



## BAB I

# INVESTASI

### A Pengertian Investasi

Investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yg dilakukan pada waktu ini, memiliki tujuan memperoleh sejumlah laba yang dilakukan dimasa yang akan tiba.<sup>3</sup> Kata investasi mampu berkaitan menggunakan aneka macam macam aktivitas. Menginvestasikan dana di sektor rill (tanah, emas, mesin atau bangunan) juga asset finansial (deposito, saham atau obligasi), merupakan aktifitas yang sudah umum untuk di lakukan.

Menurut Jogiyanto, investasi bisa didefinisikan menjadi penundaan konsumsi saat ini buat dipergunakan pada produksi yang efisien selama periode waktu tertentu. Sedangkan berdasarkan dari Sukirno kegiatan investasi yg dilakukan warga secara terus menerus akan meningkatkan aktivitas ekonomi dan kesempatan kerja, menaikkan pendapatan nasional dan menaikkan tingkat kemakmuran masyarakat. Peranan ini bersumber dari 3 fungsi krusial asal kegiatan investasi, yakni:

1. Investasi adalah salah satu komponen dari pengeluaran agregat, sehingga kenaikan investasi akan menaikkan permintaan agregat, pendapatan nasional serta kesempatan kerja.

---

<sup>3</sup> Eduardus Tendelilin, Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio, Edisi I, cet. I, (Yogyakarta: BPFE, 2010), hal 1.

2. Pertambahan barang kapital sebagai dampak investasi akan menambah kapasitas produksi.
3. Investasi selalu diikuti dengan perkembangan teknologi.

Makna investasi merupakan mengeluarkan sumberdaya finansial atau sumberdaya lainnya untuk memiliki suatu aset di masa sekarang yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan pada masa yg akan tiba. Aset tersebut bisa berupa aset finansial (saham, deposito, obligasi, serta surat berharga pasar uang lainnya) atau berupa aset riil (bangunan, mesin, tanah, serta benda fisik lain yg bernilai ekonomi).

Pihak-pihak yg melakukan investasi (investor) mampu bersifat perorangan (individual investor) ataupun bersifat institutional (institutional investor). Institutional investor umunya artinya perusahaan-perusahaan yg berkiprah di bidang finansial seperti perusahaan asuransi, bank, dan lembaga simpan pinjam, *investment company*, dan lain-lain.<sup>4</sup>

## **B Jenis-Jenis Investasi**

Pada dasarnya investasi dapat digolongkan kedalam beberapa jenis, yakni sesuai aset, pengaruh, ekonomi, berdasarkan asalnya. Dalam kaitan ini, Salim dan Budi Sutrisno mengungkapkan menjadi berikut:<sup>5</sup>

1. Investasi Berdasarkan Asetnya

Investasi ini adalah penggolongan investasi berasal aspek kapital atau kekayaannya. Investasi ini dibagi pada dua jenis, yaitu: real assets yg merupakan investasi yg berwujud,

---

<sup>4</sup> Tona Aurora Lubis, *Manajemen Investasi dan Perilaku Keuangan*, (Jambi: Salim Media Indonesia, 2016), hal 1.

<sup>5</sup> Abdul Manan, *Aspek Hukum dan Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syariah di Indonsia*, ( Jakarta: Kencana, 2009), hal 191.

mirip gedung-gedung, tunggangan, dan sebagainya. Financial assets, yaitu berupa dokumen (surat-surat berharga) yang diperdagangkan pada pasar uang seperti deposito, *cammercial paper*, surat berharga pasar uang (SBPU), serta sebagainya.

## 2. Investasi Berdasarkan Pengaruh

Investor model ini adalah investasi yg didasarkan pada faktor serta keadaan yang mempengaruhi atau tidak pengaruh berasal kegiatan investasi. Investasi berdasarkan pengaruh dibagi menjadi 2 macam, yaitu : investasi *autonomus* (berdiri sendiri), yaitu investasi yang tidak dipengaruhi taraf pendapatan, bersifat spekulatif, misalnya surat-surat berharga. Investasi *induced* (memengaruhi-mengakibatkan), yakni investasi yang ditentukan oleh kenaikan permintaan akan barang dan jasa serta taraf pendapatan.

## 3. Investasi Berdasarkan Sumber Pembiayaan

Investasi model ini didasarkan pada pembiayaan asal atau dari usul investasi ini memperoleh dana. Investasi ini dibagi sebagai 2 macam yaitu Investasi yang asal dana dari dalam negeri (PMDN), investornya asal dalam negeri, dan investasi yg bersumber dari modal asing, pembiayaan bersumber dari investor asing.

