

ISSN : 1693-9352

# Balance

Economic, Business, Management and Accounting Journal



Tahun IV / No.7 / Januari 2007

**International Free Trade: Can Indonesia Survive It?**

*Ahmad Idris Asmaradhani*

**Analisis Disiplin Kerja dan Semangat Kerja Karyawan di Bagian Produksi pada PT. Sel Belayan Rimba Jaya Timber Industries di Gresik**

*Anis Elryana*

**Analisis Penentu Pendapatan Pedagang Kaki Lima di Kota Jember (Pendekatan Prespektif Demografi dan Sosial Ekonomi)**

*Istatuk Budi Yusrwanto*

**Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Free Cashflow dan Risiko Terhadap Dividend Policy dan Agency Cost Serta Dampaknya Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan yang Listed di Bursa Efek Indonesia).**

*Isti Fadiah*

**Loyalitas Konsumen**

*Yuni Istanto*

**Kebijakan Anti Monopoli dalam Perekonomian Indonesia**

*Anna Marina*

**Pengaruh Investasi dan Uang Beredar Terhadap Produk Domestik Bruto (PDB)**

*Dewi Sulistiwati*

**Analisa Sederhana Perencanaan Investasi Dalam Berbagai Intrumen Investasi (Real assets & Financial assets)**

*Didin Fatihudin*



Published by : Faculty of Economic Muhammadiyah University of Surabaya

# Balance Journal

Editorial Staff

Editor In Chief

Didin Fatihudin  
*Universitas Muhammadiyah Surabaya*

## Editorial Board

Noto Adam (UMS)	Imam Robandi (ITS)
Tjiptohadi Sawarjuwono (Unair)	Suherman Rosyidi (Unair)
Sentot Imam Wahjono (UMS)	Arrizal (Universitas Andalas)
Rustam Hidayat (Unibraw)	Moch. Jamil (Bursa Efek Surabaya)
Haryo Santoso (IEU)	Osmad Muthaher (Unisula)
Anis Elliyana (Unair)	Fatmah (UMS)
Warsono (Unesa)	Zainuddin Maliki (UMS)

## Editorial Secretary

Ma'ruf Sya'ban  
Diah Puspitasari

Editorial Office

Economic Faculty, Muhammadiyah University of Surabaya

Jln. Sutorejo 59, Surabaya - 60113  
Telp. (031) 3811966, Fax. (031) 3813096  
E-mail : fe\_umsby@yahoo.com

## **KEBIJAKAN EDITORIAL**

Balance journal diterbitkan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surabaya secara berkala (setiap enam bulan) bertujuan untuk menyebarkan informasi hasil penelitian, artikel ilmiah bagi kalangan akademisi, praktisi dan lainnya yang tertarik terhadap kajian – kajian dalam bidang ekonomi, Bisnis, Manajemen dan akuntansi.

Balance journal menerima artikel dengan pertimbangan (1) ditulis dengan bahasa Indonesia maupun bahasa Inggris; (2) artikel yang dimuat melalui proses blind review oleh editor; (3) terpenuhinya syarat penulisan dalam majalah ilmiah; (4) Metode penelitian yang digunakan; (5) kontribusi hasil penelitian dan artikel terhadap pengembangan dibidang ekonomi, Bisnis, Manajemen dan Akuntansi; (6) artikel yang dikirimkan, tidak pernah dikirm /dipublikasikan untuk majalah atau jurnal lainnya.

Editor bertanggung jawab untuk memberikan telaah konstruktif terhadap artikel yang akan dimuat, dan apabila dipandang perlu editor menyampaikan hasil evaluasi artikel kepada penulis. Artikel yang diusulkan untuk dimuat dalam balance journal hendaknya mengikuti pedoman penulisan artikel yang dibuat oleh editor. Artikel dapat dikirim ke editor Balance journal dengan alamat :

