

ANDRI HELMI M, SE., MM
SISTEM EKONOMI INDONESIA

INVESTASI

DEFINISI INVESTASI

- ✘ **Komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang.**
- ✘ Penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan dalam produksi yang efisien selama periode waktu tertentu
- ✘ Investasi harus dibedakan dari spekulasi.
- ✘ Spekulasi mencakup pembelian aktiva yang dapat dijual dengan harapan memperoleh keuntungan yang cepat dari kenaikan harga aset tersebut dlm waktu beberapa minggu atau bulan.
- ✘ IRS (Internal Revenue Service) mendefinisikan investasi sebagai kepemilikan aset > 6 bulan
- ✘ **Investasi dapat dilakukan pada aset riil (tanah, emas, bangunan) dan aset finansial (saham, obligasi, deposito, sekuritas derivatif) yang biasa diperdagangkan di pasar modal dan pasar uang.**

TUJUAN BERINVESTASI

- ✘ Meningkatkan kesejahteraan → dengan berinvestasi dana yang tidak dikonsumsi sekarang diharapkan memberikan peningkatan konsumsi di masa yad.
- ✘ Menghindari risiko penurunan nilai kekayaan/hak milik karena pengaruh inflasi
- ✘ Penghematan pajak → fasilitas penghindaran pajak untuk jenis investasi tertentu

