

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI SAHAM DENGAN MODEL CAPM
PADA SEKTOR INDUSTRI *PROPERTY DAN REAL ESTATE*
TAHUN 2011 DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

SKRIPSI

Program Studi Manajemen S1

NAMA : SITI ROHIMAH
NIM : 43108010156



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2012**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI SAHAM DENGAN MODEL CAPM
PADA SEKTOR INDUSTRI PROPERTY DAN REAL ESTATE
TAHUN 2011 DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

SKRIPSI

Di Ajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

SARJANA EKONOMI (SE)

Program Studi Manajemen – Strata 1

NAMA : SITI ROHIMAH
NIM : 43108010156



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2012**

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : SITI ROHIMAH

Nim : 43108010156

Program Studi : Manajemen S1

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri. Apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka saya mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan plagiat (penjiplakan).

UNIVERSITAS
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.
MERCU BUANA

Jakarta, Oktober 2012



(Siti Rohimah)
NIM :43108010156

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Siti Rohimah
Nim : 43108010156
Program Studi : Manajemen S1
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Saham Dengan Model CAPM Pada Sektor Industri *Property Dan Real Estate*
Tahun 2011 Di Bursa Efek Indonesia (BEI)
Tanggal Lulus Ujian : 25 Oktober 2012



LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

Skripsi

Analisis Kelayakan Investasi Saham Dengan Model CAPM Pada Sektor Industri
Property Dan Real Estate Tahun 2011 Di Bursa Efek Indonesia (BEI)

Dipersiapkan dan Disusun oleh:

Siti Rohimah

43108010156

Telah di pertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 25 Oktober 2012

Susunan Dewan Penguji

Ketua Penguji



(Luna Haningsih, SE, ME)

Anggota Dewan Penguji

UNIVERSITAS
MERCUBUANA



(H. Arief Bowo Prayoga K, SE, MM)

Anggota Dewan Penguji



(Mochamad Rizki, MBA.BBA)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena hanya berkat rahmat, hidayah serta karunia-Nya yang dilimpahkan kepada penulis sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu sesuai dengan yang telah direncanakan. Oleh karena itu penyusunan skripsi ini diberijudul : **“Analisis Kelayakan Investasi Saham Dengan Model CAPM Pada Sektor Industri *Property dan Real Estate* Tahun 2011 Di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam rangka mencapai gelar Sarjana Ekonomi (SE), Program Studi Manajemen Keuangan (S1) di Universitas Mercu Buana.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis banyak menemukan kendala dan hambatan. Namun berkat doa dan usaha akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Semua usaha ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari pihak-pihak yang langsung maupun tidak langsung di dalamnya. Oleh karena itu, penulis menyampaikan banyak rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

- 1 Bapak Dr. Ir. Arissetyanto Nugroho, MM selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
- 2 Dr. Wiwik Utami, SE, Ak. MS., Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
- 3 Bapak H. Arief Bowo Prayoga K, SE, MM, Selaku Ketua Program Studi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
- 4 Bapak Dr. NP. Sasongko, SE, ME selaku dosen pembimbing skripsi yang telah sabar dan selalu memberi motivasi dan arahan dalam menyusun skripsi ini.

- 5 Ibu Natalia Santoso, SE, MA selaku Dosen Pembimbing Akademik.
- 6 Bapak dan Ibu dosen yang banyak membagi ilmu dan bimbingan selama kuliah di Universitas Mercu Buana.
- 7 Teman-teman mahasiswa jurusan Manajemen S1 angkatan 2008, yang telah memberikan dan membuat kesan serta kisah-kisah yang manis selama kuliah di Universitas Mercu Buana (UMB).
- 8 Buat Echa, Indah, dan Daya, yang menemaniku selama kuliah di Universitas Mercu Buana.
- 9 Sahabat-sahabat kebongce Nani, Febri, Yuli, Sepri, Dina, Desi, Zeo, yang telah memberi dorongan dan semangat dalam menyusun skripsi ini.
- 10 Kedua orang tua saya Bpk.Wardian dan Ibu.Ngatmi, yang saya hormati dan saya sayangi, yang telah memberikan kasih sayang, do'a, moral maupun material untuk kesuksesan saya, tanpa kalian saya tidak akan seperti ini dan tak lupa kakakku tercinta yang saya sayangi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini, masih belum sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan berbagai kritik dan saran bagi siapa saja yang membaca skripsi ini, tentunya yang bersifat membangun bagi skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi banyak pihak terutama untuk pengembangan ilmu pengetahuan.