**Didin Fatihudin (Editor)**

**Balance Journal**

**Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surabaya**

**Jl. Sutorejo No. 59 – 60113**

**Telp. (031)3811966**

**E-mail : fe\_umsby@yahoo.com**

**DAFTAR ISI**

<b>International Free Trade : Can Indonesia Survive It ?</b> By : Ahmad Idris Asmaradhani.....	1
<b>Analisis Disiplin Kerja dan Semangat Kerja Karyawan di Bagian Produksi pada PT. Sei Belayan Rimba Jaya Timber Industries di Gresik</b> Oleh : Anis Eliyana.....	10
<b>Analisis Penentu Pendapatan Pedagang Kaki Lima di Kota Jember (Pendekatan Prespektif Demografi dan Sosial Ekonomi)</b> Oleh : Istatuk Budi Yuswanto.....	18
<b>Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Free Cashflow dan Risiko Terhadap Dividend Policy dan Agency Cost Serta Dampaknya Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan yang Listed di Bursa Efek Indonesia).</b> Oleh Isti Fadah.....	32
<b>Loyalitas Konsumen</b> Oleh Yuni Istanto.....	49
<b>Kebijakan Anti Monopoli dalam Perekonomian Indonesia</b> Oleh : Anna Marina.....	72
<b>Pengaruh Investasi dan Uang Beredar Terhadap Produk Domestik Bruto (PDB).</b> Oleh : Dewi Sulistiyawati.....	88
<b>ANALISA SEDERHANA PERENCANAAN INVESTASI DALAM BERBAGAI INSTRUMEN INVESTASI (Real assets &amp; Financial assets)</b> Oleh : Didin Fatihudin.....	97

# ANALISIS SEDERHANA PERENCANAAN INVESTASI DALAM BERBAGAI INSTRUMEN INVESTASI PADA *REAL ASSETS* DAN *FINANCIAL ASSETS*

**Didin Fatihudin**

Economic Faculty Muhammadiyah University of Surabaya  
Jl. Sutorejo 59 Telp. 031-3811966 Surabaya 60113  
Email : dfatihudin@yahoo.co.id

## **Abstrak**

Investasi adalah menanamkan sejumlah asset keuangan ke dalam berbagai instrumen investasi dengan harapan nilai kekayaan asset tersebut semakin meningkat di masa mendatang. Pilihan portofolio investasi bisa di *real assets* maupun di *financial assets*. Tingkat *liquiditas* dan resiko masing instrumen investasi berbeda-beda. Investor pasti akan memilih *liquiditas* yang tinggi dan resiko terkecil. Tidak ada satupun instrumen investasi yang bebas resiko. Sebenarnya resiko tersebut dapat diminimalkan dengan cara memahami konsekuensi, dampak, proses transaksi instrumen investasi secara mendalam dari investor.

## **Pendahuluan**

Bila tingkat pendapatan (*income*), penghasilan seseorang semakin tinggi (*yield disposable*), maka akan sangat berpengaruh secara positif terhadap peningkatan pengeluaran konsumsi (*consumption*) dan simpanannya dimasa depan (*saving*). Jika tabungan seseorang semakin besar, maka akan selalu berpikir bagaimana uang yang ditabung ini diharapkan bisa semakin besar di masa mendatang (*expected value*). Bagaimana caranya nilai kekayaannya menjadi semakin bertambah. Pertambahan nilai itu didasarkan pada prinsip memaksimalkan nilai dan meminimumkan resiko untuk mencapai kepuasan hidup.

Dalam uraian sederhana ini mencoba menganalisa ke berbagai instrumen investasi yang secara umum dibagi ke dalam dua kelompok investasi ; asset riil dan asset keuangan. Kajian dimulai dari uraian untuk apa tujuan memegang uang ; investasi untuk meningkatkan nilai kekayaan (*assets*) ; prinsip-prinsip investasi ; model instrumen investasi (portofolio investasi). Simulasi bagaimana bila memiliki kelebihan uang 1 juta rupiah (soto/profit sharing) ; memiliki uang 10 juta rupsih (tabungan *fixed rate*) ; memiliki uang 100 juta rupiah (rumah sewa/kost) ; memiliki uang 1 milyar rupiah (*real dan financial assets*) yang dialokasikan untuk (1) *real assets* 400 juta rupiah untuk membeli tanah seratus juta rupiah; membeli emas dua ratus juta rupiah ; dibelikan rumah seratus juta rupiah. (2) dialokasikan 500 juta rupiah di instrumen *financial assets* (pasar uang) yang terdiri dari ; Obligasi seratus juta rupiah, Saham seratus juta rupiah, Reksadana seratus juta rupiah, Deposito lima puluh juta rupiah, Tabungan lima puluh juta rupah, *Trading Valas (hot money)* dua puluh lima juta rupiah, Asuransi pendidikan, kesehatan dan pensiun tujuh puluh lima juta rupiah. (3) *aktive income* ; bisnis berwiraswasta perdagangan lima puluh juta rupiah, bisnis jasa/pelayanan lima puluh juta rupiah.

