

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI SAHAM DENGAN
PENDEKATAN CAPM, CML DAN SML**

(Studi Kasus Bidang Industri Property)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Mencapai
Gelar Sarjana Ekonomi.

Program Studi

Manajemen Keuangan

Diajukan Oleh :

NAMA : ABDI DONGORAN

NIM : 05410009



MANAJEMEN KEUANGAN

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

JAKARTA

2009

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : ABDI DONGORAN
FAKULTAS : EKONOMI (S-1)
JURUSAN : MANAJEMEN
KONSENTRASI : MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI SAHAM
DENGAN PENDEKATAN CAPM,CML DAN SML (Studi kasus bidang industry
property)

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui, untuk diajukan dan diujikan
dihadapan panitia penguji skripsi sarjana bulan Agustus 2009.

Jakarta, Agustus 2009

Mengetahui

Ketua Jurusan Manajemen

(Firsan Nova, MM)

Menyetujui

Pembimbing Materi 1

(Jombrik, SE, MM)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ABDI DONGORAN
FAKULTAS : EKONOMI (S-1)
JURUSAN : MANAJEMEN
KONSENTRASI : MANAJEMEN KEUANGAN

Telah dinyatakan lulus ujian skripsi pada tanggal 21 Agustus 2009
dihadapan pembimbing dan penguji dibawah ini.

Pembimbing Materi.

(Jombrik, SE, MM)

Panitia penguji skripsi

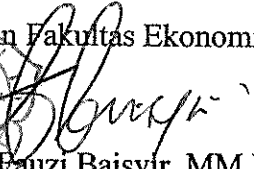
No	Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1	Kuncoro Hadi, Msi	Ketua	
2	Budhi Suparningsih, MM	Anggota	
3	Jombrik , MM	Anggota	

Jakarta, Agustus 2009

Universitas Darma Persada

Program Sarjana Ekonomi (S-1)

Dekan Fakultas Ekonomi


(Drs. Fauzi Baisyir, MM)

FAKULTAS EKONOMI

LEMBAR PERNYATAAN

NAMA : ABDI DONGORAN
FAKULTAS : EKONOMI (S-1)
JURUSAN : MANAJEMEN
KONSENTRASI : MANAJEMEN KEUANGAN

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI SAHAM DENGAN PENDEKATAN CAPM, CML DAN SML (Studi kasus bidang industry property)”, merupakan karya ilmiah yang saya susun dibawah bimbingan Bapak **Jombrik, MM** adalah benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan karya orang lain, sebagian atau seluruhnya dan isinya sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya sendiri. Apabila dikemudian hari ditemukan tidak sesuai dengan pernyataan ini, saya bersedia mempertanggung jawabkan.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jakarta, Agustus 2009



Yang menyatakan

(Abdi Dongoran)

Kata Pengantar

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karunia-Nya penyusunan dan penulisan Skripsi ini dengan judul “Analisis kelayakan Investasi saham dengan pendekatan CAPM, CML dan SML (studi kasus industri Property)” dapat selesai.

Penyusunan Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat yang ditentukan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada untuk menyelesaikan program strata-1 jurusan manajemen keuangan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kelemahan dan kekurangannya, karena terbatasnya pengetahuan, pengalaman yang dimiliki. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis akan menerima dengan terbuka saran, pendapat dan kritik yang membangun demi kesempurnaan Skripsi ini.

Maka pada kesempatan ini perkenankanlah penulis untuk menyampaikan rasa terimakasih yang tulus kepada;

1. Yth. Bapak Drs. Fauji Baisyir, MM selaku dekan Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
2. Yth. Bapak Firsan Nova, SE, MM selaku ketua jurusan Manajemen Universitas Darma Persada atas kebaikan, dan semangat yang telah diberikan.
3. Yth. Bapak Jombrik, SE, MM selaku dosen pembimbing Skripsi dan juga seorang Bapak bagi saya yang selalu meluangkan waktunya, memberikan petunjuk dan pengarahan dalam penulisan Skripsi ini, Thanks atas ilmunya.

