

INVESTASI DAN MANAJEMEN ASET

PENULIS:

Saddan Husain
Izzati Rizal
Ria Meilan
Paradisa Sukma
Catur Fatchu Ukhriyawati
Nurchayati
Hidayatna Putri
Nurmawaddah
Sukriyadi
Nurganda Siregar
Juli Sarwanto
Frisky Jeremy Kasingku



INVESTASI DAN MANAJEMEN ASET

**Saddan Husain
Izzati Rizal
Ria Meilan
Paradisa Sukma
Catur Fatchu Ukhriyawati
Nurchayati
Hidayatna Putri
Nurmawaddah
Sukriyadi
Nurganda Siregar
Juli Sarwanto
Frisky Jeremy Kasingku**



GET PRESS INDONESIA

INVESTASI DAN MANAJEMEN ASET

Penulis :

Saddan Husain
Izzati Rizal
Ria Meilan
Paradisa Sukma
Catur Fatchu Ukhriyawati
Nurchayati
Hidayatna Putri
Nurmawaddah
Sukriyadi
Nurganda Siregar
Juli Sarwanto
Frisky Jeremy Kasingku

ISBN : 978-623-198-479-1

Editor : Diana Purnama Sari, M.E.

Mila Sari, M.Si.

Penyunting: Yuliatr Novita, M.Hum.

Desain Sampul dan Tata Letak : Tri Putri Wahyuni, S.Pd.

Penerbit : Get Press Indonesia

Anggota IKAPI No. 033/SBA/2022

Redaksi :

Jln. Palarik Air Pacah RT001/006 Kec. Koto Tengah Kota Padang

Website : www.getpress.co.id

Email : adm.getpress@gmail.com

Cetakan pertama, Juli 2023

Hak cipta dilindungi undang-undang
Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk
dan dengan cara apapun tanpa izin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayahNya, maka Penulisan Buku dengan judul Investasi dan Manajemen Aset dapat diselesaikan dengan kerjasama tim penulis. Buku ini berisi tentang pengenalan investasi, pembagian jenis investasi, investasi di pasar uang, investasi di pasar modal, mekanisme reksa dana di pasar modal, sukuk dan obligasi, manajemen aset, risiko-risiko keuangan, strategi pemeliharaan aset, pembaharuan (rejuvunasi) aset, pertumbuhan ekonomi indonesia, saham.

Buku ini masih banyak kekurangan dalam penyusunannya. Oleh karena itu, kami sangat mengharapkan kritik dan saran demi perbaikan dan kesempurnaan buku ini selanjutnya. Kami mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian Buku ini. Semoga Buku ini dapat menjadi sumber referensi dan literatur yang mudah dipahami.

Padang, Juli 2023
Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL.....	vi
BAB 1 PENGENALAN INVESTASI.....	1
1.1 Pendahuluan	1
1.2 Pengertian Investasi	2
1.3 Alternatif Investasi.....	4
1.4 Tujuan Investasi	6
1.4 Risiko dalam Investasi.....	7
DAFTAR PUSTAKA.....	10
BAB 2 PEMBAGIAN JENIS INVESTASI.....	11
2.1 Pendahuluan	11
2.2 Investasi berdasarkan sektor	12
2.3 Investasi berdasarkan risiko	13
2.4 Investasi berdasarkan jangka waktu	13
DAFTAR PUSTAKA.....	28
BAB 3 INVESTASI DI PASAR UANG.....	29
3.1 Pendahuluan	29
3.2 Pasar Uang	30
3.3 Peran Penting Pasar Uang.....	30
3.4 Kebijakan Moneter Pasar Uang	34
3.5 Jenis Instrumen Pasar Uang.....	38
DAFTAR PUSTAKA.....	48
BAB 4 INVESTASI DI PASAR MODAL	49
4.1 Pendahuluan	49
4.2 Para Pelaku dan Lembaga di Pasar Modal.....	50
4.2.1 Bursa Efek	50
4.2.2 Lembaga Kliring dan Penjaminan (LKP)- KPEI	51
4.2.3 Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian (LPP)- KSEI.....	51
4.2.4 Pelaku Lainnya.....	52
4.3 Jenis-Jenis Pasar Modal	53
4.3.1 Pasar Primer/ Pasar Perdana	54
4.3.2 Pasar Sekunder	56
DAFTAR PUSTAKA.....	59
BAB 5 MEKANISME REKSA DANA DI PASAR MODAL	61
5.1 Reksa Dana	61
5.2 Manfaat dan Risiko Reksa Dana	63
5.3 Jenis-jenis Reksa Dana.....	64
5.4 Pihak-pihak dalam Reksa Dana	66

5.5 Istilah-istilah Penting dalam Reksa Dana.....	67
5.6 Mekanisme Reksa Dana	69
5.7 Biaya Reksa Dana.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	75
BAB 6 SUKUK DAN OBLIGASI.....	77
6.1 Sukuk.....	77
6.1.1 Pengertian Sukuk.....	77
6.1.2 Eksistensi Sukuk	78
6.1.3 Jenis-Jenis Sukuk.....	78
6.2 Obligasi.....	82
6.2.1 Pengertian Obligasi.....	82
6.2.2 Penilaian Obligasi	83
6.2.3 Perubahan Nilai (Harga) Obligasi.....	84
6.2.4 Obligasi yang Membayar Kupon Setiap Tengah Tahunan	86
6.2.5 Risiko Tingkat bunga.....	87
6.2.6 Obligasi Jatuh Tempo (Yield To Maturity Bond = YTM).....	87
6.3 Perbedaan dan Persamaan Sukuk dengan Obligasi	89
6.3.1. Perbedaan Sukuk dengan Obligasi.....	89
6.3.2. Persamaan Sukuk dengan Obligasi.....	90
DAFTAR PUSTAKA.....	92
BAB 7 MANAJEMEN ASET	93
7.1 Pengertian Manajemen Aset	93
7.2 Jenis-Jenis Aset.....	95
7.3 Tujuan Manajemen Aset	96
7.4 Tahapan pengelolaan aset	98
7.5 Kinerja Manajemen Aset.....	103
DAFTAR PUSTAKA.....	105
BAB 8 RISIKO-RISIKO KEUANGAN	107
8.1 Pendahuluan	107
8.2 Pengertian Risiko Keuangan.....	108
8.3 Jenis-Jenis Risiko Keuangan.....	109
8.3.1 Risiko Keuangan Ditinjau Secara Umum.....	109
8.3.2 Risiko Keuangan Ditinjau Secara Perorangan atau Sumbernya	109
8.3.3 Risiko Keuangan Ditinjau Berdasarkan Jangka Waktunya	110
8.3.4 Risiko Keuangan Ditinjau Berdasarkan Dampaknya/Sifatnya....	112
8.4 Penyebab Risiko Keuangan	113
8.4.1 Risiko Keuangan untuk Bisnis	113
8.4.2 Risiko Keuangan untuk Pasar	114
8.4.3 Risiko Keuangan untuk Pemerintah.....	114
8.4.4 Risiko Keuangan untuk Individu	114
8.5 Penanganan Risiko Keuangan	115
8.5.1 Alat untuk Memantau Risiko Keuangan	115

8.5.2 Mengidentifikasi Risiko Keuangan.....	116
8.5.3 Mengevaluasi Risiko Keuangan.....	116
8.5.4 Pengelolaan Risiko Keuangan	118
8.6 Kesimpulan.....	119
DAFTAR PUSTAKA.....	120
BAB 9 STRATEGI PEMELIHARAAN ASET	121
9.1 Pengenalan Strategi Pemeliharaan Aset.....	121
9.1.1 Definisi dan Konsep Strategi Pemeliharaan Aset	121
9.1.2 Pentingnya Strategi Pemeliharaan Aset dalam Manajemen Aset.....	122
9.1.3 Peran Strategi Pemeliharaan Aset dalam Pengelolaan Aset Secara Efektif	125
9.1.4 Hubungan antara Strategi Pemeliharaan Aset dengan Strategi Manajemen Aset Secara Keseluruhan	127
9.2 Analisis Kondisi Aset dan Penentuan Prioritas Pemeliharaan.....	129
9.2.1 Identifikasi dan Klasifikasi Aset dalam Konteks Manajemen Aset.....	129
9.2.2 Evaluasi Kondisi Aset dan Identifikasi Kebutuhan Pemeliharaan.....	131
9.2.3 Analisis Risiko dan Dampak Pada Aset dan Bisnis	133
9.2.4 Penentuan Prioritas Pemeliharaan Berdasarkan Urgensi dan Signifikansi	135
9.3 Pengembangan Strategi Pemeliharaan Aset.....	136
9.3.1 Tujuan dan Sasaran Strategi Pemeliharaan Aset.....	136
9.3.2 Pendekatan Pemeliharaan Aset yang Efektif.....	138
9.3.3 Penyusunan Rencana Pemeliharaan Aset Jangka Panjang dan Jangka Pendek.....	140
9.3.4 Perencanaan Anggaran dan Sumber Daya untuk Pemeliharaan Aset	142
9.4 Implementasi Strategi Pemeliharaan Aset	144
9.4.1 Pelaksanaan Rutin Pemeliharaan Aset	144
9.4.2 Perbaikan dan Rehabilitasi Aset yang Diperlukan.....	146
9.4.3 Pemeliharaan Pencegahan dan Prediktif untuk Mencegah Kegagalan Aset.....	147
9.5 Evaluasi dan Perbaikan Strategi Pemeliharaan Aset	149
9.5.1 Pemantauan dan Pengukuran Kinerja Pemeliharaan Aset	149
9.5.2 Analisis Data dan Evaluasi Hasil Pemeliharaan	151
DAFTAR PUSTAKA.....	153
BAB 10 PEMBAHARUAN (REJUVUNASI) ASET	155
10.1 Pendahuluan	155
10.2 Pengertian Aset.....	156
10.3 Manajemen Aset	156
10.2.1 Tahapan Manajemen Aset.....	157

10.2.2 Tujuan Manajemen Aset	159
10.4 Pengertian Pembaharuan (Rejuvunasi) Aset	159
10.5 Faktor – faktor Pembaruan/Rejuvunasi Aset.....	160
10.6 Pendekatan Rejuvunasi	163
DAFTAR PUSTAKA.....	165
BAB 11 PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA	167
11.1 Pendahuluan	167
11.1.1 Pertumbuhan Ekonomi dan Adam Smith.....	167
11.1.2 Pertumbuhan Ekonomi Persaingan Dinamis	170
11.1.3 Pertumbuhan Ekonomi dan Sumberdaya Alam	171
11.2 Pertumbuhan Ekonomi dan Investasi	172
11.2.1 Pertumbuhan Ekonomi dan <i>Foreign Direct Investment</i>	173
11.2.2 Pertumbuhan Ekonomi dan Pasar Saham	174
11.3 Kesimpulan	175
DAFTAR PUSTAKA.....	177
BAB 12 SAHAM.....	179
12.1 Pendahuluan	179
12.2 Saham	180
12.3 Penawaran Umum Perdana.....	182
12.4 Return Saham	183
12.4 Analisa Saham.....	186
12.5 Transaksi Saham	190
DAFTAR PUSTAKA.....	191
BIODATA PENULIS	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Skema Transaksi di Pasar Perdana	55
Gambar 4.2 Skema Transaksi di Pasar Sekunder	57
Gambar 5.1 Ilustrasi Cara Kerja Reksa Dana	69
Gambar 5.2 Tahapan Mekanisme Reksa Dana	72
Gambar 7.1. Manajemen Aset.....	95
Gambar 7.2. Rangkaian Siklus Hidup Aset.....	99
Gambar 7.3. Alur Aset	100
Gambar 7.3. Kinerja Manajemen Aset	103
Gambar 10.1. Siklus Alur Aset.....	158
Gambar 10.1. Alur Manajemen Aset.....	162
Gambar 12.1 Pertumbuhan Indeks Harga Saham Indonesia	185
Gambar 12.2 Pertumbuhan Indeks Harga Saham Indonesia	189

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Berbagai Alternatif Investasi.....	5
Tabel 5.1 Perbedaan jenis-jenis Reksa Dana.....	65
Tabel 6.1. Perbedaan Sukuk dengan Obligasi	89
Tabel 6.2. Persamaan Sukuk dengan Obligasi.....	90
Tabel 12.1 Perbedaan Saham Preferen dan Saham Biasa	182
Tabel 12.2 Data Dividen Historis ITMG	183

BAB 1

PENGENALAN INVESTASI

Oleh Saddam Husain

1.1 Pendahuluan

Mendengar kata Investasi kini semakin lumrah kita dengar di kalangan masyarakat mengingat semakin banyaknya produk-produk yang ditawarkan untuk menjadi model berinvestasi. Dengan semakin banyaknya produk investasi, investasi menjadi sangat kompleks terutama bagi investor awam yang belum benar-benar memahami seluk-beluk berinvestasi. Sebelum berinvestasi, investor harus memiliki strategi untuk mencapai tujuan yang diharapkan dan juga memahami faktor-faktor risiko yang akan mempengaruhi investasinya. Mengawali penulisan buku ini pembaca dapat mengenal investasi, dan membedakan tipe dan risiko investasi, serta memahami gambaran umum investasi di pasar modal. Pada Bab ini penulis menyajikan pengertian investasi, alternatif investasi, jenis-jenis investasi, risiko investasi, dan gambaran umum investasi di pasar modal.