## **Kajian Teori**

### **Tujuan Memegang Uang**

Menurut Keynes (2004) dalam Teori Ekonomi Makro; menyebutkan jika seseorang memegang uang dalam jumlah tertentu, maka akan ada tiga kemungkinan yang berkaitan dengan tujuan orang tersebut memegang uang. Uang tersebut akan digunakan untuk tujuan ; (1). Transaksi (*transaction*)/ ( $M_t$ ) (2). Jaga-jaga (*saving/investment*)/( $M_i$ ), dan (3). Spekulasi (*speculation*)/( $M_s$ ). Fungsi uang untuk transaksi artinya uang dijadikan sebagai alat tukar antara penjual (*seller*) dengan pembeli (*buyer*). Fungsi uang untuk jaga-jaga artinya uang akan disimpan dalam tabungan atau diinvestasikan baik pada asset riil maupun asset keuangan. Tabungan juga sering dikatakan menunda konsumsi saat ini, untuk digunakan konsumsi di masa yang akan datang. Jaga-jaga barangkali ada transaksi jangka panjang misalnya biaya anak sekolah, kuliah, pension atau bahkan sakit mendadak yang harus dibiayai dengan jumlah yang tidak sedikit. Fungsi ketiga uang sebagai alat spekulasi artinya uang tersebut digunakan oleh yang memiliki dijadikan bisnis atau berjudi.

### **Investasi ; Meningkatkan Nilai Kekayaan (Assets)**

Pada kenyataannya tidak ada seorangpun di dunia ini yang telah memiliki kekayaan (*asset*), dan membiarkan kekayaannya semakin berkurang. Semua orang hampir dapat dipastikan akan selalu berusaha terus menerus menambah kekayaannya untuk dimasa depan agar kekayaannya itu, akan semakin meningkat dan besar. Oleh karena itu setiap orang akan selalu berusaha mencari peluang bagaimana menggunakan uangnya itu, agar semakin bertambah. Salah satu upaya adalah ber investasi. "Investasi adalah menempatkan uang (dana) dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan (*rate of return*) di masa mendatang dengan tujuan untuk ; memperbaiki taraf hidup, dan menghindari merosotnya nilai kekayaan (*assets*)". Banyak berbagai instrumen investasi yang dapat dilakukan oleh seorang investor. Misalnya di asset riil (*real assets*) misalnya ; membeli tanah, membeli rumah/apartemen, rumah toko (*ruko*), rumah kantor (*rukan*), pabrik, bahan baku, mesin. Sedangkan di asset keuangan (*financial assets*) misalnya deposito, tabungan, giro, saham, obligasi, reksadana, asuransi dan lainnya.

Semua asset akan dinilai dengan nilai uang. Tinggi rendahnya harga pasar suatu asset seseorang tergantung pada situasi kondisi perekonomian pada saat itu secara umum. Pengaruh yang sangat kuat terhadap nilai suatu asset saat ini, masa sekarang dan masa yang akan datang tergantung pada kondisi perekonomian pada saat itu. Misalnya naik turunnya suku bunga, subsidi pajak dan regulasi pemerintah lainnya dalam sisi penawaran.

Di bawah ini akan diuraikan, bagaimana seharusnya seorang investor yang telah memiliki kekayaan (*modal*) dengan asumsi investor tersebut memiliki uang tunai satu juta sampai dengan satu milyar rupiah. Apakah investor dapat memilih instrument investasi yang tepat. Pilihan investasi inilah yang dapat menentukan nilai uangnya dapat bertambah besar atau bahkan sebaliknya akan semakin kecil jumlahnya. Ini semuanya tergantung investor dalam ketepatan dalam memilih bisnis atau instrument investasi yang tepat dan benar.

### **Prinsip-prinsip Investasi.**

Ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan oleh seorang investor dalam melakukan investasi. Prinsip-prinsip investasi itu sebagai berikut ;

1. Tingkat Pengembalian Hasil ; seberapa lama dan seberapa besar hasil investasi itu dapat meningkatkan kekayaan pemiliknya.
2. Resiko Investasi ; meminimalisir resiko adalah suatu keharusan bagi seorang investor dalam memilih instrumen investasi. Carilah investasi yang resikonya terkecil.
3. Tingkat Inflasi ; perubahan ekonomi makro, kebijakan moneter dan fiskal harus dipertimbangkan ketika memilih suatu instrument investasi
4. Likuiditas ; Instrumen investasi akan selalu diukur oleh kecepatan reaksi pasar. Likuiditas disini dalam arti kemudahan merubah investasi tersebut kedalam bentuk uang tunai, dan mudah untuk dijual kembali dengan cepat.
5. Teori Portfolio ; untuk hindari resiko, maka pilihlah dan distribusikan kekayaan kita itu ke dalam berbagai instrument investasi ; real assets seperti tanah, rumah, pabrik dan financial assets (pasar uang) seperti saham, obligasi dan sebagainya.