4. Yth. Bapak kuncoro Hadi, ST, Msi selaku dosen pengajar konsentrasi keuangan, Thanks ilmunya yang sangat membantu saya dalam penulisan Skripsi ini.
5. Yth. Bapak dan Dosen Universitas Darma Persada yang telah menyumbangkan ilmunya selama saya mengikuti kuliah sampai penyelesaian Skripsi ini.
6. Yth. Staf dan karyawan Tata Uaha (Maryadi dan Jumali) Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.
7. Orang Tua tercinta, yang telah banyak memberi dukungan, doa dan kasih sayang tanpa batas, sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan pada waktunya.
I Love U ...
8. Kepada pamanku, Jurema yang telah mendukung dan doanya, Thanks atas bantuannya.
9. Kepada kakaku tercinta, Sorta atas bantuan, semangat, dukungan dan doanya.
10. Kepada adikku, Mega, Mangera, Darminto, Maslon kalian semua adalah kebahagiaanku; I Love U all...
11. Kepada Sulayman, Sari, Rafli, Renti, Ana semua yang selalu mendukung dan menemaniku disaat senang dan sedih.
12. Kepada Bapak dan Ibu karyawan yang telah banyak membantu secara administrative maupun pelayanan yang dilakukan dengan tulus dan ikhlas.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis baik untuk kelancaran penyusunan Skripsi maupun segala hal lainnya akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Akhir kata, besar harapan saya agar Skripsi ini dapat berguna bagi pembaca serta dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi dunia akademis.



Hormat

Abdi Dongoran

ABSTRAK

Abdi Dongoran : 05410009

Analisis Kelayakan Investasi Saham Dengan Pendekatan CAPM, CML dan SML
(studi kasus industri Property

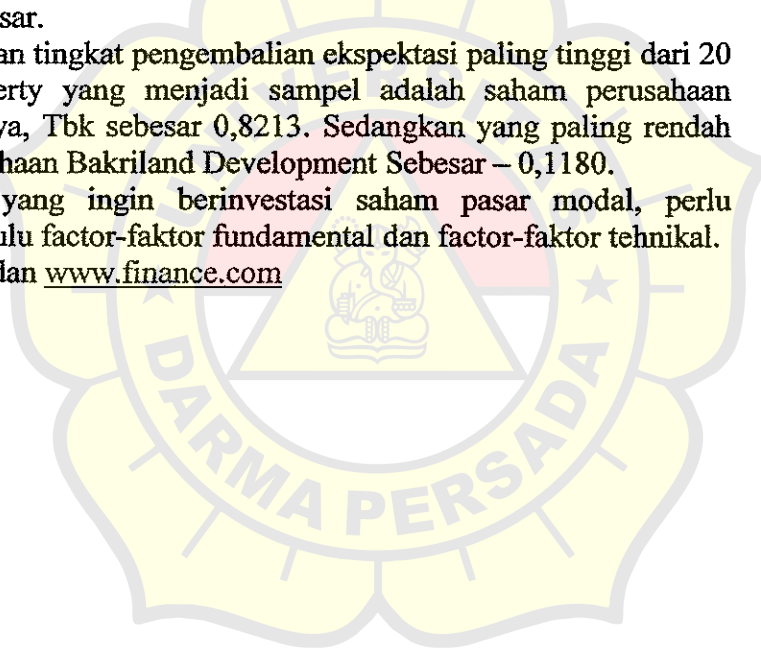
Kata kunci : Prgerakan harga saham, variance, standar deviasi, beta, dan SBI

Hasil analisis : Dari 20 saham perusahaan bidang industri property yang menjadi sampel penelitian, ada 11 saham perusahaan yang tingkat return ekspektednya diatas rata-rata tingkat pengembalian pasar, dan ada 7 (tujuh) return saham perusahaan diatas rata-rata suku bunga atau SBI selama tahun 2008. Ada 18 saham perusahaan yang tingkat penyimpangan (standar deviasi) diatas tingkat risiko pasar, sedangkan tingkat sensitifitas (beta) dari 20 saham perusahaan ada 17 saham yang diatas beta pasar.