Perkembangan investasi juga telah menunjukkan peningkatan yang cukup pesat, tidak hanya menyangkut jumlah investor maupun dana yang dilibatkan, tetapi juga berbagai variasi jenis instrumen sekuritas yang bisa dijadikan alternatif investasi. Perkembangan tersebut selanjutnya ikut mendorong tersedianya sumber daya manusia yang cakap dan mampu menguasai pengelolaan investasi secara benar. Oleh karena itu, pemahaman tentang manajemen investasi sangatlah penting dalam menjawab tuntutan tersebut. Di samping itu, pemahaman

tentang pengertian pasar finansial (baik pasar uang maupun di pasar modal), jenis-jenis instrumen yang diperdagangkan pasar modal, serta mekanisme perdagangan yang terjadi di pasar modal sangatlah penting untuk memberikan gambaran tentang berbagai alternatif investasi yang tersedia bagi investor.

1.2 Pengertian Investasi

Investasi dapat didefinisikan sebagai penempatan dana pada satu atau lebih aset (sarana) lainnya yang akan dipegang untuk selama beberapa periode waktu yang akan datang (Frank J Fabozzi). Dengan demikian investasi merupakan penyaluran sumber dana yang ada sekarang dengan mengharapkan keuntungan di masa mendatang. Mengapa kita melakukan investasi? Investasi dilakukan dengan maksud untuk meningkatkan kemakmuran (yang dapat dinilai dengan uang), dimasa yang akan datang dengan asumsi investor hanya berkepentingan terhadap manfaat yang dapat diukur dengan satuan uang. Apakah menabung juga dapat disebut sebagai investasi? Motivasi menabung adalah semata-mata untuk menyimpan uang lebih karena uang tersebut belum digunakan. Bila seseorang mempunyai motivasi menabung di bank atau lembaga keuangan lainnya untuk mendapatkan hasil yaitu bunga tabungan atau bagi hasil bagi tabungan syariah, dengan demikian menabung juga dapat dikatakan sebagai investasi. Jadi dapat disimpulkan bahwa investasi dilakukan karena adanya dorongan untuk mencari keuntungan atau menjaga agar aktiva yang dimilikinya tidak mengalami penurunan nilai karena daya beli yang semakin menurun.

Investasi sebagai penanaman modal perusahaan pada aktiva riil ataupun aktiva finansial keputusan dari aktiva apa yang akan dikelola oleh perusahaan merupakan keputusan dari investasi (Martono & Harjito). Investasi yaitu penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan memiliki jangka waktu yang panjang dengan harapan mendapatkan laba di masa

yang akan datang. Keputusan penanaman modal tersebut dapat dilakukan oleh individu atau suatu entitas yang mempunyai kelebihan dana (Sunariyah, 2011:4). Jadi, investasi merupakan suatu usaha yang dilakukan dengan mengorbankan sejumlah dana yang digunakan untuk penanaman modal suatu aktiva untuk jangka panjang dengan tujuan tertentu yaitu memperoleh keuntungan dari hasil pengorbanan tersebut.

Investasi juga bisa didefinisikan sebagai komitmen sejumlah uang atau sumber daya lainnya yang dilakukan saat ini (*present time*) dengan harapan memperoleh manfaat (*benefit*) di kemudian hari (*in future*). Dalam tataran praktik, investasi biasanya dikaitkan dengan berbagai aktivitas yang terkait dengan penanaman uang pada berbagai macam alternatif aset baik yang tergolong sebagai aset real (*real assets*) seperti tanah, emas, properti ataupun yang berbentuk aset finansial (*financial assets*), misalnya berbagai bentuk surat berharga seperti saham, obligasi ataupun reksadana. Bagi investor yang lebih pintar dan lebih berani menanggung risiko, aktivitas investasi yang mereka lakukan juga bisa mencakup investasi pada aset-aset finansial yang lebih berisiko lainnya yang lebih kompleks, seperti warrants, option, dan futures maupun ekuitas internasional. Pembahasan investasi dalam modul ini akan lebih banyak dikaitkan dengan manajemen investasi pada jenis aset finansial khususnya sekuritas yang bisa diperdagangkan (*marketable securities*). Aset finansial bisa diartikan sebagai klaim berbentuk surat berharga atas sejumlah aset-aset pihak penerbit surat berharga tersebut. Sedangkan sekuritas yang mudah diperdagangkan (*marketable securities*) adalah aset-aset finansial yang dapat diperdagangkan dengan mudah dan dengan biaya transaksi yang relatif murah pada pasar yang terorganisasi. Pihak-pihak yang melakukan kegiatan investasi biasanya disebut investor. Investor pada umumnya bisa digolongkan menjadi dua, yaitu investor individual (*individual/retail investors*) dan investor

institusional (*institutional investors*). Investor individual terdiri dari individu-individu yang melakukan aktivitas investasi.

1.3 Alternatif Investasi

Pilihan atau tempat yang dapat investor gunakan dalam berinvestasi dengan harapan mendapatkan keuntungan untuk periode yang akan datang. Investasi dapat berupa kas, deposito, membeli tanah/bangunan, maupun membeli surat berharga seperti saham, reksadana dan lain-lain. Berdasarkan jenisnya investasi terbagi menjadi dua yaitu investasi berwujud (*riil*) dan investasi tidak berwujud (*non riil*). Ada banyak pilihan atau tempat yang dapat investor gunakan dalam berinvestasi dengan harapan mendapatkan keuntungan untuk periode yang akan datang. Investasi dapat berupa kas, deposito, membeli tanah / bangunan, maupun membeli surat berharga seperti saham, reksadana dan lain-lain. Contoh Investasi riil meliputi

1. Barang berharga (perhiasan dan sebagainya)
2. Gedung
3. Barang antik
4. Kendaraan

Untuk contoh investasi non riil meliputi:

1. Deposito
2. Obligasi
3. Valuta Asing
4. Saham

Dengan semakin banyaknya produk investasi, investasi menjadi sangat kompleks terutama bagi investor awam yang belum benar-benar memahami seluk-beluk berinvestasi. Sebelum berinvestasi, investor harus memiliki strategi untuk mencapai tujuan yang diharapkan dan juga memahami faktor-faktor risiko yang akan mempengaruhi investasinya. Tabel 1.1 di bawah ini menunjukkan contoh berbagai alternatif investasi yang dapat dijadikan pertimbangan oleh investor.

Tabel 1.1. Berbagai Alternatif Investasi

ALTERNATIF INVESTASI SAAT INI					
ALTERNATIF INVESTASI	HASIL	KEUNTUNGAN	RISIKO	LIKUIDITAS	WAKTU
EMAS	10% PA	-BUKAN OBJEK PAJAK -SEBAGAI HIASAN	-PENCURIAN -HARGA TURUN -BLAYA SIMPAN	LIKUID	6 S/D 12 BULAN
REAL ESTATE	12% PA	-HARGA NAIK TERUS	-OBJEK PAJAK -KEBAKARAN	TIDAK LIKUID	1 TAHUN
KENDARAAN	HAMPIR TIDAK ADA	-NYAMAN DIKENDARAI -UNTUK PRESTIS	-PENCURIAN -HARGA TURUN -BL PERAWATAN	LIKUID	1 TAHUN
DEPOSITO	8,8% PA	-PENDAPATAN TETAP	-BANK TUTUP -OBJEK PAJAK	LIKUID	MIN. 1 BULAN
OBLIGASI	11,5%-13% PA	-PENDAPATAN TETAP -CAPITAL GAIN	-DEFAULT -NOMINAL BESAR	KURANG LIKUID	MIN. 1 BULAN
VALAS	5%-60%	-APRESIASI HARGA	-DIBATASI BI -VOLATILE -INVESTASI BESAR	SANGAT LIKUID	MIN. 1 HARI
SAHAM	5%-60%	-CAPITAL GAIN -DEVIDEN -DIVERSIFIKASI -INVESTASI KECIL	-FLUKTUATIF -OBJEK PAJAK	SANGAT LIKUID	MIN. 1 HARI

(Sumber : Data BEI yang sudah diolah)

Dari tabel alternatif investasi di atas maka investor dapat memilih berdasarkan return (kembali) dan risk (risiko). Misalnya dengan melihat hasil atau return-nya maka investasi yang menarik untuk dilakukan adalah investasi dalam saham, obligasi dan valas. Pengembalian atas investasi yang didapat oleh investor dapat berbentuk apresiasi modal, pendapatan atau kombinasi keduanya. Apresiasi modal menitik-beratkan pada pertumbuhan investasi atas investasi awal dalam satu kerangka periode waktu tertentu, misalnya jangka pendek (dibawah satu tahun), jangka menengah (satu sampai tujuh tahun) dan jangka panjang (lebih dari tujuh tahun). Sedangkan pendapatan

umumnya didistribusikan dalam bentuk dividen, bunga dan pembayaran sewa. Dividen merupakan bentuk pembagian keuntungan perusahaan kepada investor pemegang sahamnya dalam bentuk kas atau saham tambahan (saham bonus). Pertumbuhan dan pendapatan memberikan investor baik pertumbuhan investasi maupun pendapatan pada saat bersamaan. Di pasar modal misalnya banyak perusahaan-perusahaan berkapitalisasi besar (blue chips) yang memberikan dividen dan sekaligus memiliki pertumbuhan yang berkelanjutan.

1.4 Tujuan Investasi

Jika melihat tujuan investasi Secara sederhana orang melakukan investasi adalah untuk '*menghasilkan sejumlah uang*' di kemudian hari. Semua orang mungkin setuju dengan pernyataan tersebut. Tetapi pernyataan tersebut tampaknya terlalu sederhana sehingga kita perlu mencari jawaban yang lebih tepat tentang tujuan orang berinvestasi. Seperti telah disinggung sebelumnya, tujuan investasi yang lebih luas adalah untuk meningkatkan kesejahteraan investor. Kesejahteraan dalam hal ini adalah kesejahteraan moneter, yang bisa diukur dengan penjumlahan pendapatan saat ini ditambah nilai saat ini pendapatan yang diperoleh di masa datang. Secara lebih khusus lagi, ada beberapa alasan mengapa seseorang melakukan kegiatan investasi, antara lain sebagai berikut:

- 1) Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik di masa datang Seseorang yang bijaksana akan berpikir bagaimana meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha bagaimana mempertahankan tingkat pendapatannya yang ada sekarang agar tidak berkurang di masa yang akan datang.

- 2) Mengurangi dampak inflasi Dengan melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau objek lain, seseorang dapat menghindarkan diri dari risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
- 3) Dorongan untuk menghemat pajak Beberapa negara di dunia banyak melakukan kebijakan yang bersifat mendorong tumbuhnya investasi di masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang usaha tertentu.

Dari mana seorang investor bisa mendapatkan sumber dana untuk melakukan kegiatan investasi? Sumber dana untuk investasi bisa berasal dari uang (sumber daya) yang dimiliki saat ini, pinjaman dari pihak lain ataupun dari tabungan. Ketika seorang mempunyai sejumlah uang, kemungkinan besar dia akan berpikir untuk menggunakan uang yang ia miliki tersebut untuk tujuan konsumsi, berjaga-jaga maupun untuk ditabung atau diinvestasikan. Dengan demikian, apabila seseorang mempunyai sisa uang setelah digunakan untuk konsumsi maka ia kemungkinan akan mempunyai kelebihan dana yang bisa ditabung. Dana yang berasal dari tabungan tersebut jika diinvestasikan akan memberikan harapan meningkatnya kemampuan konsumsi investor di masa datang, yang diperoleh dari tujuan investasi, yaitu meningkatnya kesejahteraan investor tersebut.