### **Metode Pendekatan**

Metode yang dipakai dalam kajian ini menggunakan *analisis deskriptif* kualitatif. Mencoba mengungkapkan hasil wawancara mendalam (*indepth interview*) dengan para investor individual maupun korporasi secara acak, baik investor berpola konvensional maupun modern. Ruang lingkup yang dianalisis meliputi praktek portopolio transaksi investasi oleh investor di sektor *riel property*, pasar uang (*money market*) dan pasar modal (*capital market*) di Indonesia.

### **Analisis dan Pembahasan**

#### **Model Instrumen Investasi**

##### **(1) Memiliki Modal 1.000.0000 (Satu Juta Rupiah).**

Pinjaman modal kerja pada pedagang Soto daging Madura dengan system bagi hasil/profit sharing. Bila memiliki modal dalam bentuk uang tunai sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) akan melakukan ; memberikan pinjaman modal kerja kepada tetangga yang berprofesi pedagang soto daging madura yang ada di Surabaya. Sebelum memberikan pinjaman modal saya akan mencari kesepakatan terlebih dahulu dengan pedagang tersebut. Kesepakatan itu antara lain ; (1) Pembayaran pinjaman dapat di cicil, (2)Jasa pinjaman bukan dalam bentuk bunga, tetapi rasio Sistem bagi hasil (*profit sharing*), rasio bagi hasil diperoleh dari perhitungan laba bersih (*net profit*); pemilik modal 40% dan pengelola/pedagang soto 60%. Laba bersih dari setiap mangkok soto daging yang terjual. Misalnya biaya pokok Rp. 2.500 per mangkok dijual per mangkok menjadi Rp. 4.000. Ini berarti laba nettonya Rp. 1.500 per mangkok. Seribu lima ratus ini diperoleh dari harga jual dikurangi harga pokok (Rp.4.000 dikurangi Rp.2.500). Jika terjadi kesepakatan rasio tersebut di atas, maka akan diperoleh keuntungan yang dibagi untuk kedua belah pihak antara saya sebagai pemberi pinjaman dan tetangga saya sebagai pedagang soto sebagai berikut ; saya pemilik modal kebagian uang sebesar Rp 600 (40%), sedangkan tetangga saya pedagang soto kebagian lebih besar Rp.900 (60%). Konsep syariah tentang keadilan, kejujuran dan amanah akan tercapai. Pedagang dan pemberi modal harus sama-sama jujur dan amanh.

Ada beberapa catatan dalam *system profit sharing* ini, antara lain bahwa jika volume penjualan soto menurun dan mengakibatkan volume keuntungan bersih juga menurun, ini berarti nominal rasio bagi hasil juga semakin mengecil. Kedua belah pihak akan merasakan akibat dari penurunan tersebut. Sebaliknya jika volume penjualan meningkat, maka saya dan pedagang soto, perolehan keuntungan juga sama-sama meningkat. Bahkan jika pedagang soto tersebut mengalami pailit (bangkrut) tidak bisa mengembalikan modal, saya akan merelakannya memang itu resiko bisnis (*bussines cycle*) dari system bagi hasil sama-sama untung-sama rugi. Sebagai seorang muslim, saya mencoba untuk melaksanakan system syariah.

## (2)Memiliki Modal 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah)

*Menabung di Bank konvensional dengan bunga tetap (Fixed rate.)* Jika memiliki uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta) dan uang itu betul betul uang nganggur, dan kurang suka dengan resiko, maka uang tersebut akan tabungkan di sebuah bank konvensional dengan bunga tetap (*fixed rate*) sebesar 8% dengan harapan untuk beberapa tahun simpanan saya itu menjadi lebih banyak jumlahnya. Dasar pemikiran yang dipakai dalam intrumen ini adalah konsep nilai waktu uang (*Future Value/FV*). Konsep Nilai waktu uang kemudian (NK/Future value) sbb :

$$FV_1 = X_0 + (X_0 \times r)^1$$

$$FV_1 = X_0 (1 + r)^1$$

$$FV_2 = FV_1 + (FV_1 \times r)^1$$

$$FV_2 = X_0 + (1 + r)^1(1 + r)^1$$

$$FV_2 = X_0 + (1 + r)^2$$

$$FV_2 = X_0 + (1 + r)^n$$

$X_0$  = Simpanan Pokok

$n$  = Jangka waktu simpanan

$r$  = Suku bunga (Fixed rate)