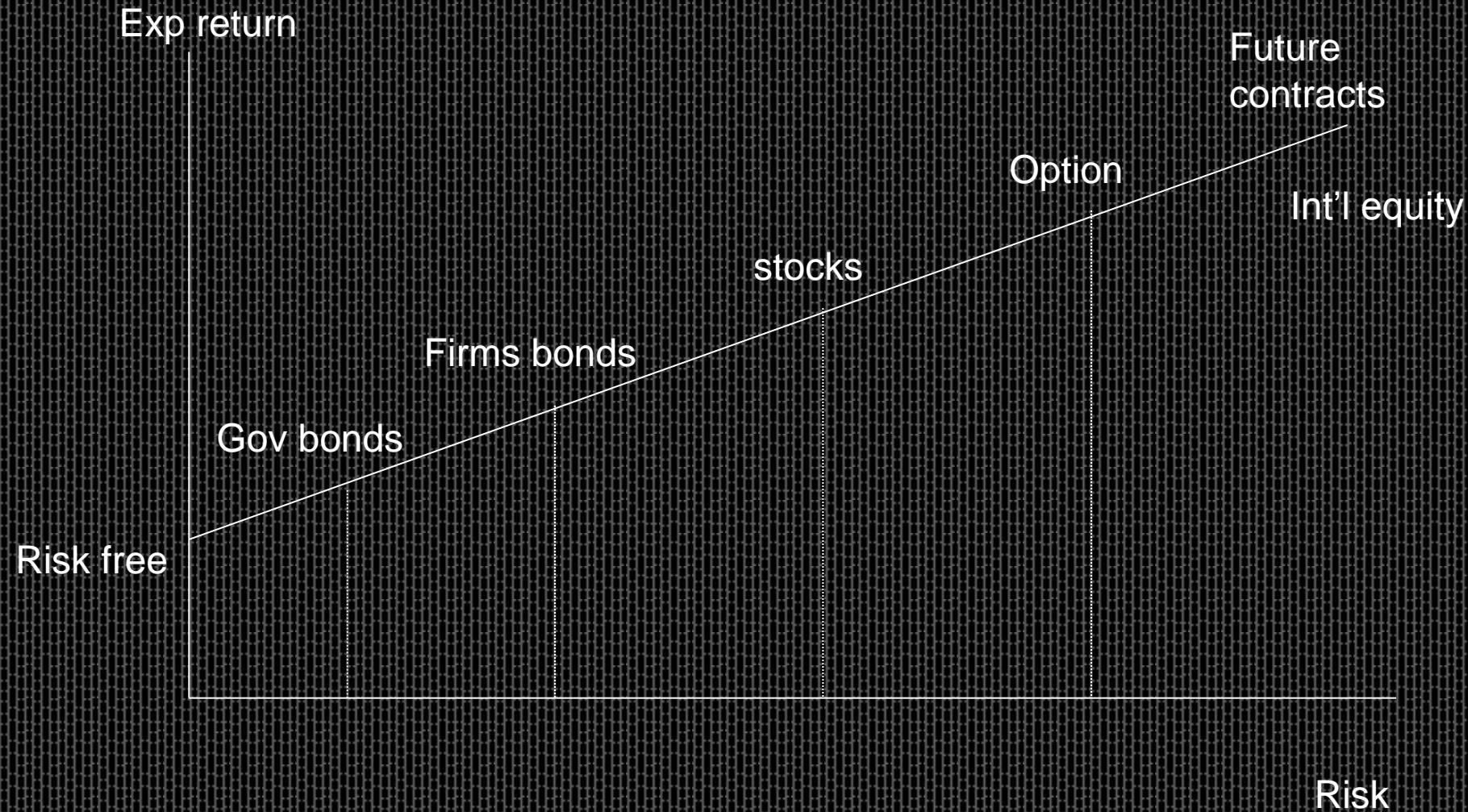
TIPE INVESTOR

- ✘ Risk Taker/ Risk Lover/ Risk Seeker; investor yang berani mengambil risiko.
- ✘ Risk averter/ Risk Aversion; tipe investor yang takut atau enggan menanggung risiko.
- ✘ Risk Neutral/ Risk Moderate/ Indifference Investor; tipe investor yang takut tidak dan berani tidak

DASAR KEPUTUSAN BERINVESTASI

- ✘ *Return* (imbal hasil) → tingkat keuntungan investasi → merupakan kompensasi atas *opportunity cost* dan risiko penurunan daya beli akibat inflasi.
- ✘ *Expected return vs realized return*
- ✘ *Risk* (risiko) → kemungkinan perbedaan return yg diharapkan dengan return aktual
- ✘ *High risk high return*

HUBUNGAN RISIKO DG RETURN YG DIHARAPKAN



PROSES KEPUTUSAN INVESTASI

- ✘ Penentuan tujuan investasi; tergantung kepada investor (misalnya memperoleh penghasilan pada usia pensiun)
- ✘ Penentuan kebijakan investasi → penentuan alokasi aset yang akan dijadikan objek investasi (apakah saham, deposito, bangunan)
- ✘ Pemilihan strategi portofolio → strategi portofolio aktif vs strategi portofolio pasif

PERANAN PENTING DARI INVESTASI

Komponen pokok yang jugamempengaruhi pada pola konsumsi seseorang (konsumen) adalah **Investasi**.

Ada dua peran yang dibawa oleh investasi dalam Makroekonomi yaitu :

- a. Investasi merupakan komponen pengeluaran atau belanja yang cukup besar dan berubah-ubah
- b. Investasi akan menghimpun akumulasi modal (setiap penambahan modal).

Kalangan pebisnis mengadakan dan melakukan investasi dengan harapan akan mendatangkan keuntungan yaitu peningkatan hasil penjualan dan tentunya dengan mengharapkan keuntungan.

Penjualan	Biaya
<p>Kegiatan Investasi akan memberikan tambahan hasil dari penjualan.</p> <p>Dengan pengorbanan ekonomi yang sekecil-kecilnya dan mengharapkan keuntungan yang sebesar-besarnya.</p> <p>Bila gagal perusahaan akan enggan untuk berinvestasi lebih lanjut</p>	<p>Biaya investasi bagi suatu perusahaan adalah sangat penting dalam pengakuannya, karena berhubungan dengan aspek lainnya seperti : pajak, bunga bank.</p> <p>Sehingga Perusahaan dituntut untuk seefisiem mungkin dalam memanfaatkan dana investasi ari para investor.</p>