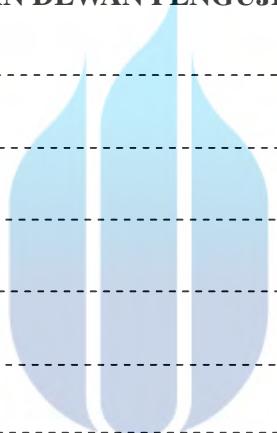
Jakarta, Oktober 2011

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN SAMPUL | i |
| HALAMAN JUDUL | ii |
| SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI | iv |
| LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR TABEL | xiii |
| DAFTAR GAMBAR | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| ABSTRAK | xvii |

**UNIVERSITAS
BAB I PENDAHULUAN**



MERCU BUANA

| | |
|----------------------------------|---|
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Pembatasan Masalah | 5 |
| 1.4 Tujuan Penelitian | 6 |
| 1.5 Manfaat Penelitian | 6 |

BAB II LANDASAN TEORI

| | |
|---|----|
| 2.1. Manajemen Keuangan | 8 |
| 2.1.1. Definisi Manajemen Keuangan | 8 |
| 2.1.2. Fungsi Manajemen Keuangan | 9 |
| 2.1.3. Tujuan Manajemen Keuangan | 11 |
| 2.2. Investasi | 11 |
| 2.2.1. Pengertian Investasi | 11 |
| 2.2.2. Tujuan Investasi | 12 |
| 2.2.3. Proses Investasi | 13 |
| 2.3. Pasar Modal | 15 |
| 2.3.1. Pengertian Pasar Modal | 15 |
| 2.3.2. Manfaat Pasar Modal | 16 |
| 2.3.3. Peranan Pasar Modal | 17 |
| 2.3.4. Instrument Pasar Modal | 18 |
| 2.4. Saham | 19 |
| 2.4.1. Pengertian Saham | 19 |
| 2.4.2. Jenis-jenis Saham | 19 |
| 2.4.3. Keuntungan Memiliki Saham | 20 |
| 2.4.4. Risiko Atas Kepemilikan Saham | 21 |
| 2.5. Indeks Harga Saham | 22 |
| 2.5.1. Pengertian Indeks Harga Saham | 22 |
| 2.5.2. Jenis-jenis Indeks Harga Saham | 23 |
| 2.6. <i>Return</i> dan Risiko Investasi | 25 |

| | |
|--|----|
| 2.6.1. <i>Return</i> Investasi | 25 |
| 2.6.2. Risiko Investasi | 27 |
| 2.7. <i>Capital Asset Princing Model</i> (CAPM) | 35 |
| 2.7.1. Definisi <i>Capital Asset Princing Model</i> (CAPM) ... | 35 |
| 2.7.2. Asumsi-Asumsi <i>Capital Asset Princing Model</i> (CAPM) | 37 |
| 2.7.3. Garis Pasar Sekuritas (<i>Security Market Line</i>) | 39 |
| 2.8. Keputusan Investasi | 40 |

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

| | |
|---|----|
| 3.1. Obyek Penelitian | 42 |
| 3.2. Desain Penelitian | 44 |
| 3.3. Hipotesis | 44 |
| 3.4. Populasi dan Sampel Penelitian | 45 |
| 3.5. Definisi Operasional Variabel dan Skala Pengukuran | 46 |
| 3.5.1. Definisi Operasional Variabel | 46 |
| 3.5.2. Skala Pengukuran | 52 |
| 3.6. Metode Pengumpulan Data | 52 |
| 3.7. Jenis Data | 53 |
| 3.8. Metode Analisa Data | 53 |