Kesimpulan: Saham dengan tingkat pengembalian ekspektasi paling tinggi dari 20 perusahaan bidang property yang menjadi sampel adalah saham perusahaan Bintang Mitra Semestaraya, Tbk sebesar 0,8213. Sedangkan yang paling rendah adalah pada saham perusahaan Bakriland Development Sebesar – 0,1180.

Saran : Bagi investor yang ingin berinvestasi saham pasar modal, perlu menganalisis terlebih dahulu factor-faktor fundamental dan factor-faktor tehnikal.

Daftar Pustaka : 15 buku dan www.finance.com



DAFTAR ISI

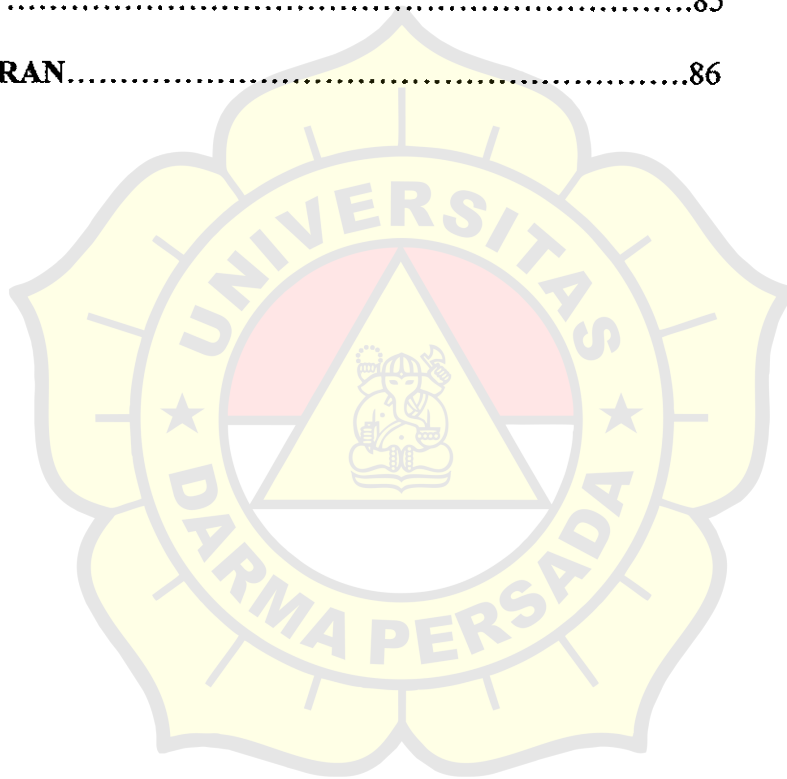
Hal

Lembar Persetujuan Skripsi.....	i
Lembar Pengesahan Sikripsi.....	ii
Lembar Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstrak.....	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	3
C. Perumusan Masalah	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
E. Pembatasan Masalah	5
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Investasi	6
1. Pengertian Investasi	6
2. Tujuan Investasi	8
3. Jenis-Jenis Investasi	9
4. Tipe-Tipe Investasi	10
5. Proses Keputusan Investasi	13
6. Kategori Investor	15

B. Pasar Modal	15
1. Pengertian Pasar Modal	15
2. Sejarah Pasar Modal	16
3. Manfaat Pasar Modal	19
C. Saham	21
1. Pengertian Saham	21
2. Jenis-Jenis Saham	21
3. Manfaat Saham	24
D. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG)	25
E. Return	27
1. Pengertian Return	27
2. Pengukuran Return	28
3. Pengukuran Return Ekspektasi	30
4. Return Bebas Risiko (SBI)	30
F. Risiko	31
1. Pengertian Risiko	31
2. Jenis-Jenis Risiko Investasi	32
3. Sumber-Sumber Risiko	34
G. Beta (β)	37
1. Pengertian Beta	37
2. Mengestimasi Beta	37
H. Return dan Risiko Portofolio	39
1. Return Portofolio	40