1.4 Risiko dalam Investasi

Kerugian kesempatan yang disebabkan inflasi karena bersikap terlalu konservatif dan tidak mengalokasikan dananya di beberapa jenis asset diibaratkan seperti menginvestasikan semua telur dalam satu keranjang, tanpa diversifikasi. Dalam berinvestasi di pasar uang atau pasar modal, investor harus benar-benar memperhatikan dan memperhitungkan risiko-

risikonya. Oleh sebab itu, ada baiknya investor memperhatikan “*trade off*” antara keuntungan dan risiko yang akan diperoleh. Pada umumnya untuk memperoleh keuntungan yang tinggi memiliki risiko yang tinggi pula. Investor yang konservatif misalnya tidak menginginkan kehilangan modalnya lebih dari 10% dari total investasinya walaupun ada kesempatan mendapatkan tingkat pengembalian yang lebih tinggi. Sebaliknya investor yang agresif dapat mentolerir tingkat risiko yang lebih tinggi untuk mendapatkan kesempatan meraih pengembalian yang tinggi pula. Jenis investasi yang berbeda, misalnya saham, obligasi dan reksadana mempunyai rasio potensi risiko yang berbeda. Dalam berinvestasi ada dua tipe risiko yang perlu dipahami oleh investor yaitu risiko sistematis dan risiko non sistematis.

1. Risiko sistematis adalah risiko yang tidak dapat didiversifikasi dan dipengaruhi oleh perubahan sosial, ekonomi maupun politik secara keseluruhan contohnya seperti risiko pasar, risiko suku bunga, risiko inflasi dan risiko mata uang. Pada dasarnya investor tidak dapat menghindari risiko sistematis.
 - a) Risiko pasar merupakan risiko yang disebabkan pasar secara keseluruhan yang menyimpang dari siklusnya. Faktor yang mempengaruhinya adalah kejadian-kejadian politik dalam negeri, perubahan ekonomi nasional, regional atau global.
 - b) Risiko suku bunga merupakan risiko fluktuasi/pergerakan tingkat suku bunga. Faktor penyebabnya adalah jumlah dana pinjaman, level dari siklus bisnis, inflasi dan kebijakan pajak. Tingkat suku bunga yang tinggi menyebabkan nilai dari saham dan obligasi akan turun, atau sebaliknya.
 - c) Risiko inflasi sangat mempengaruhi investasi di obligasi karena pembayaran bunga obligasi biasanya

pada jumlah nilai yang tetap. Ketika kenaikan inflasi, nilai masa kini (present value) bunga obligasi akan turun. Saham memiliki risiko yang lebih rendah dikarenakan pembayaran dividen dapat disesuaikan dengan inflasi.

- d) Risiko mata uang merupakan risiko yang harus dihadapi investor dimana terjadi fluktuasi antara dua mata uang atau lebih yang akan mempengaruhi total tingkat pengembalian investasi.
2. Risiko non sistematis adalah risiko yang bukan disebabkan oleh pasar secara keseluruhan melainkan oleh satu perusahaan seperti kemampuan manajemen dalam memimpin perusahaan, mogok tenaga kerja di perusahaan, atau penjualan yang menurun. Risiko ini biasanya disebut juga sebagai risiko yang bisa dihindari atau risiko spesifik. Investor dapat mengurangi atau mengatasi risiko ini dengan mendiversifikasi portfolionya. Faktor-faktor yang menyebabkan risiko non sistematis adalah risiko bisnis, risiko keuangan, risiko cedera janji dan risiko likuiditas
- a) Risiko bisnis merupakan risiko bagaimana kemampuan perusahaan untuk beroperasi secara menguntungkan.
 - b) Risiko keuangan sangat berhubungan dengan laporan neraca keuangan perusahaan, contohnya beban hutang perusahaan yang sangat besar akan mempunyai tingkat risiko yang besar pula.
 - c) Risiko cedera janji merupakan risiko dimana perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibannya pada saat kewajiban kewajibannya jatuh tempo.
 - d) Risiko likuiditas dapat terjadi dimana investasi investor tidak dapat dicairkan menjadi kas dalam waktu yang pendek karena tidak tersedianya pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Harjito Dan Martono. 2011. Manajemen Keuangan. Edisi 2. Cetakan Pertama. Penerbit EKONESIA. Yogyakarta.
- Frank J Fabozzi. 1999. Manajemen Investasi (terjemahan). Jilid Pertama. Jakarta: Salemba Empat.
- Sunariyah. 2011. Pengantar Pengetahuan Pasar Modal, Edisi keempat. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.
- Tandelilin, Eduardus, Modul Dasar-dasar Manajemen Investasi, Repository UT
- Tandelilin, Eduardus. (2001). Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio. Edisi 1. Yogyakarta: BPFE.
- Wastam Wahyu Hidayat, SE., M. (2019). Konsep Dasar Investasi dan Pasar Modal, Cetakan Pertama. Uwais Inspirasi Indonesia

BAB 2

PEMBAGIAN JENIS INVESTASI

Oleh Izzati Rizal

2.1 Pendahuluan

Investasi merupakan kegiatan untuk menanamkan modal dalam bentuk aset tertentu agar mendapat nilai aset lebih besar dari aset saat awal menanamkan modal. Tujuan berinvestasi adalah memberikan keuntungan untuk masa depan.

Dalam berinvestasi kita harus memahami bahwa selain menjanjikan keuntungan, investasi dapat menyebabkan kerugian. Jadi secara sederhana investasi mempunyai hubungan yang kuat antara *return* (keuntungan) dan *risk* (risiko), di mana investasi yang memiliki potensi keuntungan yang besar akan memiliki kerugian yang besar juga, demikian sebaliknya.

Untuk memulai investasi ada hal yang harus diketahui oleh investor yaitu memahami tujuan dan aktivitas dari suatu investasi, hal ini nantinya akan mempengaruhi investor untuk jenis-jenis investasi, yaitu :

a) *Safety*

Faktor keamanan sangat penting dalam memilih jenis-jenis investasi, karena dalam berinvestasi tidak ada investor ingin rugi. Hal ini membuat investor akan memilih investasi yang memiliki risiko rendah atau pengembaliannya dijamin pemerintah.

b) *Income*

Tujuan investor mendapatkan penghasilan lebih sehingga memilih jenis-jenis investasi yang sifatnya stabil. Agar hasil investasi dapat mengimbangi inflasi maka daya tahan risiko harus ditingkatkan, contohnya saham berdividen atau deposito.

c) *Growth*

Growth adalah meningkatkan modal awal berkali-kali lipat sehingga jenis investasi yang layak dipilih adalah yang berbentuk aset tetap atau investasi yang memiliki *high risk* dan *high return*.

Seiring dengan berjalannya waktu, tujuan dari investasi selalu mengalami perubahan sesuai dengan kebutuhan. Semakin memahami tujuan dari investasi yang terus berubah, maka pemilihan jenis investasi terlihat jelas dan terarah.

Investasi dapat diklasifikasikan berdasarkan sektor, risiko dan jangka waktu.

2.2 Investasi berdasarkan sektor

1. Investasi Riil

Investasi riil adalah investasi yang memiliki wujud dan terlihat langsung, nilainya terkait dengan sifat fisiknya. Untuk mendapatkan investasi ini memerlukan dana lebih, contohnya properti. Menurut M.F. Wulandari, 2017 yang dimaksud dengan properti adalah hak untuk memiliki tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya.

2. Investasi Keuangan

Investasi keuangan (*financial investment*) yang tidak memiliki wujud, namun dapat dibuktikan keberadaannya melalui surat-surat penunjang. Investasi ini dilakukan di pasar uang, seperti sertifikat deposito, commercial paper, surat berharga pasar uang, dan lainnya. Atau dapat pula dilakukan di pasar modal, misalnya berupa saham, obligasi, waran, opsi, dan lainnya. (M.F. Wulandari, 2017)

2.3 Investasi berdasarkan risiko

1. Risiko Rendah
Instrumen investasi yang risikonya dapat diatasi dan tidak membutuhkan analisis yang rumit, yaitu deposito, emas dan obligasi.
2. Risiko Menengah
Jenis investasi yang lebih menguntungkan dari investasi risiko rendah atau berada di tengah-tengah. Investasi ini memiliki risiko moderat, contohnya reksa dana
3. Risiko Tinggi
Investasi satu ini yang cocok untuk investor yang menginginkan imbalan tinggi namun sanggup menanggung risiko yang. Cocok untuk investor dengan profil risiko agresif. Contoh adalah saham dan forex

2.4 Investasi berdasarkan jangka waktu

1. Investasi Jangka Pendek
Instrumen investasi yang memiliki sifatnya sementara dengan cara menyeter atau menyimpan sejumlah dana pada instrumen investasi tertentu dalam kurun waktu kurang dari satu tahun. Produk investasi ini mudah ditarik dalam waktu jangka pendek, contohnya deposito dan reksa dana pasar uang.

Kelebihan investasi jangka pendek

- a. Tidak membutuhkan waktu lama dalam mencairkan investasi dalam bentuk uang tunai
- b. Cocok untuk investor pemula karena minim risiko.
- c. Cepat mendatangkan keuntungan sehingga mudah dinikmati investor tanpa menunggu waktu lama.

Kelemahan investasi jangka pendek

- a. Membutuhkan kecermatan dalam menentukan waktu jual dan beli agar mendapatkan keuntungan yang maksimal, karena investasi ini bersifat sementara.

- b. Investasi jangka pendek memiliki nilai aset yang fluktuatif sehingga terdapat pengaruh yang cukup besar dalam memperkuat atau memperlemah kondisi finansial investor. Karena itu, dibutuhkan pemikiran yang matang atas risiko dan jenis investasi yang hendak dipilih.

2. Investasi Jangka Panjang

Investasi jangka Panjang adalah menanamkan modal suatu produk investasi yang memiliki kurun waktu lebih dari satu tahun. Investasi ini dikelola dan dicairkan dalam jangka waktu yang telah disepakati yaitu lebih dari satu tahun. Risiko dari investasi ini cukup tinggi, namun keuntungannya pun cukup besar.

Kelebihan investasi jangka Panjang

- a. Investasi yang berguna sebagai *passive income* untuk menambah penghasilan.
- b. Untuk meningkatkan nilai aset dalam menghadapi inflasi
- c. Sebagai dana pensiun

Kerugian investasi jangka Panjang

- a. Pembagian hasil dari investasi ini membutuhkan waktu yang cukup lama
- b. Risiko yang terjadi adalah bersumber dari keuntungan (*capital gain*), di mana nilainya sesuai dengan instrumen investasi terkait.
- c. Jika investasi ini tidak bisa melawan inflasi, maka menjadi mimpi buruk bagi investor karena mengakibatkan menurunnya nilai yang dimiliki.

Adapun instrumen investasi antara lain :

1. Tabungan Bank

Instrumen ini sangat mudah dilakukan karena tidak terdapat tuntutan dalam menyetor menyetor dana setiap waktunya, karena besarnya dana adalah sesuai dengan kemampuan investor. Investasi ini pun mudah dalam mencairkan atau menarik dana kapan saja dengan jumlah yang diinginkan yaitu sesuai dana yang terdapat dalam investasi tersebut.