Karena  $(1 + r)^n = FVFB$  (*Fresent Value Faktor Bunga*) sebesar  $r$  persen selama  $n$  tahun., dapat disederhanakan menjadi :

$$VF_n = X_0 (FVFB_{r,n})$$

Jika saya menyimpan uang saya di Bank dengan suku bunga 8%, maka satu tahun kemudian nilai uang saya akan menjadi sebesar Rp. 10.800.000,-

$$\begin{aligned} FV/NK_1 &= \text{Rp. } 10.000.000 + 8\% \times \text{Rp. } 10.000.000 \\ &= \text{Rp. } 10.800.000,- \end{aligned}$$

Apabila uang saya simpan untuk jangkan 2 tahun , maka tahun kedua uang saya menjadi sebesar Rp. 11.664.000,- bunga yang diperoleh pada tahun kedua sebesar Rp. 864.000. Ini diperhitungkan dari simpanan pokok dari 8% x 10.800.000. Secara sederhana dapat dinyatakan dalam persamaan :

$$\begin{aligned} FV/NK_2 &= \text{Rp. } 10.000.000 + 8\% \times \text{Rp. } 10.800.000 \\ &= \text{Rp. } 11.664.000 \end{aligned}$$

$$\begin{array}{ccc} 0 & \text{-----} & 1\text{thn} & \text{-----} & 2\text{thn} \\ \text{Rp. } 10.000.000 & & \text{Rp. } 10.800.000 & & \text{Rp. } 11.664.000 \end{array}$$

Jika digambarkan dengan tabel tabungan saya sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) selama 10 tahun di bank konvensional dengan **asumsi** ; bunga 8%, tidak ada pajak penghasilan (PPH) dan bunga tetap (*fixed rate*), maka nilai kemudian (FV) uang saya sbb :

Periode	Nilai Awal	Bunga 8% (fixed)	FV/NK
1	10.000.000	800.000	10.800.000
2	10.800.000	864.000	11.664.000
3	11.664.000	933.100	12.591.120
4	12.591.120	1.007.770	13.604.890
5	13.604.890	1.088.391	14.932.810
6	14.932.810	1.017.462	15.867.430
7	15.867.430	1.269.499	17.138.242
8	17.138.242	1.371.059	18.509.302
9	18.509.302	1.480.744	19.990.046
10	19.990.046	1.599.204	21.589.250

Sumber : data diolah (2007)

Dalam praktek sehari-hari, bunga sering diperhitungkan lebih dari satu kali dalam satu periode (harian, mingguan, bulanan, semesteran, tahunan). Semakin besar frekuensi perhitungan bunga ( $r$ ) dalam satu periode, maka uang yang saya simpan akan semakin besar pula nilai uang di kemudian harinya (NK/FV)

### **Memiliki Modal 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)**

*Bisnis Jasa Kost-kost-an Segmen pasar menengah ke atas di Kawasan Kampus dan Kantor-kantor di Kota Surabaya.*

Jika saya memiliki dana dalam bentuk modal kerja uang Rp. 100.000.000 (seratus juta), saya akan menggunakannya disektor tanah dan rumah (real assets). Uang tersebut saya gunakan untuk membangun bisnis kost-kostan untuk mahasiswa dan karyawan swasta. Tanah saat ini telah dimiliki sejak tahun 2006, dengan luas  $400 \text{ M}^2$  ;  $20\text{M}^2 \times 20\text{M}^2$  . Letak tanah berdekatan dengan lokasi kampus sebuah perguruan tinggi negeri dan swasta di kawasan Mulyorejo dan Sutorejo wilayah kota Surabaya utara. Bangunan kost-kostan tersebut akan dibuat 2 lantai. Masing-masing lantai 1 dan lantai 2 akan dibangun kamar-kamar tidur dengan ukuran 3 meter x 3 meter dengan asumsi kamar-kamar tersebut dapat ditempati/huni oleh 1 sampai dengan 2 orang mahasiswa/karyawan. Segmentasi pasar sasaran adalah mahasiswa kelas menengah ke atas yang mampu membayar 1 kamar biasa Rp. 300.000 per bulan dan kamar VIP Rp.500.000 per bulan. Untuk memenuhi segmen pasar tersebut, saya akan menyediakan fasilitas antara lain ; AC, aqua gratis, nasi gratis, kamar mandi sendiri di dalam kamar, jasa laundry, setrika pakaian, parkir mobil, dan parkir sepeda motor.