## 4. Investasi Berdasarkan Bentuk

Investasi berdasarkan bentuk ialah investasi yg berdasarkan di cara menanamkan investasinya. Investasi kapital ini dibagi kepada 2 bentuk, yaitu: Investasi langsung dilaksanakan sang pemilik sendiri, seperti membangun pabrik, membangun gedung selaku kontraktor, membeli total, atau mengakuisisi perusahaan, serta investasi tidak

eksklusif yang sering diklaim menggunakan investasi portofolio.<sup>6</sup>

### C Tujuan Investasi

Secara sederhana, tujuan orang melakukan investasi ialah untuk “memperoleh sejumlah uang” pada kemudian hari. seluruh orang mungkin setuju dengan pernyataan tersebut. namun pernyataan itu sepertinya terlalu sederhana sebagai akibatnya kita perlu mencari jawaban yang lebih tepat terhadap tujuan orang berinvestasi. seperti sudah disinggung sebelumnya, tujuan investasi yg lebih luas artinya untuk menaikkan kesejahteraan investor. Kesejahteraan pada hal ini ialah kesejahteraan moneter, yg mampu diukur menggunakan penjumlahan pendapatan saat ini ditambah nilai saat ini pendapatan yg diperoleh di masa datang.<sup>7</sup> Pada umumnya tujuan investasi sebagai berikut:

1. Untuk memperoleh penghasilan yang tetap dalam setiap jangka waktu, antara lain seperti bunga, *royalty*, deviden, atau uang sewa dan lain-lainnya.
2. Untuk membentuk suatu dana khusus, misalnya dana untuk kepentingan ekspansi, kepentingan sosial.
3. Untuk mengontrol atau mengendalikan perusahaan lain, melalui kepemilikan sebagian ekuitas perusahaan tersebut.
4. Untuk menjamin ketersediaan bahan baku dan mendapatkan pasar untuk produk yang dihasilkan.
5. Untuk menjaga hubungan baik antar perusahaan.

---

<sup>6</sup> Ibid., hal 192.

<sup>7</sup> Eduardus Tandililin, *Manajemen Investasi*, (Malang: Universitas Terbuka, 2016), hal 1.4

Sumber dana buat investasi bisa berasal dari uang (sumber daya) yang dimiliki saat ini, pinjaman asal pihak lain ataupun asal tabungan. Saat seseorang memiliki sejumlah uang, kemungkinan besar dia akan berpikir buat memakai uang yang beliau miliki tersebut untuk tujuan konsumsi, berjaga-jaga maupun buat ditabung atau diinvestasikan. Dengan demikian, bila seorang memiliki sisa uang sesudah dipergunakan untuk konsumsi maka dia kemungkinan akan memiliki kelebihan dana yang mampu ditabung. Dana yang berasal dari tabungan tersebut bila diinvestasikan akan memberikan asa meningkatnya kemampuan konsumsi investor di masa datang, yg diperoleh dari tujuan investasi, yaitu meningkatnya kesejahteraan investor tersebut.<sup>8</sup>

## **D Proses Investasi**

Proses investasi adalah manajemen yang paling mendasar bagi seorang investor saat melakukan investasi. Proses manajemen investasi menurut Fabozzi meliputi 5 langkah sebagai berikut:

### **1. Menetapkan Sasaran Investasi**

Investasi pada menetapkan sasaran investasi tergantung berasal dari investor, yaitu memperoleh pengembalian berasal dana yg diinvestasikan yg jumlahnya lebih besar berasal dana yang dikeluarkan.

### **2. Menghasilkan Kebijakan Investasi**

Investasi pada membuat kebijakan investasi sinkron menggunakan target investor, yaitu investor harus memutuskan bagaimana dana sebaiknya didistribusikan terhadap kelompok-kelompok aktiva primer yg ada.

---

<sup>8</sup> Eduardus Tandelilin, *Manajemen Investasi*, (Malang: Universitas Terbuka, 2016), hal 1.5

Kelompok aktiva umumnya mencakup saham, obligasi, real estat dan sekuritas-sekuritas lain.

### 3. Memilih Taktik Portofolio

Portofolio pada pemilihan taktik portofolio harus konsisten terhadap target serta kebijakan investasi. strategi portofolio bisa dibedakan menjadi strategi aktif dan pasif. strategi portofolio aktif memakai informasi-informasi yang tersedia serta teknik-teknik peramalan buat memperoleh kinerja terbaik. Sedangkan strategi portofolio pasif adalah taktik yang mendasarkan kinerja pasar (strategi pasif mengasumsikan bahwa pasar akan merefleksikan seluruh informasi yg tersedia pada harga sekuritas).

### 4. Menentukan Aktiva

Pada menentukan aktiva mencakup perjuangan buat mengidentifikasi kesalahan penetapan harga sekuritas, dimana di tahap ini investor berusaha merancang portofolio yg efisien.

### 5. Mengukur dan Mengevaluasi Kinerja

Dalam mengukur dan mengevaluasi kinerja mendasarkan pada patokan (*benchmark*) secara relatif asal portofolio sekuritas yg sudah ditentukan menggunakan portofolio lain yg sinkron.

Secara lebih sederhana dan praktis dalam proses manajemen investasi dapat dilakukan dengan menggunakan 5 langkah (strategi PAMER) sebagai berikut:

#### 1. Perencanaan Portofolio

Perencanaan portofolio buat menentukan jangka saat investasi atas tujuan investasi. Hal penting lainnya yg sebagai perhatian adalah tingkat pendapatan yg diinginkan, taraf

risiko yang dihadapi dan ketersediaan dana dimana ketiga-tiganya sah-hal benar harus sesuai.

