

# Teori dan Konsep Investasi

I Nyoman Purnaya, ST., MBA



# Topik Pembahasan

**Identifikasi Peluang Investasi :**

- a) Melihat adanya kebutuhan,
- b) Menemukan produk baru

**Proses seleksi alternatif investasi:**

- a) Preliminary Screening,
- b) Prefeasibility Study

# Definisi Investasi

Penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan pada masa yang akan datang (Sunariyah, 2003)

Penambahan stok modal atau barang, seperti bangunan, peralatan produksi dan barang persediaan dalam waktu tertentu. Investasi merupakan langkah mengorbankan konsumsi pada waktu mendatang (Samuelson, 2004)

Kegiatan yang memanfaatkan kas pada masa sekarang, dengan tujuan menghasilkan barang pada masa yang akan datang (James C. Van Horne, 2005)

# Definisi Investasi

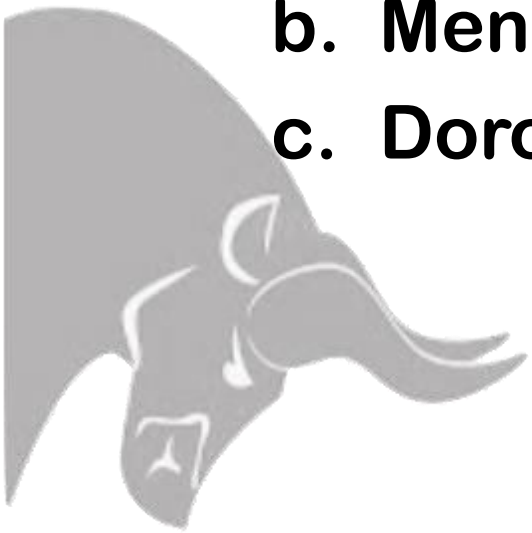
Investasi atau penanaman modal merupakan pengeluaran atau pembelanjaan berupa jenis barang modal, bangunan, peralatan modal, dan barang persediaan yang digunakan untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa atau untuk meningkatkan produktivitas yang menghasilkan peningkatan ketersediaan *output* untuk konsumen.



# Tujuan Investasi

Tujuan dasar investasi adalah untuk memperoleh keuntungan (profit dan benefit).

- a. Mendapatkan kehidupan yang lebih layak pada masa depan
- b. Mengurangi risiko inflasi
- c. Dorongan untuk menghemat pajak



# Keuntungan dan Kerugian Investasi

Keuntungan - tingkat selisih antara total penghasilan dan total biaya yang dikeluarkan :

- a. *Dividend* - pembagian keuntungan kepada pemegang saham.
- b. *Capital gain* - selisih antara harga beli dan jual

Kerugian:

- a) Tidak memperoleh *dividend* - perusahaan mengalami kerugian sehingga tidak membagikan keuntungan
- b) *Capital loss* - harga beli lebih tinggi daripada harga jual
- c) Bangkrut atau dilikuidasi - berdampak langsung pada pengelola.

# Identifikasi Peluang Investasi

**Melihat adanya kebutuhan** – kebutuhan berawal dari hal yang tidak dapat diperoleh saat ini, karena biaya sangat tinggi (meskipun produknya sudah dapat diproduksi)

- a. Analisis terhadap input-output
- b. Analisis kecenderungan populasi (demografi)
- c. Analisis kecenderungan ekonomi
- d. Analisis perubahan sosial
- e. Studi terhadap peraturan dan perubahannya



# Identifikasi Peluang Investasi

## Analisis terhadap input-output

- Memproyeksikan dan meramalkan produksi atau penyediaan kebutuhan sektoral untuk memenuhi tuntutan sektoral oleh target alternatif untuk PDB
- Meramalkan kebutuhan tenaga kerja terampil, peningkatan kapasitas sektoral dan investasi
- Mengidentifikasi sektor inti
- Meramal dampak dari guncangan/perubahan
- Menentukan perbandingan keuntungan dan kerugian





# Identifikasi Peluang Investasi

## Analisis kecenderungan demografi

- Jumlah absolut – jumlah mutlak
- Proporsi – persentase perbandingan jumlah tertentu dengan jumlah keseluruhan
- Angka (*rate*) – ukuran yang menunjukkan terjadinya suatu kejadian dalam periode tertentu



# Identifikasi Peluang Investasi

## Analisis kecenderungan ekonomi

- **Neo-klasik** – investasi sebagai penggerak utama pertumbuhan ekonomi dan pembangunan
- **Harrod-Domar** – peranan pertumbuhan modal dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi
- **Keynes** – kemampuan fluktuasi suku bunga mensinkronisasi rencana tabungan oleh sektor rumah tangga dan rencana investasi oleh sektor bisnis
- **Suku bunga** – persentase uang pokok per unit waktu
- **Penawaran dana investasi** – ditentukan oleh tinggi rendahnya suku bunga tabungan masyarakat



# Identifikasi Peluang Investasi

## Analisis perubahan sosial

- Jenis perubahan – personal, struktur hubungan, struktur dan fungsi, struktur-struktur baru.
- Tingkat perubahan – perbedaan budaya dari skala kecil hingga skala besar
- Jangka waktu perubahan – jangka pendek hingga jangka panjang
- Kasus perubahan – perbedaan antara perubahan internal dan eksternal
- Perubahan dan intensitas manusia – perubahan tidak disengaja, direncanakan, disengaja tapi tidak direncanakan.



# Identifikasi Peluang Investasi

## Menemukan produk baru

- a. Penelitian material lokal dan sumber lain
- b. Studi implikasi teknologi baru
- c. Menggunakan daftar produk industri
- d. Pameran dan pertemuan investor



# Proses Seleksi Alternatif Investasi

*Preliminary screening* – menghilangkan beberapa ide atau gagasan yang dinilai memiliki kemungkinan keberhasilan relatif kecil.

1. Menyeleksi ide atau gagasan atas dasar melanjutkan atau tidak melanjutkan
2. Memilih ide atau gagasan



# Proses Seleksi Alternatif Investasi

*Pre-feasibility study* – membantu untuk membuktikan profitabilitas proyek, yang sangat tergantung pada produk yang akan dipasarkan.

1. Menentukan apakah diperlukan studi kelayakan yang lebih rinci
2. Menentukan cara yang tepat dalam analisis pasar, kelayakan teknis dan biaya investasi
3. Estimasi biaya untuk detailed feasibility study



# Proses Seleksi Alternatif Investasi

## Elemen-elemen *Pre-feasibility study*

1. Product description
2. Market description
3. Perbedaan teknologi
4. Faktor produksi utama
5. Estimasi biaya
6. Estimasi keuntungan
7. Data pendukung