KONSEP DASAR INVESTASI

- ✘ Ada beberapa pengertian tentang Investasi, pada dasarnya investasi merupakan pengeluaran perusahaan untuk menyelenggarakan kegiatannya, yaitu untuk menghasilkan barang dan jasa.
- ✘ Secara umum investasi dibedakan menjadi tiga jenis yaitu :
 - + Investasi Tetap Perusahaan
 - + Perubahan pada Persediaan
 - + Investasi fisik Bangunan

TUJUAN INVESTASI

1. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa yang akan datang pajak
2. Mengurangi tekanan inflasi
3. Dorongan untuk menghemat pajak

SUMBER RISIKO INVESTASI

1. Risiko kenaikan tingkat bunga
2. Risiko daya beli yang disebabkan inflasi
3. Risiko pasar bear and bull (trend naik turun)
4. Risiko mis-manajemen
5. Risiko kepailitan perusahaan
6. Risiko likuiditas
7. Risiko penarikan surat berharga oleh emiten
8. Risiko konversi , keharusan penukaran
9. Risiko politik
10. Risiko industri, munculnya persaingan

PROSES INVESTASI

- ✘ Analisis investasi secara traditional : proyeksi harga dan deviden surat berharga kemudian didiskonto dengan nilai sekarang (present value)
- ✘ Nilai intrinsik ini kemudian dibandingkan dengan harga pasar setelah disesuaikan dengan komisi dan pajak, jika harga pasar lebih rendah dari nilai sekarang maka dilakukan pembelian.

PROSES INVESTASI :ANALISIS MODERN

1. Mempertimbangkan tarif pajak dan biaya komisi
2. Mempertimbangkan jenis dan pola risiko yang akan dihadapi maupun keuntungan
3. Prospek ekonomi yang berkaitan dengan investasi
4. Mempertimbangkan kelompok industri
5. Kinerja perusahaan atas produk, pemasaran, keuangan dan kapabilitas manajemen

INVESTASI TETAP PERUSAHAAN

- ✘ Investasi Tetap pada Perusahaan dapat berupa mesin, peralatan pendukung produksi, bangunan kantor dan pabrik.
- ✘ Investasi tetap pada perusahaan ini biasanya diwujudkan dalam bentuk aktiva tetap yang bersifat jangka panjang.
- ✘ Apabila dana yang dibutuhkan sangat besar maka management perusahaan biasanya mempertimbangkan untuk menyewa aktiva tersebut, misal :
 - ✘ - Menyewa gedung
 - ✘ - Menyewa kendaraan kantor atau dinas

PERUBAHAN PADA PERSEDIAAN

- ✘ Pengertian Investasi juga berkaitan dengan perubahan persediaan yang dimiliki oleh sebuah perusahaan.
- ✘ Persediaan disini maksudnya adalah :Persediaan Bahan baku, Bahan setengah jadi maupun barang jadi yang siap dijual.
- ✘ Perusahaan akan memiliki persediaan yang disimpan untuk memenuhi permintaan yang di prediksi akan meningkat dimasa yang akan datang.
- ✘ Sehingga bila perusahaan sangat mengandalkan bahan baku utama pada persediaan di pasar, sementara ketersediaan bahan baku itu memiliki ketidakpastian, maka perusahaan akan mengalami kesulitan dalam memperkirakan biaya produksi yang dibutuhkan.
- ✘ Jumlah Persediaan perusahaan dipengaruhi juga oleh faktor internal maupun faktor eksternal.
- ✘ Faktor internal dapat berupa kapasitas gudang penyimpanan, gudang pengawet dan tenaga kerja khusus untuk mengawasi persediaan.
- ✘ Faktor eksternal dapat berupa ketersediaan bahan baku di pasar, fluktuasi harga bahan baku dan ketidakpastian terhadap musim tertentu (bila produk pertanian)

INVESTASI FISIK BANGUNAN

Perumahan merupakan suatu aktiva atau harta yang umur ekonomisnya panjang, sehingga bentuk aktiva ini dapat digolongkan sebagai sebuah investasi. (Lihat kurva 5.1), Bila stok investasi perumahan (kurva DD1) memiliki kemiringan negatif, artinya semakin rendah harga rumah (PH) maka makin besar kuantitas perumahan yang diminta.