Misalnya investor ingin berinvestasi properti tetapi hanya mempunyai uang dibawah Rp. 5 juta maka tentunya hal ini mustahil. Contoh yang lain, umpamanya ingin melakukan investasi yg dapat membuat laba 100% pada setahun akan tetapi tidak ingin terdapat risiko, tentunya mustahil pula. yang harus dilakukan investor adalah menentukan dahulu risiko yg bisa hadapi. selesainya menentukan jenis investasi dengan risiko eksklusif maka bisa diperkirakan taraf yang akan terjadi yang mungkin dicapai.

Misalnya, Jika berinvestasi saham, risiko yg mungkin terjadi ialah menurunnya harga saham sampai dengan harga tertentu, tetapi jua mempunyai potensi meningkatnya harga. Jangka saat investasi juga ialah hal yang penting dan usahakan membagi jenis investasi sesuai menggunakan kebutuhan akan uang tunai.

Secara umum, sebaiknya mempunyai investasi jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang. Proporsinya tentu akan berbeda antar setiap investor. Hal penting lainnya adalah sesuaikan dana investasi dengan saat investasi. Dana jangka pendek dipergunakan untuk investasi jangka pendek. Dana jangka menengah kita gunakan buat investasi jangka menengah dan dana jangka panjang digunakan buat investasi jangka panjang. menggunakan demikian maka diharapkan tidak akan mengalami kesulitan dana ketika saatnya membutuhkan uang tunai.

## 2. Analisis Portofolio

Investor hendaknya melakukan pengumpulan data, baik yang bersifat kuantitatif maupun kualitatif dari banyak sekali jenis investasi yang akan dijadikan portofolio. Secara garis

akbar, jenis investasi bisa dibagi menjadi dua yakni investasi di aset riil dan investasi aset finansial. Model investasi aset riil adalah tanah, bangunan, rumah, hewan ternak, barang dagangan serta lain-lain.

Contoh investasi aset finansial adalah saham, obligasi, waran, opsi saham, reksadana dan lain-lain. Sebelum menentukan jenis investasi, wajib dikenali dengan baik segala sesuatunya minimal tentang potensi keuntungan serta tingkat risiko yang wajib dihadapi.

### 3. Membentuk Portofolio

Sesudah mengenal dengan baik banyak sekali jenis investasi maka langkah ketiga ialah menghasilkan investasi portofolio dengan melakukan seleksi terhadap aneka macam jenis investasi yang ada. Sesuaikanlah dengan jangka saat investasi, tujuan melakukan investasi, tingkat keuntungan yang diperlukan dan risiko yang bisa investor hadapi.

### 4. Evaluasi Portofolio

Untuk mengevaluasi portofolio ialah dengan melakukan pengukuran serta perbandingan. Pengukuran secara sederhana bisa dilakukan dengan menilai kinerja masing-masing jenis investasi memakai pendekatan nilai pasar ketika ini dikurangi nilai perolehannya, kemudian dibagi dengan nilai perolehan.

Contoh Bila investor membeli saham X setahun yg kemudian menggunakan harga Rp1.000/ lembar saham serta saat ini nilai pasarnya artinya Rp1.100/lembar saham, maka berarti tingkat keuntungannya ialah  $(1100-1000)/100\%=10\%$ . Perbandingan dilakukan Jika misalnya berinvestasi di saham Y, maka bandingkan apakah investasi saham Y lebih menguntungkan dibandingkan dengan saham X yang berada



pada industri yg sama. Lakukan pengukuran dan perbandingan padasetiap jenis investasi dalam portofolio investasi lain yang sesuai dengan patokan (*benchmark*).

## 5. Revisi Portofolio

Langkah ini merupakan tindak lanjut dari langkah penilaian kinerja portofolio investasi. evaluasi hasil tentunya akan mendapatkan taraf hasil homogen-homogen asal semua jenis investasi yang ada dalam portofolio investasi. menggunakan melakukan pengukuran dan perbandingan antara setiap jenis investasi yg ada dalam portofolio menggunakan jenis investasi lainnya, maka dapat memutuskan apakah melakukan revisi total atau revisi sebagian berasal semua portofolio investasi. Revisi total dilakukan Jika yang akan terjadi investasi yg dibutuhkan tidak sesuai dengan tujuan investasi. Sedangkan revisi sebagian dilakukan, manakala secara umum target telah tercapai, dengan hanya mengganti beberapa jenis investasi yang ada pada portofolio investasi dengan jenis investasi yg sejenis ataupun berbeda sebagai akibatnya mendapatkan taraf yang akan terjadi yang mungkin lebih memuaskan.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Didit Herlianto, *Manajemen Investasi Plus Jurus Mendeteksi Investasi Bodong*, (Yogyakarta: Gosyen Publishing, 2013), hal 3.