Kelebihan dari menabung di bank, yaitu:

- a. Keuntungan dari menabung namun bukan pertimbangan dari investor, karena tujuan mereka adalah menabung yang dilakukan dalam jangka waktu yang lama sehingga diharapkan dana yang disimpan meningkat dengan bunga yang diterima.
- b. Investor membutuhkan rasa aman dalam menanamkan dana di bank, sehingga keamanan sangatlah penting baik secara fisik maupun non fisik. Bank memberikan jaminan keamanan kepada investor yaitu dengan bekerja sama dengan Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) untuk mengatasi masalah jika suatu saat terjadi pada investor/nasabah sehingga uang dapat diambil.
- c. Dengan kecanggihan teknologi, semua bank menawarkan kemudahan dalam bertransaksi dengan fitur-fitur yang ditawarkan melalui smartphone maupun komputer yang sudah terhubung dengan internet. Contohnya menarik tunai, transaksi online, transfer dll
- d. Kebebasan dan mudah dalam bertransaksi

Kekurangan dari menabung di bank, yaitu:

- a. Terdapat biaya administrasi
- b. Keuntungan yang diterima adalah bunga. Bunga bank yang ditawarkan memiliki persentase yang sangat kecil dibandingkan instrumen investasi lain.
- c. Meskipun bebas dalam melakukan transaksi, namun dana tidak dapat ditarik seluruhnya karena ada limit yang telah

ditetapkan setiap bank di mana saldo minimum yang harus tersedia didalam rekening.

2. Deposito

Instrumen investasi ini hampir sama dengan investasi menabung, namun memiliki ketentuan bahwa dalam penarikan dana tidak fleksibel karena sudah aturan yaitu sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan oleh investor dan bank. Waktu yang tersebut adalah 3, 6, 9, dan 12 bulan.

Keuntungan Deposito

- a. Deposito berbeda dengan tabungan yang mudah dicairkan. Dengan demikian dalam hal ini akan membuat investor tidak mudah tergoda untuk mengambil dananya setiap saat. Dan merupakan keuntungan bagi investor yang sulit dalam berkomitmen untuk menabung.
- b. Memiliki risiko yang lebih rendah karena dana yang disimpan di bank terjamin oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS).
- c. Memiliki bunga lebih besar dari tabungan biasa.
- d. Bunga deposito bersifat tetap dalam jangka waktu tetap

Kerugian Deposito

- a. Keuntungan yang diperoleh lebih kecil dari investasi keuangan yang lain
- b. Tidak fleksibel dalam mencairkan tabungan karena sudah ditentukan jangka waktunya.
- c. Ikut terkena inflasi mengakibatkan jika terjadi inflasi tiap tahun maka dana yang didepositokan ikut berdampak.
- d. Sifat bunga deposito adalah tetap, maka jika suku bunga tinggi maka tidak ikut naik.

Jenis-jenis deposito

1. Deposito Berjangka

Jenis tabungan yang memiliki jangka waktu yang telah ditetapkan/disepakati oleh investor dan bank. Jangka waktu yang disepakati dimulai dari 1, 3, 6, 12 dan 18 bulan.

Saat waktu tersebut pencairan dana dapat dilakukan. Deposito ini dapat dilakukan secara individu atau institusi.

2. Sertifikat Deposito

Bentuk dari deposito ini tidak terbatas atas nama individu dan institusi tertentu, karena bisa dialihkan atau diperjualbelikan kepada pihak lain. Deposito ini berbentuk sertifikat dengan jangka waktu 3, 6 atau 12 bulan. Pembayaran bunga bisa dilakukan dimuka atau saat jatuh tempo.

3. Deposito On-Call

Nilai dari deposito ini memiliki jumlah yang cukup besar dengan jangka waktu dalam menyimpan adalah 7 hari sampai dengan kurang dari satu tahun.

3. *Forex Trading*

Instrumen investasi yang memiliki konsep perdagangan mata uang asing. Dalam berinvestasi dengan *forex trading* ini memiliki risiko paling besar dari investasi lain. Instrumen ini menggunakan sistem *leverage* yaitu sistem yang memungkinkan transaksi dengan jumlah besar walaupun modal yang dimiliki sangat sedikit. Untuk itu investor yang melakukan investasi ini harus memiliki strategi yang tepat sehingga tidak mengalami kerugian. Dengan risiko yang tinggi ini dan jika memiliki dan memahami strategi yang tepat akan mendapatkan keuntungan yang besar.

Investasi ini dibutuhkan cara yang tepat yaitu saat mengalami depresiasi/penyusutan maka pembelian mata uang dilakukan dan saat nilai mata uang naik maka dilakukan penjualan mata uang.

Kelebihan Forex Trading

- a. Kegiatan sangat praktis karena dapat dilakukan secara online dengan bantuan komputer yang terhubung internet dan smartpone.
- b. Dapat dilakukan kapan saja, sehingga sangat fleksibel dalam menentukan waktu untuk trading.
- c. Dapat dilakukan dengan dana yang relatif kecil.

- d. Memiliki potensi besar untuk memperoleh keuntungan, namun tergantung dari keahlian dan keterampilan investor.

Kelemahan *Forex Trading*

- a. Memiliki risiko yang tinggi dari investasi lain.
- b. Komponen yang rumit, sehingga harus mempelajari dan memahami sistem *forex trading* terlebih dahulu.
- c. Permintaan pasar mempengaruhi tingginya volatilitas. Jika permintaan tinggi dan penawaran tinggi akan mengakibatkan harga tinggi pula.

4. Saham

Saham adalah bukti kepemilikan suatu perusahaan yang berbentuk sertifikat. Pemegang sertifikat ini mempunyai hak klaim atas keuntungan yang diperoleh dan aktiva perusahaan. Dengan demikian investor yang membeli saham maka sudah dinyatakan sebagai pemilik/pemegang perusahaan.

Bentuk dari saham adalah berwujud yaitu dalam bentuk selembar kertas yang dikeluarkan oleh perusahaan dan tercantum nama dalam surat tersebut sebagai pemilik perusahaan sesuai dengan porsi penyertaan yang ditanamkan didalam perusahaan tersebut. Perusahaan yang mempunyai kinerja yang baik dan sehat maka harga jual atas saham memiliki nilai yang tinggi.

Menurut Fahmi (2014:324) Saham merupakan tanda bukti penyertaan kepemilikan modal/dana pada perusahaan kertas yang tercantum dengan nilai nominal, nama perusahaan dan diikuti dengan hak dan kewajiban yang dijelaskan kepada setiap pemegangnya, persediaan yang siap untuk dijual.

Klasifikasi Saham

- a) Saham Preferen

Saham preferen adalah surat berharga yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk dijual dengan nilai nominal yang ditunjuk, dalam bentuk nilai mata uang. Kepemilikan dari investasi ini akan memperoleh pendapat berupa dividen yang diterima setiap kuartal (tiga bulan)

Klaim yang diterima pemegang saham ini adalah lebih besar atas dividen dari pemilik/pemegang saham biasa, karena memiliki prioritas dari saham biasa.

Saham preferen memiliki risiko lebih kecil dari saham biasa karena tidak terpengaruh dengan meningkatnya harga saham hanya prioritas menikmati dividen yang dibayarkan.

b) Saham Biasa

Adalah surat berharga berbentuk sertifikat yang memiliki fungsi kepemilikan atas perusahaan termasuk aspek-aspek penting yang berada dalam perusahaan tersebut. Pemegang saham ini memiliki hak untuk mengikuti RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) dan RUPSLB (Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa) serta berhak untuk menentukan membeli right issue (penjualan saham terbatas) atau tidak, yang selanjutnya diakhir tahun akan memperoleh keuntungan dalam bentuk dividen. Dalam perdagangan di pasar modal, saham biasa yang paling banyak dijual karena banyak dikenal masyarakat luas dan surat berharga yang paling menarik bagi investor maupun emiten (perusahaan yang menerbitkan surat berharga)

Risiko berinvestasi Saham

- Perusahaan akan membagikan dividen jika perusahaan memiliki kinerja baik, namun jika perusahaan mengalami penurunan dalam kinerja maka dividen tidak dibagikan
- Akan terjadi *Capital Loss* jika saham yang dijual lebih tinggi harganya dari harga saat dibeli.

Kelebihan Investasi Saham

- Persentase keuntungan yang diperoleh sangat menjanjikan, meskipun modal yang dikeluarkan kecil.
- Dalam berinvestasi saham dapat dilakukan dengan waktu yang fleksibel karena dapat dilakukan melalui smartphone.
- Cenderung margin mengalami kenaikan, semakin naik lembar saham yang dimiliki, maka semakin besar keuntungan yang didapat.
- Pajak yang dikenakan relatif kecil dibandingkan instrumen investasi lain.
- Dikarenakan difasilitasi Bursa Efek Indonesia, maka setiap transaksi terjamin keamanan serta transparansinya kepada publik
- Berpotensi memperoleh *Capital Gain*.
- Jika perusahaan memperoleh laba maka pemegang saham memperoleh dividen sebesar saham yang dimiliki.

Faktor *demand* dan *supply* atas saham mempengaruhi dalam pergerakan saham. Harga saham akan meningkat jika permintaan atas saham meningkat, demikian sebaliknya jika permintaan turun maka harga saham mengalami penurunan pula. Perubahan harga saham dipengaruhi oleh kinerja perusahaan, perubahan suku bunga, inflasi, nilai tukar rupiah dan keadaan ekonomi.

5. Obligasi

Obligasi (*bond*) merupakan surat pengakuan utang yang memiliki jangka waktu yang disepakati. Di mana penerbit obligasi dikatakan sebagai debitur dan pembeli obligasi disebut sebagai kreditur. Pelunasan surat utang ini adalah sebesar pokok dari utang ditambah dengan bunga (kupon) yang telah ditetapkan yang dinyatakan dalam surat utang.

Berdasarkan penerbitnya, maka obligasi terdiri dari (Bornok Situmorang, 2017)

a) *Treasury Bond*

Obligasi yang memiliki risiko yang sangat kecil karena obligasi ini adalah surat utang yang diterbitkan oleh pemerintah atau bank sentral suatu negara sehingga risiko ditanggung negara.

b) *Corporate Bond*

Obligasi ini adalah surat utang yang diterbitkan oleh perusahaan yaitu BUMN dan swasta. Merupakan obligasi yang diterbitkan perusahaan. Obligasi jenis ini memiliki risiko yang ditanggung pemegang obligasi jika ternyata penerbit obligasi mengalami kegagalan dalam membayar dengan sebab-sebab tertentu. Jika hal ini terjadi maka semakin tinggi juga suku bunga yang harus dibayar penerbit. Selain itu risiko terhadap harga obligasi yang rentan terhadap pergerakan tingkat suku bunga atau sebaliknya. Untuk menyalasi risiko ini investor harus mampu melihat situasi perubahan suku bunga agar dapat memutuskan apakah tetap pada obligasi tersebut, membeli atau menjualnya.

c) *Municipal Bond*

Obligasi yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah atau negara bagian untuk mendanai pembangunan yang berkaitan dengan publik (masyarakat). Obligasi ini bebas dari pajak.

d) *Foreign Bond*

Obligasi yang diterbitkan oleh negara asing yang memiliki risiko yaitu bentuk mata uang asing dan risiko gagal bayar.

Berdasarkan sistem pembayaran bunga, obligasi terdiri dari :

- a) *Zero Coupon Bonds*, obligasi ini dalam pembayaran pokok dan bunga dibayarkan saat surat berharga jatuh tempo.
- b) *Coupon Bonds*, yaitu obligasi dengan kupon yang dapat dibayarkan secara periodik sesuai ketentuan yang dikeluarkan oleh penerbit.

- c) *Fixed Coupon Bonds*, tingkat kupon bunga pada obligasi ini dibayarkan secara periodik yang ditetapkan sebelum masa penawaran di pasar perdana.
- d) *Floating Coupon Bonds*, tingkat kupon bunga pada obligasi ini ditentukan berdasarkan suatu acuan tertentu seperti *average time deposit (ATD)* yaitu rata-rata tertimbang tingkat bunga deposito dari bank pemerintah dan swasta.

Berdasarkan dari hak penukaran/opsi, obligasi terdiri dari :

- a) *Convertible Bond*, obligasi yang dapat dikonversikan menjadi saham dengan ketentuan obligasi mencapai rasio pertukaran dan atau memenuhi syarat
- b) *Exchangeable Bonds*, obligasi yang memberikan hak kepada pemegang obligasi untuk menukar saham perusahaan ke dalam sejumlah saham perusahaan afiliasi milik penerbitnya
- c) *Callable Bonds*, obligasi yang memberi hak kepada emiten untuk membeli kembali obligasi pada harga tertentu sepanjang obligasi tersebut.
- d) *Putable Bonds*, obligasi yang memberikan hak kepada investor Putable Bonds, obligasi yang memberikan hak kepada investor yang mengharuskan emiten untuk membeli kembali obligasi pada harga tertentu sepanjang umur obligasi tertentu.