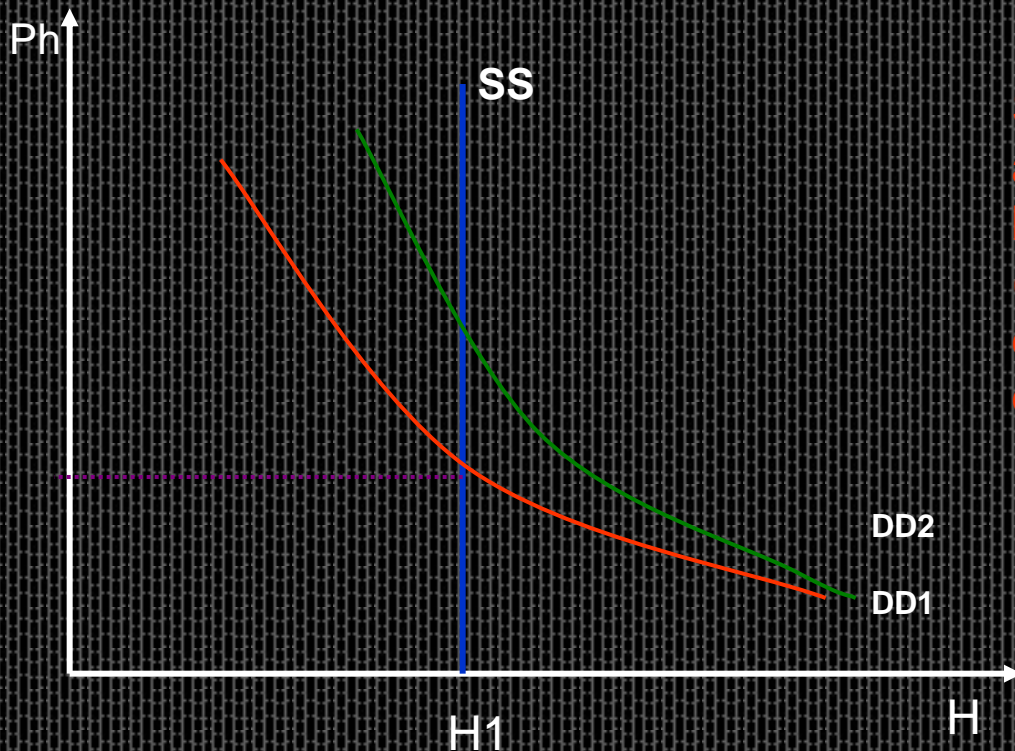
Permintaan akan investasi perumahan sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu :

- a. Jumlah kekayaan yang dimiliki (uang)
- b. Perubahan harga
- c. Pengembalian rill neto (tingkat nilai jual pada saat akan dijual atau pengaruh harga pasar/market atau nilai jual yang diakibatkan mencicil ke Bank)

Semakin bertambah akan tambahan kekayaan, maka akan menggeser kurva permintaan dari DD1 ke DD2

KESEIMBANGAN DI SEKTOR PASAR UANG

✘ Kurva 5.1 Keseimbangan di sektor Pasar Uang



Stok investasi akan bangunan atau perumahan sangat berpengaruh pada daya beli (kekayaan seorang konsumen) dan juga tingkat harga yang ditawarkan kepada konsumen

