaan dipilih sebagai sampel menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dan PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk (PPRO), berdasarkan kriteria IPO dalam 10 tahun terakhir dan jumlah saham beredar di atas 30 miliar lembar.

Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa harga saham bulanan periode 2019–2023 yang diperoleh melalui dokumentasi dari situs Yahoo Finance dan laporan keuangan perusahaan. Simulasi dilakukan untuk dua skenario: investasi satu kali di awal periode (*Lump Sum*) dan investasi rutin bulanan (DCA) selama lima tahun. *Return on Investment* (ROI) digunakan sebagai indikator kinerja investasi, dengan rumus:

$$\frac{\text{Nilai Akhir Portofolio} - \text{Total Investasi}}{\text{Total investasi}} \times 100\%$$

Data dianalisis dan disajikan dalam bentuk tabel dan grafik untuk memperlihatkan perbandingan hasil dari kedua strategi investasi tersebut. Pemilihan dua perusahaan ini didasarkan pada likuiditas saham yang tinggi dan ketersediaan data historis harga saham selama periode 2019–2023.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Metode Investasi *Lump Sum* pada PT. Puradelta Lestari Tbk dan PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk (2019–2023)

Berdasarkan hasil analisis terhadap penerapan metode *lump Sum* selama periode 2019–2023 pada saham PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dan PT PP Properti Tbk (PPRO), diperoleh bahwa kedua saham menunjukkan performa negatif. ROI untuk DMAS tercatat sebesar -22%, sedangkan PPRO mencatat ROI yang lebih buruk sebesar -68%. Strategi *lump sum* yang menempatkan dana dalam satu waktu di awal periode sangat bergantung

pada waktu pembelian dan kondisi pasar saat itu. Ketika dilakukan pada periode yang salah, seperti menjelang penurunan pasar, investor mengalami kerugian signifikan.

Kondisi ekonomi global dan domestik selama 2019–2023 sangat memengaruhi hasil ini. Pandemi COVID-19 yang merebak sejak awal 2020 memicu kontraksi ekonomi global, termasuk Indonesia. Sektor properti termasuk yang terdampak cukup parah, dengan permintaan yang turun drastis, proyek-proyek yang tertunda, dan tekanan terhadap daya beli masyarakat. Ketidakpastian akibat faktor geopolitik dan disrupsi rantai pasok juga menjadi penyebab lemahnya pertumbuhan saham properti. *Teori Planned Behavior* (TPB) menjelaskan bahwa niat positif dari investor tidak cukup jika tidak diiringi oleh strategi adaptif. Sementara itu, *Signaling Theory* menunjukkan bahwa sinyal positif awal dari emiten tidak selalu mencerminkan realitas pasar di masa mendatang. Ketidakmampuan investor membaca dan merespons sinyal negatif menjadi penyebab melemahnya hasil investasi *lump sum*.

2. Metode Investasi DCA pada PT. Puradelta Lestari Tbk dan PT. Pembangunan Perumahan Properti Tbk (2019–2023)

Berbeda dengan *lump sum*, strategi DCA yang menekankan investasi secara rutin dan bertahap menunjukkan hasil yang lebih stabil dan positif. ROI selama lima tahun untuk DMAS tercatat sebesar 4,62%, sementara untuk PPRO sebesar 12,93%. Meskipun pada beberapa tahun seperti 2020 dan 2022 terjadi tekanan pasar, strategi DCA tetap dapat menekan risiko dan menghasilkan imbal hasil yang kompetitif. Hal ini karena pembelian saham dilakukan pada berbagai titik harga, sehingga menurunkan rata-rata biaya investasi dan meningkatkan peluang keuntungan saat pasar pulih.

Dalam kerangka TPB, sikap investor terhadap konsistensi investasi, norma sosial yang mendukung perilaku investasi disiplin, serta persepsi kontrol terhadap keputusan keuangan memberikan dasar kuat bagi keberhasilan strategi DCA. Di sisi lain, sinyal dari pasar tetap menjadi pertimbangan penting. Harga saham PPRO yang stagnan dan kurangnya aksi korporasi memberikan sinyal negatif, namun DCA tetap mampu memberikan return karena rata-rata biaya yang rendah. Sedangkan DMAS, meskipun memberikan ROI lebih kecil, memperlihatkan kestabilan harga yang memberi rasa aman bagi investor.

3. Perbandingan Metode Investasi DCA dan *Lump Sum*

Tabel berikut merangkum efektivitas masing-masing strategi investasi:

Tahun	Metode Investasi Efektif	Alasan
2019	<i>Lump Sum</i> (DMAS)	Harga saham naik tajam setelah pembelian awal
2020	DCA	Mengurangi dampak penurunan harga pada Maret akibat pandemi
2021	DCA	<i>Lump Sum</i> mulai mengalami kerugian, DCA tetap positif
2022	DCA	DCA tetap bertahan meski pasar terus menurun
2023	DCA	Konsisten memberikan ROI positif meski harga stagnan/turun

Data menunjukkan bahwa metode *Lump Sum* efektif hanya dalam kondisi pasar *bullish* atau naik signifikan seperti pada tahun 2019. Namun, selama empat tahun berikutnya, metode DCA secara konsisten memberikan hasil yang lebih baik. Keunggulan DCA terletak pada kemampuannya mendistribusikan risiko dalam periode waktu yang lebih panjang, menjadikannya lebih sesuai untuk menghadapi ketidakpastian pasar.