Perhitungan analisa proyeknya sebagai berikut ;

Lantai 1 = 10 kamar x @ Rp.300.000 = Rp. 3.000.000 / per- bulan

Lantai 2 = 10 kamar x @ Rp.500.000 = Rp. 5.000.000 / per- bulan

Total perolehan keuangan saya dari jasa kost-kostan dalam satu bulannya mencapai uang sebesar = Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah). Jika dikalikan ke dalam 12 bulan alias satu tahun, maka saya akan memperoleh uang segar sebesar Rp. 96.000.000 (sembilan puluh enam juta rupiah) dari kost-kost-an tersebut. Jika dikuantifikasikan 12 bulan x @ Rp.8.000.000.

Jika bangunan kost-kost-an tersebut menghabiskan dana sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta) yang sumber dananya Rp. 200.000.000 (dua ratus juta) pinjam dari Bank konvensional dan Rp. 100.000.000 (seratus ribu) modal saya sendiri. Katakanlah saya harus membayar ke bank rata per bulan Rp. 3.500.000 termasuk pokok pinjaman dan plus bunganya selama 5 (lima) tahun. Maka dana yang yang harus saya keluarkan untuk membayar cicilan (pokok+bunga) adalah sebesar Rp. 210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah). Ini diperoleh dengan mengalikan cicilan 3.500.000 per bulan x 60 bulan (selama lima tahun).

Arus kas (Cash Flow) secara sederhana dapat diuraikan sbb :

**Cash In flow** (dengan asumsi semua kamar terisi)----- = **Rp.8.000.000**

**Cash Out flow** (per bulan) :

- Setoran ke Bank (pokok+bunga) ---- Rp. 3.500.000
- Listrik----- Rp. 1.000.000
- Air PDAM----- Rp. 300.000
- Telp.----- Rp. 200.000
- Gaji 1 karyawan clening service ---- Rp. 300.000

Total pengeluaran ----- **Rp. 5.300.000**

Kas Masuk dikurangi kas keluar **8.000.000 – 5.300.000 = 2.700.000** (dua juta tujuh ratus ribu rupiah). Penerimaan sebesar 2.700.000 ini adalah bersih (netto) diterima oleh saya selama mencicil pinjaman ke bank. Tetapi jika cicilan ke bank sudah lunas selama 5 tahun. Tahun ke 6 perolehan dana segar saya dari kost-kost-an ini akan diterima lebih besar yakni = Rp. 6.200.000 (enam juta dua ratus ribu rupiah) per bulan, bukan 2.700.000 lagi. Karena ke bank sudah lunas. Memang ada biaya penyusutan dan pemeliharaan paling hanya 10% saja per tahun. Tidak besar. Kas masuk Rp. 8.000.000 dikurangi oleh kas keluar (biaya operasional kost-kost-an per bulan) sebesar Rp. 1.800.000, maka hasilnya bersih (Netto) yang saya peroleh dari bisnis jasa kost-kostan ini sebesar **Rp. 6.200.000 per bulan**. Jika dikalikan ke dalam satu tahun akan diperoleh uang segar sebesar **Rp. 74.400.000**. (Rp.6.200.000x12 bln) Bisnis ini resikonya kecil jika dibandingkan dengan bisnis lainnya. Menjanjikan bukan. Investasi ini layak untuk dilaksanakan.

### **Memiliki Modal 1.000.000.000 (Satu Milyar)**

*Investasi di Berbagai Instrument Investasi; Real Assets dan Financial Assets.*

Jika saya memiliki modal uang 1.000.000.000.000 (satu milyar) hasil tabungan dari bisnis yang saya simpan di Bank selama berpuluh tahun, dan dana segar tersebut benar-benar ada ditangan saya. Dalam bentuk Giro ataupun tunai, maka saya akan didistribusikan ke berbagai instrumen investasi (portfolio investasi). Baik instrument real assets, financial assets atau bisnis lainnya. Tujuan membagi ke berbagai instrument investasi ini dimaksudkan untuk meminimalisir resiko dan mekasimumkan keuntungan di masa mendatang (*expected value*). Pertimbangan lain adalah aspek likuiditasnya. Artinya seberapa cepat dan seberapa lama modal

yang diinvestasikan dapat mencetak laba besar dan *rate of return* dapat dicapai dengan waktu yang lebih cepat.

