

**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).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

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

Disahkan oleh:

Pembimbing Skripsi

Dr. Noor Prio Sasongko, SE, ME

MERCU BUANA

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Dr. Wiwik Utami, Ak., MS.

Ketua Program Studi Manajemen - S1



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

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. Arisetyanto 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 menemani selama kuliah di Universitas Mercu Buana.
- 9 Sahabat-sahabat keboncongce 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

BAB I PENDAHULUAN

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 Pricing Model</i> (CAPM)	35
2.7.1. Definisi <i>Capital Asset Pricing Model</i> (CAPM)---	35
2.7.2. Asumsi-Asumsi <i>Capital Asset Pricing 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 Pengukuran46 ...	
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 Individual	
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 R_i, R_m</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 <i>Property Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011.....	43
Tabel 4.1 Perhitungan Tingkat Bunga Bebas Risiko (<i>Risk Free</i>) Periode Januari-Desember 2011.....	57
Tabel 4.2 Perhitungan Nilai <i>Return</i> Pasar Periode Januari-Desember 2011.....	60
Tabel 4.3 Varians & Sandar Deviasi Pasar Periode Januari-Desember 2011.....	61
Tabel 4.4 Return Dan Rata-Rata Return Saham Sektor Industri <i>Property</i> <i>Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011.....	63
Tabel 4.5 Varians Dan Sandar Deviasi Saham Sektor Industri <i>Property</i> <i>Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011.....	66

Tabel 4.6 Tingkat Kovarians (R_i, R_m) Tiap Saham Sektor Industri <i>Property</i> <i>Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011	68

Tabel 4.7 Tingkat Koefisien Beta (β) Tiap Saham Sektor Industri <i>Property</i> <i>Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011	71

Tabel 4.8 Tingkat <i>Expected Return</i> Saham Sektor Industri <i>Property</i> <i>Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011	74

Tabel 4.9 Peringkat Saham Dari Saham Baik Hingga Saham Buruk Sektor Industri <i>Property Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011	77

Tabel 4.10 <i>Actual Return</i> (R_i) Dan <i>Expected Return</i> Saham Sektor Industri <i>Property Dan Real Estate</i> Periode Januari-Desember 2011	80

Tabel 4.11 Perbandingan <i>Actual Return</i> (R_i) Dan <i>Expected Return</i> $E(R_i)$ Saham Sektor Industri <i>Property Dan Real Estate</i> 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

U N I V E R S I T A S
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