Temuan ini didukung oleh penelitian Ananda (2022) dan Putri et al. (2024), yang menyatakan bahwa strategi DCA efektif dalam memberikan *return* stabil jangka panjang, serta mampu menekan risiko psikologis investor seperti *panic selling*. Penelitian ini juga memperlihatkan hasil yang berbeda dengan temuan Wibowo & Sutanto (2016) yang menyatakan *Lump Sum* lebih unggul. Perbedaan hasil ini dipengaruhi oleh konteks waktu dan sektor industri yang dianalisis. Dalam kondisi pasar yang fluktuatif pasca-pandemi seperti 2019–2023, DCA menunjukkan ketangguhan dan efektivitas yang lebih tinggi.

Secara keseluruhan, analisis ini menyimpulkan bahwa strategi DCA cocok digunakan dalam pasar yang volatil dan tidak pasti, seperti sektor properti selama periode penelitian. Sementara *Lump Sum* hanya unggul dalam kondisi pasar *bullish*, DCA menawarkan pendekatan yang lebih adaptif dan moderat. Dengan demikian, bagi investor yang berorientasi jangka panjang dan ingin mengelola risiko secara lebih bijak, metode DCA sangat direkomendasikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai perbandingan metode investasi *Lump Sum* dan *Dollar Cost Averaging* (DCA) pada saham sektor properti dan *real estate* selama periode 2019–2023, dapat disimpulkan bahwa strategi investasi memiliki dampak signifikan terhadap hasil investasi yang diperoleh. Metode *Lump Sum*, yang mengharuskan investor menanamkan dana secara sekaligus di awal periode, memiliki potensi keuntungan tinggi apabila dilakukan pada waktu yang tepat. Namun, dalam periode penelitian ini, strategi tersebut kurang efektif karena tingginya volatilitas pasar yang disebabkan oleh pandemi COVID-19, kontraksi ekonomi, serta ketidakpastian global lainnya. Hal ini menyebabkan ROI pada saham PT Puradelta Lestari Tbk dan PT PP Properti Tbk justru negatif.

Sebaliknya, metode DCA terbukti lebih stabil dan mampu mengurangi risiko investasi secara signifikan. Dengan melakukan investasi secara rutin dalam jumlah tetap tanpa memperhatikan kondisi pasar, DCA membantu menurunkan rata-rata biaya investasi dan menghasilkan ROI yang lebih baik pada kedua perusahaan sampel. ROI DCA untuk PT Puradelta Lestari Tbk tercatat -17,75%, sedangkan untuk PT PP Properti Tbk sebesar 2,62%.

Secara keseluruhan, metode DCA dinilai lebih unggul dalam menjaga kestabilan hasil investasi dan lebih cocok diterapkan dalam kondisi pasar yang fluktuatif, seperti sektor properti dan *real estate* pada periode 2019–2023. DCA memberikan fleksibilitas, kedisiplinan, dan pengelolaan risiko yang lebih baik, menjadikannya strategi investasi yang efektif untuk investor pemula maupun jangka panjang. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan metode *Dollar Cost Averaging* (DCA) sebagai strategi investasi yang lebih stabil dan menguntungkan dibandingkan metode *Lump Sum* dalam konteks pasar yang tidak menentu.

DAFTAR REFERENSI

- Adnyana, I. M. (2020). Manajemen Investasi dan Portofolio. *In* Lembaga Penerbitan Universitas Nasional (LPU-UNAS).
- Ananda M. (2022). Metode *Dollar Cost Averaging* (DCA) Pada Investasi Saham Di Bursa Efek Indonesia (Analisis Manajemen Keuangan Syariah). 9, 356–363.
- Apriyan, R. (2018). Analisis Pengaruh Nilai Tukar (Kurs), Inflasi Dan Suku Bunga (Bi Rate) Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). *Ekonomi Dan Bisnis*, 1(Desember 2018), 1–19.
- Hartanto, R. (2024). Tinjauan literatur atas kecurangan dana desa di indonesia Juli.
- Pratama, L. A. (2019). Analisis Pembentukan Portofolio Saham Optimal Menggunakan Metode Single Index Model (Studi Empiris pada Saham Indeks LQ 45 di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Ilmu Manajemen*, 16(1), 48–60.
- Putri Awanda, Sevira Pahlevi Santoso, M. Y. R. P. (2024). Manajemen Risiko Investasi Untuk Mempertahankan Ketahanan. 4(1), 1794–1807.
- Sutanto, N. (2016). Reksa Dana Saham: Metode Alternatif Investasi Reksa Dana Saham Pada 5 Manajer Investasi Dengan Kelolaan Terbesar Di Indonesia Periode 2006-2015. *Jurnal Bisnis & Akuntansi Unsurya*, 1(1).
- Wibowo, D., & Sutanto, S. N. (2016). Reksa Dana Saham: Metode Alternatif Investasi Reksa Dana Saham Pada 5 Manajer Investasi Dengan Kelolaan Terbesar Di Indonesia Periode 2006-2015. *Jurnal Bisnis & Akuntansi Unsurya*, 1(1).
- Wicaksana, A. (2016). Studi Empiris Terhadap Dua Faktor Yang Mempengaruhi Return Saham.
- Yusuf Bagaskara, D., Rohmadi, R., & Putra, Y. H. S. (2024). Pemetaan Portofolio Optimal dalam Manajemen Kekayaan pada Investasi Saham: Studi Bibliometrik VOSviewer dan Literature Review. *Jurnal Manajemen Dan Ekonomi Syariah*, 2(2), 96–107.