FAKTOR PENENTU INVESTASI

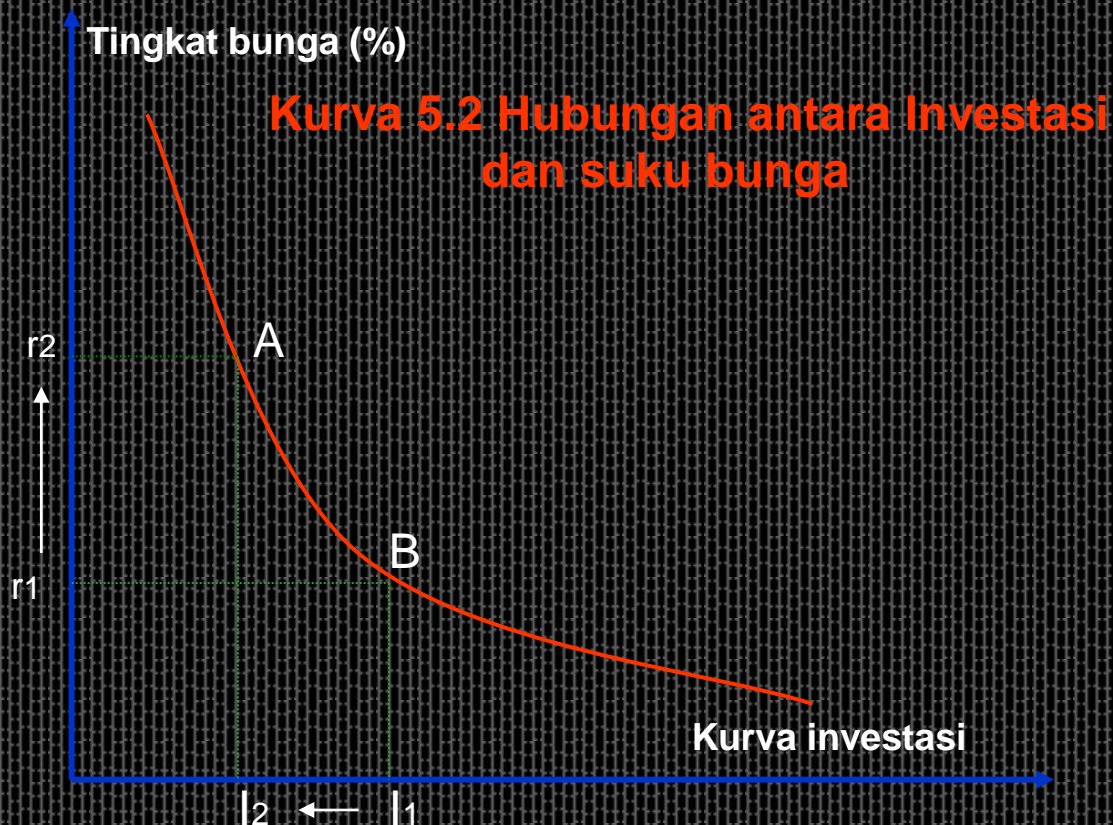
- ✘ Dalam kenyataan sehari-hari ada beberapa faktor yang mempengaruhi pengeluaran investasi baik itu faktor ekonomi maupun faktor non ekonomi, termasuk stabilitas politik, figur kepemimpinan negara (kepala negara beserta jajaran kabinetnya) maupun kondisi sosial kemasyarakatan juga ikut menentukan keputusan investor untuk melakukan investasi.
- ✘ Sehingga investasi bisa dikatakan sangat sensitif terhadap perubahan dan kondisi sosio ekonomi.

Secara ekonomi, investasi dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu :

- a. Tingkat harga
- b. Perkiraan kondisi dimasa yang akan datang
- c. Inovasi teknologi
- d. Tingkat kesejahteraan suatu masyarakat.