2. Risiko Portofolio	42
I. Capital Asset Pricing Model (CAPM)	43
1. Pengertian CAPM	43
2. Asumsi-Asumsi CAPM	43
3. Garis Pasar modal atau Capital Market Line (CML)	45
4. Garis Pasar Sekuritas atau Securitas Market Line (SML)	48
J. Kerangka Pemikiran	51
BAB III METODELOGI PENELITIAN	
A. Waktu dan Tempat Penelitian	52
B. Jenis, Sumber dan Periode Data	52
C. Populasi dan Sampel	52
D. Metode Pengumpulan Data	53
E. Metode Pengolahan dan Analisis Data	53
F. Defenisi Operasi Variabel	57
G. Mekanisme Penolahan Data	59
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
A. Data Perusahaan Yang Menjadi Objek Penelitian.....	60
B. Analisis Return dan Risiko Saham.....	61
C. Analisis Return Pasar (IHSG).....	67
D. Analisis SBI atau Tingkat Pengembalian Bebas Risiko.....	71
E. Analisis Systematic Risk (Beta).....	73
F. Analisis Capital Asset Pricing Model (CAPM).....	76
G. Analisis Capital Market Line (CML).....	77

H. Analisis Security Market Line (SML).....	77
I. Interpretasi Hasil Penelitian.....	79
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	86



DAFTAR TABEL

IV.1 Daftar 20 saham perusahaan bidang property.....	61
IV.2 Return & Rata-Rata Return Saham PT. Lippo Cikarang, Tbk	63
IV.3 Return & Rata-Rata Return 20 Saham Perusahaan Bidang Property.....	64
IV.4 Variance & Standar Deviasi 20 Saham Perusahaan Bidang Property.....	66
IV.5 Return & Standar Deviasi 20 Saham Perusahaan Bidang Property.....	67
IV.6 Return Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG).....	69
IV.7 Suku Bunga Tahun 2008.....	72
IV.8 Beta Saham PT. Lippo Cikarang, Tbk.....	74
IV.9 Beta 20 Saham Perusahaan Bidang Property.....	75
IV10 CML & SML Saham Perusahaan Bidang Property.....	78

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latarbelakang

Perekonomian suatu negara dapat ditingkatkan, melalui beberapa langkah penting, salah satunya regulasi dibidang investasi. Dengan regulasi tersebut diharapkan iklim usaha akan semakin bergairah, sehingga dapat mendorong pertumbuhan ekonomi.

Investasi merupakan komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dimasa datang. Istilah investasi dapat berkaitan dengan dua macam aktivitas investasi yang umumnya dilakukan yaitu investasi asset riil (tanah, emas, mesin, atau bangunan) dan investasi asset financial (deposito, saham atau obligasi). Seorang investor terlebih dahulu mengetahui konsep dasar investasi, yang akan menjadi dasar pijakan dalam setiap tahap pembuat keputusan investasi yang akan dibuat. Proses keputusan investasi adalah pemahaman hubungan antara *return* yang diharapkan dan risiko suatu investasi khususnya investasi asset finansial dapat di perdagangan di pasar modal yang bertempat di Bursa Efek.

Pasar modal merupakan salah satu alternatif yang dapat di manfaatkan investor dalam melakukan investasi. Pasar modal memberikan jasa yaitu menjembatani hubungan antara pemilik dana (investor) dengan peminjam dana (emiten) dalam hal ini adalah perusahaan yang Go-Public. Peran investor di pasar modal sangat penting, karena merekalah pelaku utama di pasar Bursa.

Pasar modal adalah tempat atau sarana bertemunya antara permintaan dan penawaran atas instrumen keuangan jangka panjang, umumnya lebih dari satu tahun. Hukum mendefinisikan pasar modal sebagai kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan surat efek. Disamping itu pasar modal dapat mendorong terciptanya alokasi dana yang efisien, karena dengan adanya pasar modal maka pihak yang kelebihan dana (investor) dapat memilih alternatif investasi memberikan return yang paling optimal. Ini terlihat dalam transaksi yang terjadi di pasar modal yang sudah dirasakan kehadirannya secara meluas oleh masyarakat yang tercermin dari banyaknya perusahaan-perusahaan yang Go-Publik. Kemudian dapat dilihat dari data indeks harga saham gabungan (IHSG) yang berfluktuasi seperti yang terjadi di tahun 2008.