Berdasarkan koleteralnya (jaminan), obligasi terdiri dari:

- 1) *Secured Bonds*, obligasi yang dijamin dengan kekayaan tertentu dari penerbitnya atau dengan jaminan lain dari pihak ketiga.
- 2) *Guaranteed Bonds*, obligasi yang pelunasan bunga dan pokoknya dijamin dengan penanggungan dari pihak ketiga.
- 3) *Mortgage Bonds*, obligasi yang pelunasan bunga dan pokoknya dijamin dengan penanggungan anggungan hipotek atas properti.

- 4) *Collateral Trust Bonds*, obligasi yang dijamin dengan efek yang dimiliki penerbit dalam portofolionya, seperti saham-saham anak perusahaan yang dimilikinya.
- 5) *Unsecured Bonds*, obligasi yang tidak dijamin dengan kekayaan tertentu tetapi dijamin dengan kekayaan penerbit secara umum.

Berdasarkan imbal hasil, obligasi terdiri dari :

- 1) *Konvensional Bonds*, obligasi yang perhitungannya menggunakan sistem kupon bunga.
- 2) *Syariah Bonds*, obligasi yang perhitungan imbal hasil dengan menggunakan perhitungan bagi hasil yang dikenal dengan Obligasi Syariah Mudharabah dan Obligasi Syariah Ijarah.

6. Emas

Emas adalah investasi paling likuid karena mudah dan harganya cenderung meningkat. Prinsip dari investasi emas adalah “Beli di saat harga turun, jual di saat harga naik”

Beberapa alasan berinvestasi emas, yaitu:

- a. Investasi ini jauh lebih aman dari investasi lain karena emas tidak akan tergerus inflasi.
- b. Harga emas cenderung selalu mengalami kenaikan sehingga mudah mendapatkan keuntungan.
- c. Investasi emas memiliki risiko rendah sehingga investor awam bisa berinvestasi emas tanpa harus menganalisa kondisi pasar.
- d. Emas adalah investasi yang likuid, karena mudah diuangkan.

Kelebihan dari Investasi Emas

1. Sifatnya mudah dicairkan
2. Bebas pajak
3. Melindungi nilai kekayaan
4. Dapat dijadikan jaminan
5. Tersedia dalam berbagai ukuran

Kekurangan dari Investasi Emas

1. Risiko kehilangan cukup tinggi
2. Harganya fluktuatif
3. Dalam pertumbuhan ekonomi tidak memiliki kontribusi secara nyata.
4. Keadaan ekonomi stabil namun harga emas melambat.

7. Properti

Instrumen berbentuk tanah dan bangunan berikut saran dan prasarana yang tidak dapat dipisahkan karena termasuk bagian dari tanah dan bangunan.

Alasan berinvestasi properti, yaitu:

- Instrumen investasi ini selalu selalu jelas/efektif jika cerdas dalam memilih kriteria properti yang akan diinvestasikan, seperti lokasi yang baik, lingkungan kondusif, fasilitas memadai dan akses yang mudah.
- Merupakan sumber *passive income* yang menjanjikan karena memiliki bangunan dan dapat dikelola dengan baik maka dapat menghasilkan uang.
- Dapat dijadikan jaminan untuk meminjam uang demi membeli properti lainnya.
- Investasi ini aman karena tidak tergerus inflasi.

Adapun risiko yang harus dihadapi dalam investasi properti yaitu:

- Biaya *Maintenance* (perawatan), agar properti tetap terjaga dan dapat menghasilkan uang maka dibutuhkan perawatan.
- Membutuhkan modal yang besar dalam investasi properti. Semakin besar modal yang dikeluarkan semakin besar juga keuntungan yang didapatkan.
- Biaya transaksi yang tinggi, yaitu pph 5% dikenakan bagi penjual dan BPHTB 5% bagi pembeli.

8. Asuransi

Asuransi investasi merupakan produk keuangan yang menggabungkan manfaat dari asuransi dan investasi. Produk ini menjawab keinginan nasabah yang ingin memiliki perlindungan namun juga mendapatkan nilai tunai dari premi yang dibayarkan rutin.

Kelebihan Investasi Asuransi

- Memiliki dua keuntungan sekaligus yaitu memperoleh proteksi/perlindungan dan investasi uang untuk menambah penghasilan di masa akan datang.
- Prosedur dan sistem pembayaran asuransi investasi relative mudah.

Kekurangan Investasi Asuransi

- Premi asuransi cenderung mahal sehingga membutuhkan kondisi keuangan yang stabil agar tidak terhenti di tengah jalan.
- Keuntungan yang diperoleh dari produk asuransi sangat kecil (nilai tunai) dari premi yang dikeluarkan tiap bulannya.
- Tidak dapat memilih jenis investasi karena sudah ditentukan oleh pihak asuransi.
- Jika terhenti di tengah jalan atau memutuskan berhenti maka dana yang dikumpulkan/dibayarkan hangus/hilang.

9. Reksa Dana

Reksa dana adalah instrument pasar modal untuk menghimpun dana dari masyarakat yang dikelola oleh manajer investasi yang selanjutnya diinvestasikan ke dalam Portofolio Efek (surat berharga seperti obligasi, saham, deposito dll) dan telah memperoleh izin dari Bapepam.

Manajer investasi bertanggung jawab terhadap kegiatan investasi, seperti menentukan alokasi aset, alokasi sektor (distribusi dan penempatan sektor industri), menentukan emiten/pihak untuk berinvestasi, melakukan transaksi lewat

bank atau pialang, dan menentukan kinerja dan melakukan penyesuaian portofolio.

Jenis-Jenis Reksa Dana

1. Reksa Dana Pasar Uang

Di mana investasinya ditempatkan 100% pada instrumen pasar uang. Reksa dana ini memiliki tingkat risiko rendah dibandingkan reksa dana yang lain, karena sifatnya konservatif/cari aman.

2. Reksa Dana Pendapatan Tetap

Yaitu wadah dalam melakukan kegiatan investasi berbentuk utang (obligasi) dengan dana minimum 80%.

3. Reksa Dana Proteksi

Memberikan proteksi atas nilai investasi awal melalui mekanisme pengelolaan portofolio dengan menginvestasikan dana pada efek bersifat utang, sehingga nilai utang pada saat jatuh tempo dapat menutupi jumlah jumlah nilai yang berproteksi.

4. Reksa Dana Index

Alokasi dana minimum 80% diinvestasikan sesuai dengan aset-aset pada indeks acuan, yaitu pengelolaan pasif.

5. Reksa Dana yang Diperdagangkan di Bursa

Dana ini berbentuk KIK (Kontrak Investasi Kolektif), yang diperjual belikan layaknya saham, harga realtime, penjualan melalui broker

6. Reksa Dana Syariah

Reksa dan yang diperjualbelikan sesuai aturan pengelolaan yang telah diatur dalam prinsip-prinsip Syariah di Pasar Modal

Kelebihan Investasi Reksa Dana

- Reksa dana memberikan keuntungan rata-rata sampai dengan 20% per tahun, dihasilkan oleh reksa dana saham.
- Reksa dana menawarkan di verifikasi risiko karena uang investor disebar ke berbagai instrumen sehingga jika terjadi risiko tidak seluruh mengalami kerugian secara bersamaan.

- Dikelola oleh manajemen investasi yang berpengalaman dalam hal pengelolaan portofolio investasi

Kekurangan Investasi Dana Reksa

- Adanya Risiko Kerugian dalam investasi reksa dana.
- Adanya biaya investasi yang harus dikeluarkan dalam beberapa instrument investasi, sehingga mempunyai pengaruh pada *return* yang diterima investor.
- Pencairan dana reksa tidak mudah dicairkan karena membutuhkan waktu 3 sd 4 hari kerja sejak perintah diberikan dana masuk ke rekening investor.
- Kemungkinan reksa dana dapat ditutup jika dana yang dikelola mengalami penurunan dibawah nilai minimum.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Suwardika, I. N. & Mustanda, I. K., 2017. Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti. *E-Jurnal Manajemen Unud*.
- Aprilianti, I, Rahman Nidar, S. & Saefullah, K., 2022. Kinerja Reksa Dana Saham di Indonesia Pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Sains Global Indonesia*, Volume 3, pp. 33-41.
- Dwi Mauludina, R. & N., 2022. Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas dan Leverage terhadap Peringkat Obligasi. *Bandung Conference Series: Business and Management*, 2(manajemen), pp. 52-60.
- Istamar, Nur Sarfiah, S. & Rusmijati, 2019. Analisis Pengaruh Harga Minyak Dunia, Harga Emas, dan Nilai Kurs Rupiah Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan di Bursa Efek Indonesia Tahun 1998-2018. *Directory Journal of Economic*, Volume 1.
- Rusyfan, Z., 2021. *Pilihan Investasi Millenial*. I ed. Bandung: Penerbit Rekayasa Sains.
- Situmorang, B., 2017. Pengaruh Peringkat Obligasi, Debt To Equity Ratio dan Ukuranperusahaan Terhadap Yield To Maturity Obligasi Korporasi Dengantingkat Suku Bunga Sbi Sebagai Variabel Moderating. *Jurnal Terapan Manajemen dan Bisnis* (, 3(manajemen), pp. 42-58.
- Wu, J. J., Khan, H. A., Chien, S. H. & Wen, C. H., 2022. Effect of customization, core self-evaluation, and informatn richness on trust in online insurance service: Intelligent agent as a moderating. *Asia Pacific Management Review*, pp. 18-27.

BAB 3

INVESTASI DI PASAR UANG

Oleh Ria Meilan

3.1 Pendahuluan

Dalam bidang keuangan dikenal dua bentuk pasar yakni pasar modal (*capital market*) dan pasar uang (*money market*). Pada prinsipnya pasar modal dan pasar uang ini saling berkaitan antara satu dengan lainnya. Kedua jenis pasar ini saling bekerja sama untuk menciptakan kondisi ekonomi yang menguntungkan dan dinamis, sehingga secara sistematis mempercepat pertumbuhan ekonomi negara. Instrumen pasar uang termasuk efek utang jangka pendek yang dapat diperdagangkan, likuid, dan berisiko rendah. Instrumen pasar uang terkadang disebut dengan kas atau setara kas. Sebaliknya, pasar modal terdiri atas efek jangka Panjang yang lebih berisiko. Efek di pasar modal lebih beragam dibandingkan dengan efek yang dijumpai di pasar uang. Dalam pasar modal dibagi menjadi tiga sekmen yakni pasar utang jangka Panjang, pasar ekuitas, dan pasar derivative. Pasar derivative memperdagangkan opsi dan kontrak *futures*.

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang instrumen pasar uang. Kemudian beralih pada kebijakan pasar uang yang ada di Indonesia. Bab ini akan menjelaskan hubungan pasar modal dan pasar uang. Pasar modal Indonesia berada dibawah pengawasan Menteri Keuangan melalui lembaga Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dimana sebelumnya dikenal sebagai Badan Pengawas Pasar Modal-Lembaga Keuangan atau Bapepam-LK. Namun untuk pasar uang Indonesia sendiri berada di bawah pengawasan Gubernur Bank Indonesia (BI).

3.2 Pasar Uang

Pasar uang (*money market*) adalah subsector dari pasar utang (*debt market*). Pasar uang terdiri atas efek utang jangka pendek yang sangat mudah diperdagangkan. Selanjutnya pasar uang menurut (Fahmi, 2015) merupakan pasar internasional bagi pelaku transaksi yang memperdagangkan instrumen keuangan baik pemerintah dan perusahaan yang memiliki jangka waktu antara satu hingga kurang dari satu tahun, seperti *bankers' acceptance* (semacam wesel berjangka), *commercial paper* (Surat Berharga Komersial), sertifikat deposito yang dapat dinegosiasikan, dan sertifikat Bank Indonesia. Banyak efek pasar uang diperdagangkan dalam denominasi besar sehingga tidak terjangkau oleh investor perorangan. Namun, reksa dana pasar uang dapat dengan mudah diakses oleh investor yang memiliki dana investasi yang terbatas. Reksa dana pasar uang tersebut mengumpulkan dana investasi dari banyak investor dan membeli berbagai macam efek pasar uang atas nama investor tersebut.