TINGKAT BUNGA

- ✘ Salah satu sumber dana yang digunakan oleh perusahaan untuk membiayai pengeluaran investasinya adalah pinjaman kepada Bank (Lembaga Keuangan). Biaya atas pinjaman kepada Bank ini dinilai dan diukur dari besarnya suku bunga yang harus dibayarkan oleh perusahaan kepada Bank setiap bulannya (bisa satu bulan, tiga bulan, enam bulan atau satu tahun tergantung perjanjian)



Pada saat suku bunga sebesar r_1 , maka konsumsi adalah I_1 , kemudian pada saat suku bunga naik (r_2) maka pengeluaran untuk investasi akan turun.

Tinggi rendahnya suku bunga bank disuatu negara merupakan cerminan baiknya sistem perbankan di negara yang bersangkutan.

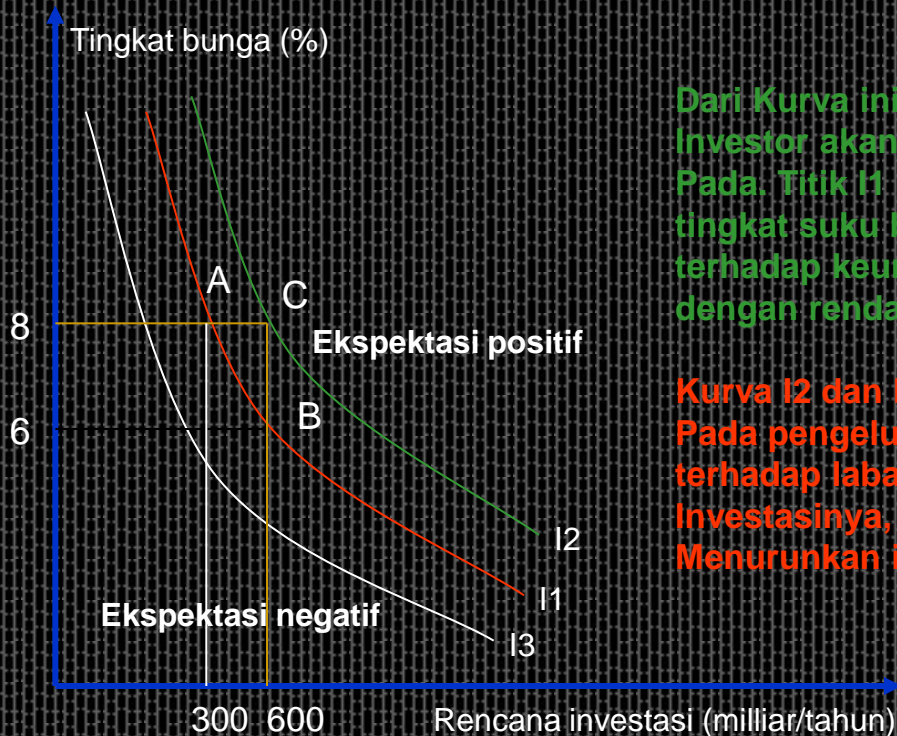
Dengan asumsi, makin rendah suku bunga bank disuatu negara maka dapat digambarkan bahwa iklim investasi makin menarik.

PERKIRAAN KONDISI DIMASA YANG AKAN DATANG

- ✘ Perkiraan mengenai kondisi yang akan terjadi pada masa yang akan datang sangat mempengaruhi keputusan seorang investor untuk melakukan investasi. Ketidakpastian mengenai kondisi di masa yang akan datang dapat menimbulkan risiko terhadap investasi karena investasi memiliki **gestation period** atau kesenjangan waktu dari saat menanamkan modal hingga pengembalian modal tersebut.
- ✘ Investor tidak akan menanamkan modalnya pada saat terjadi kelesuan kegiatan ekonomi dan menurunnya daya beli masyarakat.
- ✘ Menanamkan modal pada kondisi seperti ini akan menimbulkan ketidakpastian yang tinggi atas pengembalian modalnya.
- ✘ Sehingga tidak adanya ketidakpastian ini, investor menjadi enggan untuk menanamkan modalnya karena spekulasi dan perhitungan mereka akan menderita kerugian yang besar karena tingkat pengembalian (payback period) mungkin akan menjadi lama, dan dana yang kembali ada kemungkinan tidak akan kembali semuanya.