Indonesia merupakan sebagai Negara yang sedang berkembang dengan pertumbuhan penduduk juga tinggi. Hal ini merupakan peluang investasi, khususnya investasi pada industri property. Sehingga pemerintah berupaya dalam menarik investor baik dalam negeri maupun luar negeri dengan tujuan untuk membangun infrastruktur (perumahan, gedung atau jalan). Sejalan dengan kemajuan dalam era globalisasi maka untuk mencapai tujuan tersebut perlu dukungan baik pemerintah maupun insvestor.

Pada dasarnya setiap investor memiliki tujuan tertentu yang ingin di capai melalui keputusan yang diambil. Secara garis besar sasaran yang ingin dicapai oleh investor adalah pertumbuhan pendapatan. Pengambilan keputusan investasi

jangka panjang harus mempertimbangkan faktor ketidakpastian dimasa yang akan datang. Dalam situasi yang aktual hasil yang diperoleh pada masa yang akan datang akan selalu mengandung risiko.

Investasi surat berharga atau efek (saham dan obligasi) sangat menarik karena memungkinkan untuk mendapat keuntungan yang layak. Namun seiring dengan adanya keuntungan (*return*) tersebut juga akan mengandung risiko. Ada dua risiko yang mungkin terjadi yaitu risiko sistematis dan risiko tidak sistematis. Risiko sistematis (risiko pasar) adalah risiko yang selalu melekat disetiap saham atau risiko yang tidak dapat dihindarkan (didiversifikasikan) karena mempunyai pengaruh yang sama terhadap semua surat berharga. Sedangkan risiko tidak sistematis adalah risiko khusus yang dapat diversifikasikan. Permasalahan risiko dan tingkat pengembalian dalam investasi merupakan persoalan yang menarik karena antara ekspektasi investor tentang return seringkali tidak sesuai karena adanya jenis risiko tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis bermaksud mengangkat permasalahan dalam skripsi dengan judul **Analisis Kelayakan Investasi Saham**, dibidang industri Property.

B. Identifikasi Masalah

Untuk mempermudah penelitian maka terlebih dahulu diidentifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Adanya risiko sistematis yang tidak dapat di hindarkan oleh para investor pada pasar saham.
2. *Expected return* saham belum dapat dipastikan apakah mampu mengkompensasi tingkat risiko yang harus ditanggung oleh investor.

3. Adanya penyimpangan tingkat pengembalian pada pasar saham.

C. Perumusan Masalah

Adapun perumusan masalah penelitian dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah tingkat risiko sistematis (beta) sesuai dengan tingkat pengembalian yang di tanggung oleh investor saham property.
2. Apakah return saham property sudah mampu mengkompensasi tingkat risiko yang harus ditanggung investor.
3. Apakah hubungan tingkat pengambilan (*expected return*) dan resiko (standar deviasi) dari saham industri property dapat menghasilkan nilai yang optimal.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

I. Tujuan Penelitian

Penelitian ini, bertujuan untuk menganalisis tentang:

1. Risiko pasar atau sistematis risk (beta) dan Standar deviasi pada saham industri property.
2. Tingkat pengembalian (*expected return*) dengan tingkat resiko yang ditanggung oleh investor.
3. Hubungan tingkat pengembalian (*expected return*) dengan tingkat risiko (standar deviasi) dari saham property apakah menghasilkan nilai yang optimal.

II. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dengan tercapainya tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dengan mengetahui tingkat pengembalian (*expected return*) , tingkat risiko (standar deviasi) dan sistematis risk (beta) maka dapat memberikan informasi mengenai kondisi saham-saham industri property layak atau tidak layak menjadi pilihan portofolio investasi.
2. Dapat diperoleh gambaran tentang peluang-peluang investasi yang paling baik dari saham bidang property.

E. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini ,fokus hanya pada saham bidang industri property. Dengan menganalisis mencakup; tingkat return (*expected return*) dan tingkat risiko (standar deviasi) atau sistematis risk (beta) dengan pendekatan capital asset pricing model (CAPM). Periode data yang dipergunakan adalah bulan januari 2008 sampai dengan desember 2008.