3.3 Peran Penting Pasar Uang

Pasar uang merupakan bagian dari sistem keuangan yang menyediakan kegiatan perdagangan, penyaluran kredit atau pendanaan jangka pendek dengan jatuh tempo hingga satu tahun dalam mata uang rupiah dan mata uang asing. Pada saat merumuskan dan melaksanakan kebijakan moneter, Bank Indonesia menetapkan control moneter melalui pasar rupiah dan valas. Sebagai upaya meningkatkan efektivitas kebijakan moneter, makro prudensial dan sistem pembayaran serta pengelolaan uang rupiah oleh Bank Indonesia diperlukan pendalaman pasar keuangan untuk menciptakan pasar uang domestic yang efisien, likuid, dan dalam. Pasar uang efisien, likuid dan dalam memberikan fleksibilitas yang lebih besar bagi pelaku pasar untuk mengelola dana untuk tujuan pendanaan dan investasi serta kegiatan ekonomi lainnya. Maka dari itu, sebagai lembaga control moneter, Bank Indonesia dituntut untuk

mempercepat mekanisme pasar uang melalui pengaturan, perizinan, pengembangan, serta pengawasan yang menyeluruh dari berbagai transaksi dan instrumen pasar uang.

Pasar keuangan menyediakan tiga fungsi ekonomi utama yaitu sebagai berikut:

- 1) Penemuan harga adalah hasil interaksi antara penjual dan pembeli atau dengan kata lain antara penawaran dan permintaan dan terjadi ribuan kali per hari di pasar berjangka. Lingkungan jenis lelang ini berarti bahwa pedagang dapat menemukan perdagangan yang mereka rasa adil dan efisien. Penemuan harga adalah cara ketika harga aset ditetapkan dengan mencocokkan pembeli dan penjual sesuai dengan harga yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Hal ini sebagian besar didorong oleh penawaran dan permintaan. Ini merupakan mekanisme yang berguna untuk mengukur apakah suatu aset ini *overbought* atau *oversold*.

Overbought merupakan sebuah istilah ketika sekuritas secara yakin diperdagangkan pada fase di atas nilai intrinsik atau wajarnya. *Overbought* umumnya menggambarkan pergerakan harga sekuritas baru-baru ini atau jangka pendek dan mencerminkan ekspektasi bahwa pasar akan mengoreksi harga dalam waktu dekat. *Oversold* mengacu pada suatu kondisi ketika suatu aset telah diperdagangkan lebih rendah harganya dan memiliki potensi untuk melambungkan harga. Kondisi *oversold* bisa berlangsung lama dan karena itu *oversold* tidak berarti reli harga akan segera datang atau sama sekali. Banyak analisis teknikal mengidentifikasi level *oversold* atau *overbought*.

Penemuan harga berarti bahwa hubungan pembeli dan penjual di pasar keuangan menentukan harga aset yang diperdagangkan. Karena motivasi investor dalam berinvestasi di pasar keuangan untuk mendapatkan dana dari *return* yang diharapkan, fungsi pasar keuangan inilah yang memberi sinyal bagaimana dana yang tersedia dari mereka yang ingin meminjamkan atau menginvestasikan dana akan dialokasikan di antara mereka yang membutuhkan

dana dan mengumpulkan dana tersebut dengan menerbitkan instrument keuangan.

- 2) Likuiditas adalah fitur yang menatik ketika keadaan muncul yang memaksa atau memotivasi investor untuk menjual instrumen keuangan. Paasar keuangan menyediakan forum bagi investor untuk menjual instrumen keuangan dan dikatakan menawarkan likuiditas kepada investor. Tanpa likuiditas, investor akan dipaksa untuk memegang instrument keuangan sampai salah satu kondisi mencul yang memungkinkan pelepasan instrument keuangan atau penerbit secara kontrak berkewajiban untuk melunasinya. Pelunasan instrument utang yaitu pada saat jatuh tempo, sedangkan untuk instrument ekuitas yaitu sampai perusahaan dilikuidasi secara sukarela atau tidak sukarela. Semua pasar keuangan menyediakan berbagai bentuk likuiditas.namun, tingkat likuiditas merupakan salah satu faktor yang mencirikan pasar keuangan yang berbeda.
- 3) Mengurangi biaya transaksi. Seseorang dapat mengklasifikasikan biaya yang terkait dengan bertransaksi menjadi dua jenis yaitu biaya layanan (pencarian) dan biaya informasi. Biaya informasi adalah biaya yang terkait dengan penilaian atribut investasi instrument keuangan dimana pada pasar harga yang efisien, harga mencerminkan informasi agregat yang dikumpulkan oleh semua pelaku pasar. Biaya pencarian pada gilirannya jatuh ke dalam kategori biaya eksplisit dan biaya implisit. Biaya eksplisit meliputi pengeluaran yang mungkin diperlukan untuk mengiklankan niat seseorang untuk menjual atau membeli instrument keuangan. Sementara itu, biaya implisit meliputi perhitungan waktu yang dihabiskan untuk menemukan pihak lawan transaksi. Dengan hadirnya beberapa bentuk pasar keuangan yang terorganisir dapat mengurangi biaya layanan.

Terlepas dari peran penting pasar keuangan, peran mereka dalam memungkinkan alokasi yang efisien bagi mereka yang memiliki dana untuk diinvestasikan dan mereka

mempunyai dana mungkin selalu berjalan sesuai dengan yang dijelaskan sebelumnya. Dampaknya, sistem keuangan menemukan kebutuhan akan jenis entitas keuangan khusus yang disebut perantara keuangan ketika ada kondisi yang menyulitkan pemberi pinjaman atau investor dana untuk berhubungan langsung dengan peminjam dana di pasar keuangan. Perantara keuangan ini termasuk lembaga penyimpanan, perusahaan asuransi, perusahaan investasi yang diatur, bank investasi dan perusahaan asuransi. Peran perantara keuangan yaitu untuk menciptakan persyaratan transaksi yang lebih menguntungkan daripada yang dapat diwujudkan oleh pemberi pinjaman atau investor dan peminjam yang berhubungan satu sama lain di pasar keuangan. Perantara keuangan berperan sebagai perantara dalam melaksanakan transaksi keuangan, umumnya antara bank atau dana. Perantara ini membantu menciptakan pasar yang efisien dan menurunkan biaya dalam menjalankan usaha. Perantara dapat memberikan layanan piutang tetapi tidak menerima simpanan dari masyarakat. Hal tersebut dilakukan oleh perantara keuangan dalam proses dua langkah dengan menerima dana dari pemberi pinjaman atau investor dan meminjamkan atau menginvestasikan dana yang mereka pinjam kepada mereka yang membutuhkan dana.

Dana yang diperoleh perantara keuangan nantinya menjadi tergantung pada klaim keuangan serta menjadi kewajiban perantara keuangan atau peserta ekuitas perantara keuangan. Dana yang dipinjamkan atau diinvestasikan oleh perantara keuangan menjadi aset perantara keuangan. Sebagai contoh nasabah atau investor yang menggunakan perantara keuangan yaitu dalam mempertimbangkan bank komersial dalam investasi deposito. Secara umum bank merupakan penerima simpanan individu, perusahaan dan pemerintah. Nasabah yang berinvestasi deposito disebut dengan deposan, deposan ini adalah pemberi pinjaman ke bank komersial. Dana yang diterima

bank menjadi kewajiban bank untuk dikelola dan memberikan keuntungan bagi nasabah.

3.4 Kebijakan Moneter Pasar Uang

a) Definisi Kebijakan Moneter

Kebijakan moneter sebagai kebijakan yang berkenaan dengan pengendalian jumlah uang yang beredar. Pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah Bank Indonesia (BI). Dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia pada pasal 1 ayat 10 dijelaskan bahwa Kebijakan Moneter adalah kebijakan yang ditetapkan serta dilaksanakan oleh BI sebagai upaya mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah yang dilakukan melalui berbagai cara, salah satunya yaitu pengendalian jumlah uang yang beredar dan atau suku bunga. Pengertian lain dari kebijakan moneter adalah kebijakan yang disahkan oleh pemerintah di bidang keuangan yang berhubungan dengan jumlah uang yang beredar dalam masyarakat.

b) Instrumen Kebijakan Moneter

Dalam mengendalikan jumlah uang yang beredar, Bank Indonesia sebagai otoritas moneter melakukan beberapa kebijakan sebagai berikut:

1) Kebijakan suku bunga

Kebijakan suku bunga mencakup kebijakan pada suku bunga kredit dan bunga deposito. Kebijakan dalam menaikkan dan menurunkan suku bunga kredit bertujuan untuk mengendalikan angka penyaluran kredit yang berlaku di masyarakat. Menaikkan tingkat suku bunga kredit bertujuan agar uang yang keluar atau tersalurkan melalui kredit dapat berlangsung secara selektif, artinya pihak-pihak tertentu saja yang boleh menerimanya (pihak yang merasa mampu mengembalikan pinjaman tersebut). Sebaliknya, menurunkan tingkat suku bunga kredit dimaksudkan

untuk membangkitkan minat public agar meminjam dan menggunakan dana tersebut dalam batas kemampuan yang memungkinkan bagi mereka untuk memperoleh keuntungan dan mengembalikan pinjaman.

Permasalahan yang biasanya muncul adalah jika pada kenyataannya pihak peminjam meminjam suku bunga kredit yang murah akan tetapi dana tersebut digunakan ketika kondisi ekonomi sedang mengalami fase tidak aman atau mengalami kelesuan. Selain itu, jangka waktu kredit yang lama serta bentuk investasi yang dilakukannya juga mengalami masalah secara nasional sehingga menimbulkan kredit macet.

Sementara itu, kebijakan pengendalian pada suku bunga deposito sebagai wujud keikutsertaan pemerintah yaitu Bank Indonesia (sebagai Bank Sentral) dalam menciptakan kestabilan rupiah yang beredar di pasaran. Kebijakan kenaikan bunga deposito yang ditetapkan oleh Bank Indonesia secara otomatis berdampak pada terserapnya dana masyarakat ke perbankan, atau masyarakat lebih cenderung untuk mendepositokan uang yang dimiliki daripada digunakan untuk bisnis atau investasi, misalnya jika bunga deposito yang ditetapkan oleh perbankan adalah 9,5% untuk tiga bulan, sedangkan keuntungan investasi selama tiga bulan setelah dihitung hanya 7%, maka deposito lebih menguntungkan dan tingkat risikonya jauh lebih rendah karena jaminan lebih tinggi. Sehingga masyarakat akan berpikir dengan membandingkan antara mendepositokan uang dan membeli saham. Demikian pula sebaliknya ketika suku bunga deposito diturunkan.

2) Kebijakan pasar terbuka (*open market policy*)

Kebijakan menjual surat berharga yang dimiliki dengan harga ringan sehingga dapat dijangkau oleh masyarakat dengan tujuan untuk menarik jumlah uang beredar di masyarakat karena jumlah uang beredar

terlalu banyak. Dengan demikian, pemerintah akan membeli kembali surat berharga yang dijual tersebut dengan analisis bahwa jumlah uang beredar di masyarakat terlihat sedikit. Kebijakan pasar terbuka sebagai jembatan untuk menyeimbangkan angka peredaran uang di tengah masyarakat.

3) Penetapan rasio kas (*cash ratio*)

Penetapan rasio kas (*cash ratio*) merupakan bentuk kebijakan yang menyangkut penetapan perbandingan antara persentase uang di bank yang harus dijadikan cadangan dan yang boleh dioperasikan. Uang yang dijadikan cadangan atau yang dibutuhkan untuk cadangan di bank ini dinamakan *reserve requirement* (RR).

Pada prinsipnya, Bank Indonesia menerapkan kebijakan uang ketat (*tight money policy*) dan uang longgar (*easy money policy*) dengan kebijakan aplikasi tersebut. Jika kebijakan telah dilaksanakan namun tetap sulit untuk menekan bahkan mengendalikan inflasi, maka semua itu bisa jadi disebabkan oleh faktor eksternal di luar jangkauan kemampuan dalam negeri. Sebagai contoh permainan pada spekulasi atau adanya intervensi dari pihak-pihak tertentu yang menginginkan situasi ekonomi dalam negeri suatu negara mengalami kontraksi.