INOVASI TEKNOLOGI

- ✘ Dengan berkembangnya teknologi baru dan penggunaan aplikasinya merupakan faktor terjadinya atau datangnya investasi, karena investor menganggap penemuan teknologi dan terjadinya inovasi mampu meningkatkan produktivitas dan menghemat biaya produksi. Sehingga tingkat efisiensi dengan penurunan biaya produksi maka tingkat pengembalian investasi akan lebih mendekati harapan sesuai rencana (budget).



Dari Kurva ini terlihat bahwa perubahan suku bunga dan ekspektasi investor akan mengakibatkan perubahan pada rencana investasi. Pada Titik I1 menunjukkan bahwa pengeluaran investasi dipengaruhi tingkat suku bunga, tanpa dipengaruhi oleh ekspektasi investor terhadap keuntungan dimasa yang akan datang. Pada kondisi ini dengan rendahnya suku bunga akan mendorong terjadinya investasi

Kurva I2 dan I3 menunjukkan dampak perubahan ekspektasi investor pada pengeluaran investasi. Apabila ekspektasi investor positif terhadap laba dimasa yang akan datang, maka investor meningkatkan investasinya, tapi apabila ekspektasinya negatif, maka investor akan menurunkan investasinya.

TINGKAT KESEJAHTERAAN SUATU MASYARAKAT

- ✘ Tingkat kesejahteraan masyarakat akan mempengaruhi besarnya pengeluaran investasi. Semakin meningkat tingkat kesejahteraan, maka semakin besar bagian dari kekayaannya yang digunakan untuk investasi. Ada beberapa pilihan untuk investasi yang tersedia yaitu investasi dalam bentuk perumahan, tanah, saham, tabungan ataupun deposito. Masing-masing bentuk Investasi akan memberikan tingkat pengembalian yang berbeda-beda tergantung pada tingkat risikonya. Biasanya investasi yang memiliki resiko lebih besar akan memberikan tingkat pengembalian yang tinggi.
- ✘ Bila tingkat kesejahteraan masyarakat diukur dengan GNP, maka kenaikan GNP akan diikuti dengan kenaikan investasi. Secara rata-rata, pengeluaran investasi biasanya kurang dari 20% dari GNP. Dibandingkan dengan pengeluaran konsumsi, pengeluaran investasi biasanya lebih berfluktuasi.

PASAR SAHAM DAN INVESTASI

- ✘ Dalam analisis dan teori sebelumnya, diasumsikan bahwa perusahaan akan membiayai investasinya melalui pinjaman. Alternatif lain yang bisa dilakukan oleh perusahaan untuk membiayai investasi dan mengembangkan usahanya adalah menjual sahamnya di pasar saham atau bursa saham.
- ✘ Perusahaan akan mendaftarkan sahamnya dan menjual saham pada mekanisme yang telah diatur di bursa melalui proses Listing (pendaftaran) terlebih dahulu. Sehingga masyarakat umum dapat membeli saham tersebut dengan harga tertentu yang telah ditetapkan. Setelah itu masyarakat yang telah memiliki saham dari sebuah perusahaan berarti dia juga ikut memiliki perusahaan tersebut dengan persentase kepemilikan sesuai dengan banyaknya saham yang dia miliki.
- ✘ Semakin tinggi harga saham yang dijual, dan semakin banyak investor membeli saham tersebut, maka semakin banyak dana yang diperoleh, akan tetapi jika harga saham tersebut rendah dan kurang yang membelinya maka perusahaan tersebut harus giat untuk menjual sahamnya di bursa untuk menutupi kebutuhan investasinya.