### Portfolio investasi

Portfolio investasi adalah bagaimana mengkombinasikan atau mendiversifikasikan asset kekayaan yang dimiliki ke dalam berbagai **instrument investasi**. Instrumen itu secara garis besar dibagi ke dalam tiga bagian ; **(1). Real assets ; (2) Financial assets ; dan (3) Bisnis.**

**Real assets** jenisnya dapat dimasukkan ke dalam jenis investasi semacam penyimpanan asset pada ; Emas, tanah, rumah, rumah toko, rumah kantor, pabrik, mesin-mesin produksi dan sebagainya. Sedangkan yang termasuk ke dalam **financial assets** adalah penanaman modal pada jenis ; Obligasi swasta atau Obligasi pemerintah, Saham berbagai industri, Danareksa, Deposito, Tabungan, Valuta Asing (Valas), Asuransi, Leasing, Pegadaian dan sebagainya. Ketiga **Bisnis** ; menginvestasikan dana dengan membuka usaha sendiri (berwiraswasta) dengan tujuan untuk memperoleh *rate of return* yang tinggi tanpa tergantung pada orang lain. Semangat kemandirian (Entrepreneurship). Termasuk jenis usaha ini seperti ; Manufacturing, yakni mengolah bahan mentah menjadi baku, bahan baku menghasilkan suatu produk. Perdagangan (trading) ; membeli suatu produk untuk dijual kembali dengan mengharapkan keuntungan. Jasa (service), focus bisnis ini pada bisnis jasa dan pelayanan misalnya hotel, restoran, bengkel, rumah sakit, akuntan, kantor pengacara, perbankan, pendidikan, tour & travel, rental, fotocopy dan sebagainya. Agrobisnis ; usaha di bidang pertanian seperti lada, kopi, cengkeh dsb. Pertambangan (mining) ; bisnis ini bisa memperoleh keuntungan yang besar ; seperti biji timah, nikel, emas, berlian dsb, tetapi bisnis ini mengandung resiko tinggi karena dapat membahayakan nyawa manusia.

### Pilihan Intrumen Investasi

Atas pertimbangan pilihan tersebut di atas, maka dicoba dana yang dimiliki sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar) akan saya distribusikan ke dalam berbagai intrumen investasi dengan harapan meminimalisir resiko dan memaksimalkan keuntungan (*rate of retrun*) sebagai berikut :

#### 1). Real Assets = Rp. 400 Juta dengan rincian :

No.	Real Assets	Jumlah
1.	Tanah	100.000.000
2.	Emas	200.000.000
3.	Rumah	100.000.000
	<b>Total</b>	<b>400.000.000</b>

Alasan mengapa memilih berinvestasi pada real assets seperti ; (1) Tanah, (2) Emas dan (3) Rumah. Uang 100 juta akan saya belikan tanah pada lokasi yang strategis di pingiran kota Surabaya, tepatnya Surabaya barat atau Surabaya utara. Kira-kira 10 tahun ke depan akan berkembang menjadi wilayah perumahan menengah ke atas atau perluasan kota Surabaya. Alasan ini didasarkan pada

denah/arah pengembangan wilayah perkotaan yang dibuat/direncanakan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Diyakini bahwa pluktuasi harga tanah tidak pernah turun bahkan trend-nya selalu meningkat (naik) dari tahun ke tahun. Nilai harga kekayaan tanah yang harapkan oleh saya (Expected value) dalam jangka 5 tahun harga tanah yang saya beli saat ini (tahun 2007) tersebut dapat meningkat menjadi 500 juta.

Begitu pula pembelian Rumah dengan harga 100 juta, untuk kota besar se kapasitas Surabaya, mungkin hanya memperoleh type rumah yang sederhana saja. Pilihan saya dalam membeli rumah adalah dengan cara memilih rumah yang sederhana biarpun dindingnya dari bilik bamboo, gentengnya dari asbes, tetapi tanahnya agak luas. Mencari keuntungan dari luasnya tanah. Rumah tersebut saya renovasi untuk dijadikan Kost-kost-an mahasiswa atau karyawan. Jika memperoleh rumah ukuran 10x14meter saja, saya akan bangun menjadi 8 kamar dengan ukuran 3x3 meter. Untuk membangunnya bisa diambilkan dari tabungan sendiri atau pinjam ke bank. Kalau belum mampu dibangun untuk sementara saya renovasi sederhana, dan saya kontrakkan selama dua tahunan kepada orang lain dengan harapan saya memperoleh penghasilan 5 jutaan dengan asumsi satu tahun 2,5 juta.