Dengan demikian, setiap kebijakan moneter yang dibuat tidak selalu bisa memberikan dampak positif pada setiap tujuan yang diharapkan. Kebijakan moneter yang memiliki tujuan untuk menciptakan stabilitas tingkat harga, pertumbuhan ekonomi, pengangguran yang rendah, stabilitas suku bunga dan nilai tukar yang stabil atau nilai tukar actual (yang diharapkan), tidak selalu bisa membuat seluruh keinginan tercapai karena selalu saja ada keinginan yang sulit terwujud atau dilaksanakan.

Dalam hal ini, jika dicontohkan yaitu pada saat pemerintah menaikkan angka penyaluran kredit atau menurunkan suku bunga kredit, maka jumlah uang di masyarakat bertambah dan angka pengangguran rendah. Namun demikian, hal tersebut dapat berdampak pada naiknya angka inflasi, terlebih jika inflasi terjadi tanpa ada pengendalian yang baik. inflasi memang sulit untuk dikendalikan, namun dengan menciptakan angka aktual inflasi atau inflasi yang diharapkan, hasilnya akan berbeda. Dengan kata lain, jumlah uang yang bertambah dan keinginan yang diharapkan dapat tercapai meskipun tergolong hal yang sulit diwujudkan.

4) Pengaruh inflasi pada investasi

Inflasi merupakan perihal dimana nilai uang menurun secara terbuka akibat harga barang mengalami kenaikan secara terus menerus. Pengaruh inflasi cukup besar bagi masyarakat. Akibat yang disebabkan dengan munculnya inflasi yakni uang tidak dapat berfungsi sebagai satuan hitung yang adil dan benar. Inflasi dan deflasi menggambarkan suatu keadaan perubahan tingkat harga dalam sebuah perekonomian. Dari beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa inflasi merupakan suatu peristiwa yang menunjukkan menurunnya nilai mata uang pada suatu negara dan naiknya harga barang yang berlangsung secara sistematis.

Inflasi merupakan hal yang membahayakan bagi perekonomian suatu negara dan mampu menimbulkan pengaruh besar serta sangat sulit untuk diatasi dengan waktu yang singkat. Salah satu prinsip dasar para investor adalah selalu berusaha menghindari atau menjauh dari risiko. Inflasi adalah salah satu sumber risiko yang harus dihindari. Inflasi memiliki pengaruh besar kepada para investor dalam berinvestasi. Para investor menginginkan adanya inflasi actual atau inflasi

yang diharapkan. Dalam hubungan ini, jika inflasi jauh lebih tinggi dari perolehan investasi maka investasi tersebut akan dibatalkan demikian pula sebaliknya.

5) Pergerakan Kurs Valuta Asing

Negara dengan sistem perekonomian yang kuat dengan memiliki stabilitas kurs valuta asing (valas) yang kuat serta tidak rentan dengan fluktuasi pasar uang dunia. Untuk memmanifestasikan penguatan nilai tukar valas, beberapa faktor yang harus dipenuhi yaitu:

- a) Ekspor lebih besar dari impor
- b) Neraca pembayaran menunjukkan kondisi surplus
- c) Neraca pertumbuhan menunjukkan kondisi surplus
- d) Pertumbuhan ekonomi mengalami peningkatan
- e) Tingkat inflasi menunjukkan nilai yang rendah

3.5 Jenis Instrumen Pasar Uang

a) **Sertifikat Bank Indonesia**

Merupakan produk pasar uang yang cukup populer di kalangan investor. Sertifikat Bank Indonesia merupakan surat berharga atas pengakuan utang dari Bank Indonesia untuk masyarakat yang meminjamkan dananya. Jatuh tempo surat berharga ini biasanya dilakukan dalam waktu 1-3 bulan dengan tingkat pengembalian bunga yang cukup signifikan. Sertifikat Bank Indonesia pertama kali diterbitkan di Indonesia pada tahun 1970 sebagai upaya melahirkan instrumen keuangan jangka pendek yang diperdagangkan antarbank. Sertifikat Bank Indonesia adalah sekuritas atas unjuk yang diterbitkan Bank Indonesia dengan nilai nominal.

Sertifikat Bank Indonesia (disingkat SBI) merupakan surat berharga dengan menggunakan mata uang rupiah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai bentuk pengakuan utang jangka pendek dengan sistem bunga (diskonto). Pencairan SBI memiliki jangka waktu atau jatuh

tempo 1-12 bulan sejak diterbitkannya SBI. Jika melihat tempo dari tersebut, SBI dapat dijadikan sebagai instrumen investasi, dan masuk dalam kategori investasi jangka pendek. Hal lain yang perlu diketahui dari SBI yaitu apabila waktu jatuh tempo tiba, pembeli bisa menjualnya kembali ke Bank Indonesia. Sertifikat ini bisa dibeli oleh siapapun, baik instansi maupun individu, dan warga negara Indonesia maupun warga negara asing di pasar sekunder. Penjualan SBI sendiri dilakukan oleh Bank Indonesia dan bank-bank anggota operasi moneter.

Sertifikat Bank Indonesia merupakan alat Operasi Pasar Terbuka dalam pasar uang yang dilakukan oleh Bank Indonesia dengan tujuan untuk menyerap kelebihan peredaran uang di masyarakat khususnya di dunia perbankan. Peredaran uang telah diserap dan berhasil dikendalikan, dampak yang diperoleh oleh negara yaitu terkendalinya inflasi menjadi lebih stabil. Dampak lainnya, Risiko jatuhnya nilai tukar rupiah seketika dapat teratasi. Sementara itu manfaat atau dampak yang dirasakan oleh masyarakat atau perusahaan yang menjual SBI, mereka akan mendapatkan keuntungan dalam bentuk bunga/diskonto. Bunga tersebut akan dibayarkan pada awal saat membeli SBI. Jadi pada saat jangka waktu pencairan SBI tersebut, BI akan mengembalikan uang pokok saja. Sebagai contoh, pembeli membeli SBI sebesar Rp 100.000.000,00 maka saat jatuh tempo pembeli akan mendapatkan uang pokok sebesar Rp 100.000.000,00, karena bunganya telah dibayarkan di awal.

Sertifikat Bank Indonesia dibagi menjadi dua jenis, yaitu sertifikat berharga umum dan syariah. Sertifikat Bank Indonesia syariah yaitu surat berharga yang dikeluarkan berdasar prinsip-prinsip syariah. Jangka waktu Sertifikat Bank Indonesia Syariah sama halnya seperti Sertifikat Bank Indonesia Umum, yakni menggunakan satuan unit sebesar Rp 100.000.000,00 dengan tenggat waktu 1-12 bulan.

Sertifikat Bank Indonesia Syariah dapat diagunkan ke Bank Indonesia namun tidak dapat diperdagangkan pada pasar sekunder. Sertifikat Bank Indonesia Syariah menggunakan akad ju'alah, akad ju'alah merupakan perjanjian untuk memberikan imbalan tertentu atas pencapaian hasil (natijah) yang ditentukan dari suatu pekerjaan. Dan SBI syariah diterbitkan tanpa adanya warkat.

b) Sertifikat Deposito

Sertifikat deposito adalah instrumen pasar uang sebagai alternatif investasi yang paling mudah dijangkau oleh masyarakat. Jangka waktu deposito antara satu bulan hingga lebih dari satu tahun. Deposito berjangka tidak dapat ditarik sesuai permintaan, namun pencairannya dapat dilakukan sesuai dengan tanggal jatuh tempo. Bank membayar bunga dan pokok kepada deposan hanya pada akhir jangka waktu atau jatuh tempo dari sertifikat deposito tersebut.

Bank Indonesia sebagai otoritas pasar uang berwenang dalam mengatur, melisensikan, mengembangkan dan mengawasi instrumen pasar uang, termasuk sertifikat deposito yang ditransaksikan di pasar uang. Selain itu, peraturan Bank Indonesia memberikan landasan hukum yang kuat bagi pelaku pasar untuk bertransaksi dengan sertifikat deposito di pasar uang. Dari sisi peraturan pelaksanaan, Bank Indonesia menerbitkan pedoman pelaksanaan berupa peraturan Dewan Gubernur bagi emiten dan pelaku pasar yang bertransaksi dengan sertifikat deposito di pasar uang. Peraturan tersebut tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia No.23/10/PBI/2021 tentang Pasar Uang yang mencakup aspek perizinan, pelaporan, dan pengawasan. Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan tersebut adalah sebagai berikut;

- 1) Prosedur permohonan lisensi untuk bank, perusahaan efek, dan broker sebagai penerbit deposito yang ditransaksikan di pasar uang sebagai perantara transaksi untuk sertifikat deposito.
- 2) Pemrosesan aplikasi lisensi. Bank Indonesia akan memberikan atau menolak permohonan izin secara tertulis dalam waktu 10 hari kerja setelah menerima permohonan dan dokumen pendukung yang lengkap sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam proses ini Bank Indonesia bertugas memverifikasi secara administrative dokumen-dokumen yang disampaikan sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia mengenai transaksi sertifikat deposito di Pasar Uang dan Pedoman Pelaksanaannya.
- 3) Keterbukaan Informasi. Bank yang menerbitkan Sertifikat Deposito untuk ditransaksikan di pasar uang harus menyatakan “dapat ditransaksikan di pasar uang” di halaman depan prospectus yang ditawarkan kepada investor.
- 4) Pelpaoran. Bank, perusahaan efek, dan pialang wajib melaporkan kepada Bank Indonesia yaitu Sertifikat Laporan Transaksi Deposito yang disampaikan oleh perusahaan efek atau broker sebagai perantara atas nama nasabah.
- 5) Pengawasan. Bank Indonesia melakukan pengawasan secara inspeksi maupun secara tidak langsung kepada bank, perusahaan efek, pialang, serta lembaga penyimpanan dan penyelesaian sehubungan dengan penerbitan dan transaksi sertifikat deposito di pasar uang.

c) Commercial Paper (Surat Berharga Komersial)

Commercial paper merupakan nota utang yang diterbitkan pihak perusahaan. Perusahaan pada umumnya adalah peminjam bersih dari dana jangka panjang (untuk investasi modal) dan dana jangka pendek (untuk modal kerja). Surat ini akan digunakan sebagai utang dagang dengan mengambil keuntungan dari sistem jual beli yang

dilakukan oleh perusahaan. Sebagian besar Surat Berharga Komersial didukung oleh jalur kredit bank, yang berarti bahwa bank siap untuk membayar kewajiban jika penerbit tidak mampu. Surat berharga komersial dapat berupa bunga atau dijual dengan diskon.

Waktu jatuh tempo *commercial paper* berkisar antara satu hari hingga 270 hari. Investor dengan dana investasi yang terbatas dapat berinvestasi pada *commercial paper* secara tidak langsung melalui reksa dana pasar uang. Surat berharga komersial adalah instrumen pasar uang yang diterbitkan oleh korporasi nonbank dengan jatuh tempo hingga satu tahun sebagai bentuk alternatif pendanaan jangka pendek atau pengelolaan likuiditas yang tersedia bagi korporasi nonbank. Bank Indonesia berwenang mengatur instrumen pasar uang jangka pendek dengan jangka waktu jatuh tempo sampai dengan satu tahun. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1994 tentang Pasar Modal menyatakan bahwa Surat Berharga Komersial merupakan instrumen pasar yang dibebaskan dari kewajiban penawaran umum dengan mempertimbangkan bahwa pengembangan, pengaturan, dan pengawasan surat berharga tersebut dengan jangka waktu jatuh tempo sampai dengan satu tahun dilakukan oleh lembaga yang terpisah.