MARGINAL EFFICIENCY OF CAPITAL

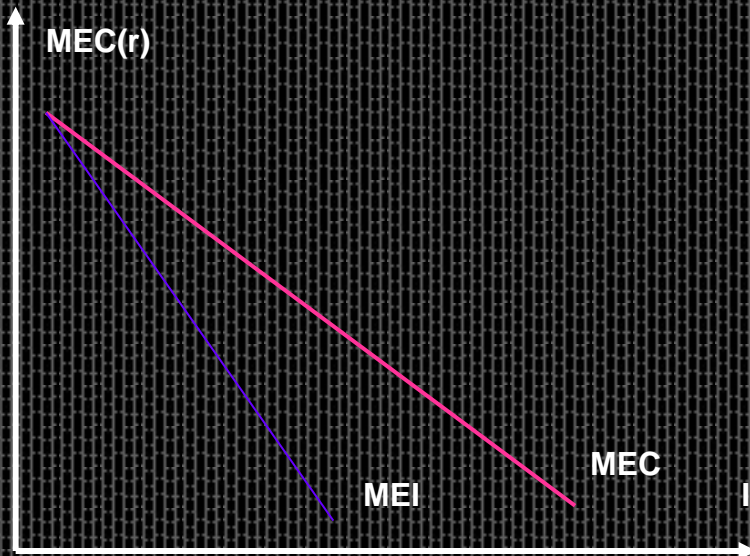
- ✗ **Marginal Efficiency of Capital** adalah tingkat pengembalian dari suatu proyek investasi. Angka MEC ini adalah angka yang menyamakan harga investasi dengan nilai sekarang (present value) dari semua penerimaan yang diharapkan dari pengoperasian suatu proyek investasi ditambah dengan nilai sekarang dari nilai sisa (residu) untuk investasi tersebut.

$$\frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \frac{R_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} + \frac{S}{(1+r)^n} = C$$

- ✗ **C** = pengeluaran untuk memperoleh investasi hingga siap pakai
- ✗ **R₁, R₂, R₃** = penerimaan yang diperkirakan dari investasi
- ✗ **1.2.3** = periode waktu dari masing-masing penerimaan
- ✗ **S** = nilai residu
- ✗ **r** = MEC atau internal rate of return
- ✗ Untuk menentukan nilai MEC, maka dilakukan dengan coba-coba (trial and error) hingga diperoleh sisi kiri sama dengan sisi kanan atau
- ✗ **C = nilai sekarang dari pendapatan investasi + nilai residu**, dengan ketentuan
- ✗ Bila $r > 1$ = maka proyek dijalankan ; $r = 1$ proyek dijalankan atau tidak tergantung dari pemberi keputusan dan jika $r < 1$ proyek tidak dijalankan

LANJUTAN

- ✘ Suatu usulan investasi dalam peralatan atau mesin baru dapat dinilai dengan mencari tingkat diskonto yang menyamakan pengeluaran kas sekarang dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas di masa depan. Karena perusahaan mempunyai lebih dari satu usulan untuk dipertimbangkan maka skedul MEC dapat dibuat hingga besarnya usulan-usulan investasi dapat disusun berdasarkan tingkat hasil (rate of return) dari yang terbesar hingga yang terkecil.



Hasil Investasi (MEC)	Usulan Investasi	Besar Investasi
0.20	A	50
0.18	A,B	100
0.16	A,B,C	150
0.14	A,B,C,D	200
0.12	A,B,C,D	250
0.10	A,B,C,D,F	300

Kurva MEC mengandung asumsi bahwa industri barang modal mampu menawarkan peralatan dalam jumlah tidak terbatas dengan biaya konstan. Tetapi jika rata-rata biaya penawaran barang dan modal naik akibat dari naiknya penggunaan fasilitas produksi maka kurva MEC akan rendah, Kurva yang curam ini dinamakan MEI, (Marginal efficiency to investment)