Kemudian dengan uang 200 juta untuk membeli emas. Tingkat likuiditas dan stabilitas harga emas dimanapun berbagai negara dinilai cukup stabil termasuk di Indonesia. Nilai emas juga stabil jika dibandingkan dengan mata uang dollar (US\$) Amerika. Secara likuiditas, emas sangat mudah untuk diwujudkan menjadi uang tunai. Emas dari segi resiko ini kecil, sedangkan dari aspek pertambahan nilai lebih cepat meningkat. Oleh karena itu saya tertarik untuk menanam investasi dengan membeli emas.

Memang diakui secara likuiditas, bahwa tanah, rumah ini agak sulit diwujudkan menjadi uang dalam jangka pendek (singkat). Menjual tanah tidak segampang menjual emas. Emas lebih likuid.

## 2). Financial Assets :

No.	Financial Assets	Jumlah
4	Obligasi	100.000.000
5.	Saham	100.000.000
6.	Danareksa	100.000.000
7.	Deposito	50.000.000
8.	Tabungan	50.000.000
9.	Trading Valas	25.000.000
10.	Asuransi :	75.000.000
	Pendidikkan=25 juta	
	Kesehatan=25 juta	
	Pensiun=25 juta	
	<b>Total</b>	<b>500.000.000</b>

Investasi di sector keuangan (fiancial assets) memang mengandung resiko, tetapi tergantung jenis instrumen yang di pilih. Oleh karena itu saya mencoba menjelaskan mengapa dan model apa yang

## 3). Bisnis (Wiraswasta) ;

No.	Jenis	Jumlah
1.	Perdagangan	50.000.000
2.	Jasa/Pelayanan	50.000.000
	<b>Total</b>	<b>100.000.000</b>

Sebenarnya saya ini termasuk orang yang tidak senang dengan resiko, tetapi karena alasan portfolio investasi, maka mencoba menyisihkan dana yang saya miliki sebesar 10% dari 1 milyar untuk berbisnis dalam perdagangan dan jasa. Resiko bisnis sangat tinggi. Kecermatan dan kelincihan dalam berbisnis sangat diharapkan. Perdagangan mencoba dengan membuka toko percangan di rumah untuk melayani masyarakat sekitarnya. Kebutuhan sehari seperti sembilan bahan pokok rumah tangga bisa dipenuhi oleh toko yang didirikan. Sedangkan di bidang jasa mencoba mendirikan jasa fotocopy yang tempatnya dilokasi dekat perkantoran dan kampus perguruan tinggi. Diharapkan hasil keuntungan yang diperoleh dapat meningkatkan kekayaan yang dimiliki selama ini.

### Daftar Pustaka

- Arifin.A.,*Membaca Saham, Panduan Seni Berinvestasi dan Teori Permainan Saham, Kapan beli, Kapan jual*, Andi Yogyakarta,2005
- Pass,Christopher and Bryan Lowes. *Dictionary of Economics*, Terjemahan, Edisi kedua : Jakarta : Gelora Aksara Pratama,1977.
- Kamarudin.A.,*Dasar-dasar Manajemen Investasi*, RinekaCipta, Jakarta,1996.
- Merton H.Miller and Franco Modigliani, *Dividend Policy, Growth and the Valuationof Shares*, Journal of Business,1961.
- Sartono.A.,*Manajemen Keuangan*, Edisi ketiga, BPFE,UGM Yogyakarta,1996.
- Richard Brealey, Stewart Myers, *Prinsip-prinsip Keuangan Perusahaan*, Jilid 1 Edisi kedua, Terjemahan, Erlangga,Jakarta,1984.
- Yuliati, et al. *Manajemen Portofolio dan Analisis Investasi*, Andi Offset, Yogyakarta,1996.

---

#### Dr.Didin Fatihudin,SE.,M.Si

NIDN 0719056101 / NIRA 9910127310531206545

IV/c - Lektor Kepala

Prodi Manajemen dan Akuntansi

Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surabaya

Jl. Sutorejo 59 Telp.031-3811966 Surabaya 60113

Email : [dfatihudin@yahoo.co.id](mailto:dfatihudin@yahoo.co.id)

Contact person ; 08121747188

---