BAB IV ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| 4.1. Variabel Pasar | 56 |
| 4.1.1 Tingkat Suku Bunga Bebas Risiko (<i>Risk Free Rate</i>) .. | 56 |
| 4.1.2 Tingkat Pengembalian (<i>Return</i>) Pasar | 58 |
| 4.1.3 Varians Pasar Dan Standar Deviasi Pasar | 60 |
| 4.2. Variabel Saham | |
| 61 | |
| 4.2.1. Tingkat Pengembalian (<i>Return</i>) Saham Individu Perusahaan | 61 |
| 4.2.2. Varians Saham Dan Standar Deviasi Saham Individual Perusahaan | 65 |
| 4.3. Tingkat Hubungan Pengembalian Pasar Dengan Pengembalian Saham Individu (<i>Covarian Ri,Rm</i>) Tiap Saham Perusahaan | 67 |
| 4.4. Tingkat Koefisien Beta Saham (<i>Systematic Risk</i>) dari Tiap Saham Perusahaan | 70 |
| 4.5. Tingkat Pengembalian Ekspektasi Saham Masing-Masing Perusahaan (<i>Expected Return</i>) Berdasarkan Model CAPM .. | 73 |
| 4.6. Menentukan Peringkat Saham dari Saham Baik Hingga Saham Buruk Masing-Masing Perusahaan | 76 |
| 4.7. Menentukan Saham-Saham Yang Layak Untuk Di Investasikan Pada Perusahaan Sektor Industri <i>Property dan Real Estate</i> .. | 79 |
| 4.7.1. Posisi / Letak <i>Expected Return</i> Dan <i>Actual Return</i> .. | 79 |

| | |
|---|----|
| 4.7.2. Saham-Saham Yang Layak Untuk Diinvestasikan Oleh Investor | 84 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | |
| 5.1 Kesimpulan | 87 |
| 5.2 Saran | 88 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1 Daftar Perusahaan Sektor Industri *Property Dan Real Estate*

Periode Januari-Desember 2011 43

Tabel 4.1 Perhitungan Tingkat Bunga Bebas Risiko (*Risk Free*) Periode

Januari-Desember 2011 57

Tabel 4.2 Perhitungan Nilai *Return* Pasar Periode Januari-Desember

2011 60

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA
2011**

Tabel 4.4 Return Dan Rata-Rata Return Saham Sektor Industri *Property*

Dan Real Estate Periode Januari-Desember 2011 63

Tabel 4.5 Varians Dan Sandar Deviasi Saham Sektor Industri *Property*

Dan Real Estate Periode Januari-Desember 2011 66

Tabel 4.6 Tingkat Kovarians (R_i,R_m) Tiap Saham Sektor Industri *Property*

Dan Real Estate Periode Januari-Desember 2011 68

Tabel 4.7 Tingkat Koefisien Beta (β)Tiap Saham Sektor Industri *Property*

Dan Real Estate Periode Januari-Desember 2011 71

Tabel 4.8 Tingkat *Expected Return* Saham Sektor Industri *Property*

Dan Real Estate Periode Januari-Desember 2011 74

Tabel 4.9 Peringkat Saham Dari Saham Baik Hingga Saham Buruk

Sektor Industri *Property* *Dan Real Estate* Periode

Januari-Desember 2011 77

Tabel 4.10 *Actual Return* (R_i) Dan *Expected Return* Saham Sektor Industri

Property *Dan Real Estate* Periode Januari-Desember 2011 80

MERCU BUANA

Tabel 4.11 Perbandingan *Actual Return* (R_i) Dan *Expected Return* E(R_i)

Saham Sektor Industri *Property* *Dan Real Estate* Periode

Januari-Desember 2011 85

DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|--|---------|
| Gambar 2.1 Risiko Sistematis Dan Tidak Sistematis..... | 31 |
| Gambar 2.2 Garis Pasar Sekuritas..... | 39 |
| Gambar 4.1 Grafik <i>Security Market Line</i> (SML)..... | 83 |

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia (SBI) Periode Januari – Desember 2011

Lampiran 2 Tabel IHSG dan Harga Saham Penutupan Harian (*Closing Price*) Sektor Industri *Property Dan Real Estate* Periode Januari –Desember 2011

Lampiran 3 Perhitungan Parameter Saham (*Return Pasar Dan RisikoPasar*) IHSG Periode Januari-Desember 2011

Lampiran 4 Perhitungan Saham-Saham Sektor Industri *Property Dan Real Estate* Periode Januari-Desember 2011

Lampiran 5 Rangkuman Perhitungan Saham-Saham Sektor Industri *Property Dan Real Estate* Dengan Model CAPM Periode Januari-Desember 2011

Lampiran 6 Perhitungan Alfa (α) Pada Perusahaan Sektor Industri *Property Dan Real Estate* Periode Januari-Desember 2011

Lampiran 7 Saham Yang Memiliki Saham Baik Hingga Saham Buruk Sektor Industri *Property Dan Real Estate* Periode Januari-Desember 2011

Lampiran 8 Posisi *Actual Return* dan *Expected Return* Sektor Industri *Property*
Dan Real Estate Periode Januari-Desember 2011