Bank Indonesia sebagai pemegang otoritas pasar uang di Indonesia mengatur pasar uang dan instrumen di dalamnya melalui Peraturan Bank Indonesia. selain itu, untuk memperkuat kredibilitas pasar uang sebagai media transmisi kebijakan moneter pada umumnya dan pasar efek komersial pada khususnya, Bank Indonesia juga telah mengatur surat berharga komersial sebagai instrumen pasar uang dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/9/PBI/2017 tentang Penerbitan dan Transaksi Surat Berharga Komersial di Pasar Uang. Peraturan tentang sekuritas komersial difokuskan pada penciptaan basis

investor yang berkualitas. Investor yang berkualitas memiliki pengetahuan investasi yang kuat dan memahami risikonya. Salah satu cara untuk menciptakan basis investor yang mumpuni adalah dengan memberlakukan batas bawah pembelian efek komersial sebesar Rp 500.000.000. Dengan perkembangan tersebut peraturan Bank Indonesia membedakan investor yang memenuhi syarat dengan yang tidak memenuhi syarat mengenai aspek keterbukaan informasi.

d) Akseptasi bankir (*bankers' acceptance*) atau Wesel Tagih

Akseptasi bankir (*bankers' acceptance*) dimulai sebagai perintah untuk bank oleh pelanggan bank untuk membayar sejumlah uang pada tanggal yang akan datang, biasanya dalam jatuh tempo kurang dari 180 hari. akseptasi dibuat ketika draf perjanjian untuk membayar ditulis oleh pelanggan bank dan bank yang menerima berjanji untuk membayar. Penerimaan bank atas wesel adalah janji untuk membayar jumlah nominal wesel kepada siapapun yang menggunakan wesel tersebut untuk membiayai suatu transaksi dan memberikan wesel ini kepada pemasoknya dengan imbalan barang. Karena akseptasi timbul dari transaksi tertentu, akseptasi tersedia dalam berbagai jumlah pokok.

Akseptasi bankir dijual dengan diskon dari nominalnya dan nilai nominalnya dibayarkan pada saat jatuh tempo. Karena akseptasi didukung oleh bank penerbit dan pembeli barang maka kemungkinan gagal bayar sangat kecil. Untuk jatuh tempo akseptasi banker sendiri kurang dari 180 hari.

e) Surat Berharga Pasar Uang

Merupakan surat yang diterbitkan oleh bank yang ditandatangani oleh nasabah sebagai jaminan pelunasan utang. Nantinya, Surat Berharga Pasar Uang akan melibatkan bank komersial dan Bank Indonesia untuk menerapkan sistem diskonto dalam return yang diberikan

kepada nasabah. Surat Berharga Pasar Uang termasuk dalam surat berharga yang diterbitkan dan sudah ditandatangani oleh nasabah serta pemilik dana. Surat Berharga Pasar Uang sendiri digunakan sebagai jaminan atas pelunasan utang kepada pihak yang bersangkutan. Surat berharga ini diperjualbelikan melalui bank komersial, antrabank komersial, lembaga keuangan bukan bank, Bank Indonesia serta masyarakat umum yang telah memenuhi persyaratan dari Bank Indonesia.

Sistem perdagangan Surat Berharga Pasar Uang biasanya dilakukan dengan cara lelang serta sistem diskonto atau bunga. Berikut beberapa Surat Berharga Pasar Uang yang diperdagangkan:

- 1) Surat sanggup atau *promes* merupakan surat berharga yang berisi kontrak perjanjian suatu pihak untuk membayar sejumlah uang kepada pihak lainnya. Kewajiban pembayaran ini timbul mana kala terjadi transaksi penjualan dengan sistem pembayaran dilakukan secara tunai sebagian kemudian sisanya dibayarkan dengan menggunakan surat sanggup. Adapun surat sanggup berisi informasi mengenai jumlah pokok, bunga (bila ada) yang harus dibayarkan serta tanggal jatuh tempo pembayaran. Beberapa dari surat sanggup juga disertai dengan lampiran ketentuan apabila orang yang berutang mengalami gagal bayar.
- 2) Surat wesel pada dasarnya hampir sama dengan surat sanggup. Namun yang membedakan terletak pada pengiriman dan penerima surat tersebut. Apabila surat sanggup diperuntukkan kepada kreditur yang berasal dari debitur, maka surat wesel ditujukan kepada debitur dan berasal dari kreditur. Berdasarkan jangka waktunya, surat wesel ada dua jenis, yaitu wesel jangka pendek dan wesel jangka panjang. Wesel jangka pendek memiliki waktu jatuh tempo maksimal 30 hari, sementara wesel jangka

panjang memiliki jatuh tempo lebih dari 30 hari. surat wesel berdasarkan pengakuan piutang yaitu piutang wesel dengan tingkat bunga ditunjukkan yang mencantumkan tingkat bunga dalam perinciannya dan piutang wesel dengan tingkat bunga tidak ditunjukkan yang hanya mencantumkan nominal total sudah termasuk tingkat bunga didalamnya.

f) Surat Utang Negara (SUN)

Surat utang negara (SUN) merupakan surat berharga berupa surat pengakuan utang dalam mata uang rupiah maupun valuta asing yang dijamin pembayaran bunga dan pokoknya oleh Negara Republik Indonesia sesuai dengan masa berlaku. Menurut Undang-undang Nomor 24 Tahun 2002 tentang Surat Utang Negara Pasal 1 Ayat 1, Surat Utang Negara terdiri dari hal-hal sebagai berikut;

- 1) Surat Perbendaharaan Negara (SPN), adalah surat utang negara yang memiliki jangka waktu maksimal 12 bulan dengan metode pembayaran bunga secara diskonto.
- 2) Obligasi Negara, yaitu surat utang negara yang berjangka waktu lebih dari 12 bulan dengan kupon serta pembayaran bunga secara diskonto. Obligasi Negara ada yang diperdagangkan secara ritel, disebut dengan Obligasi Ritel Indonesia (ORI). Tujuan diterbitkannya Obligasi Ritel Indonesia adalah sebagai upaya Negara untuk memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat atau investor individual secara langsung memiliki serta memperdagangkan secara aktif Obligasi Negara.

Oleh pemerintah, Surat Utang Negara digunakan untuk membiayai kebutuhan anggaran pemerintah seperti menutup defisit Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Investor dapat memiliki Surat Utang Negara melalui pasar perdana maupun pasar sekunder. Tingkat keuntungan investasi pada Surat Utang Negara pada

dasarnya sama dengan obligasi pada umumnya, yaitu bersumber dari penghasilan kupon (bunga), dan potensi kenaikan harga (*capital gain*) dari harga obligasi. Adapun keunggulan Surat Utang Negara disbanding surat berharga lainnya terletak pada minimnya risiko gagal bayar di kemudian hari pada saat jatuh tempo, baik pembayaran kupon maupun nilai pokoknya. Surat Utang Negara dapat dikategorikan sebagai instrumen investasi yang bebas risiko gagal bayar dikarenakan pembayaran bunga (kupon) dan pokoknya dijamin oleh Negara dimana dituangkan pada Undang-Undang Nomor Tahun 2002 tentang Surat Utang Negara.

Produk Surat Utang Negara seperti Obligasi Negara juga dapat dijadikan sebagai jaminan dan dapat dijual setiap saat apabila pemilik membutuhkan dana. Penjualan serta penawaran Obligasi Negara oleh Pemerintah di pasar primer umumnya dilakukan melalui lelang yang diikuti oleh peserta lelang yang telah memenuhi persyaratan. Peserta lelang yaitu Bank atau Perusahaan Efek yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan sebagai Dealer Utama.

g) Repo (*Repurchase Agreements*)

Repo atau *Repurchase Agreements* adalah transaksi penjualan instrument efek antara dua pihak yang diikuti dengan perjanjian dimana pada tanggal yang telah ditentukan akan dilaksanakan pembelian kembali atas efek yang sama dengan harga tertentu yang telah disepakati. Jika digambarkan pada kenyataannya dalam dunia perdagangan sekuritas ada beberapa peserta dalam sistem keuangan yang menggunakan leverage dalam menerapkan strategi perdagangan di pasar obligasi. Artinya, strategi tersebut akan melibatkan pembelian obligasi dengan dana pinjaman. Daripada meminjam dari bank, pelaku pasar dapat menggunakan obligasi yang telah diperolehnya sebagai jaminan untuk pinjaman. Secara khusus, pemberi pinjaman akan meminjamkan sejumlah dana kepada entitas yang

membutuhkan dana dengan menggunakan obligasi sebagai jaminan.

Karakteristik daripada Repo sendiri dengan menetapkan peminjam menjual obligasi kepada pemberi pinjaman dengan imbalan hasil dan suatu tanggal tertentu di masa depan, kemudian peminjam membeli kembali obligasi dari pemberi pinjaman pada harga tertentu. Harga yang ditentukan dalam Repo disebut dengan harga pembelian kembali dimana harganya lebih tinggi dari harga ketika obligasi dijual karena mencakup biaya bunga yang dibebankan pemberi pinjaman kepada peminjam. Tingkat bunga dalam Repo disebut tingkat Repo. Dengan demikian, Repo tidak lebih dari pinjaman yang dijamin. Diklasifikasikan sebagai instrumen pasar uang karena jangka waktu Repo biasanya kurang dari satu tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Bodie, Kane, Marcus. 2019. Dasar-Dasar Investasi. Edisi Kesembilan. Jakarta: Salemba Empat
- Darmawan. 2023. Manajemen Investasi dan Portofolio. Edisi Pertama. Jakarta; Bumi Aksara
- Fahmi, Irham. 2015. Manajemen Investasi Teori dan Soal Jawab. Edisi Kedua. Jakarta: Salemba Empat
- Hartono, Jogyanto. 2017. Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi Kesebelas. Yogyakarta: BPFE
- Qingbin Gong, Zili Tang, Bing Xu. 2021. Trading Behaviors on Knowledge of Price Discovery in Future Markets. Journal of Innovation&Knowledge. Vol.6. Issue 3. Pages 191-195
- Yanyu Li. 2021. Analysis on the Functions of Financial Intermediary. Advances in Economics, Business and Management Research. Vol 203. Pages 152-155
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/9/PBI/2017 tentang Penerbitan dan Transaksi Surat Berharga Komersial
- Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia
- Undang-undang Nomor 24 Tahun 2002 tentang Surat Utang Negara
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1994 tentang Pasar Modal

BAB 4

INVESTASI DI PASAR MODAL

Oleh Paradisa Sukma

4.1 Pendahuluan

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal menjelaskan bahwa pasar modal adalah Pasar Modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek. Kemudian Otoritas Jasa Keuangan mendefinisikan pasar modal adalah pasar berbagai produk atau instrumen keuangan dengan jangka waktu lebih dari satu tahun, seperti saham, obligasi, reksadana, dan berbagai turunan surat berharga atau sekuritas. Pasar modal berfungsi sebagai sumber pembiayaan bagi dunia usaha dan pemerintah serta sebagai wadah bagi pemilik dana (*investor*) untuk melakukan kegiatan investasi. Pasar Modal menawarkan berbagai pilihan investasi bagi investor selain menabung untuk emas, asuransi, properti, dan bangunan. Pasar modal memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian suatu negara, yaitu sebagai berikut:

1. Pasar modal merupakan wadah yang efektif dalam menghimpun dana dari pemilik modal (*investor*) untuk pembiayaan dan penyaluran uang investasi kepada perusahaan (*emiten*).
2. Pasar Modal mendorong kegiatan ekonomi nasional dengan mempermudah perusahaan (*emiten*) dalam mendapatkan modal sehingga dapat mendorong perekonomian dan menghasilkan lapangan pekerjaan yang

kemudian akan meningkatkan pendapatan negara melalui perpajakan.

3. Pasar Modal adalah platform yang menghubungkan investor dengan perusahaan dengan menukarkan aset keuangan jangka panjang seperti saham, surat utang, dan lain-lain.
4. Melalui pasar modal, investor diberikan kesempatan untuk menjadi pemilik perusahaan melalui pembelian sekuritas yang diperdagangkan di pasar modal
5. Melalui pasar modal, investor dapat memantau implementasi manajemen perusahaan untuk memastikan bahwa itu beroperasi secara profesional dan terbuka.

4.2 Para Pelaku dan Lembaga di Pasar Modal

Self Regulatory Organization (SRO) adalah organisasi yang memiliki kekuatan regulasi dalam bisnis Pasar Modal. SRO memiliki peraturan dan ketentuan yang mengikat bagi pelaku pasar modal sebagai fungsi pengawasan untuk mencegah praktik perdagangan yang dilarang. Lembaga SRO di Pasar Modal Indonesia adalah PT. Bursa Efek Indonesia (BEI), PT. Kustodian Sentral Efek Indonesai (KSEI) dan PT. Kliring dan Penjaminan Efek Indonesia (KPEI).

4.2.1 Bursa Efek

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, bursa efek adalah pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek Pihak-Pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka.

PT Bursa Efek Indonesia (BEI) didirikan agar penyelenggaraan perdagangan efek berjalan dengan teratur, wajar, dan efisien. Hal ini merupakan tugas utama dari Bursa Efek Indonesia yaitu menyelenggarakan perdagangan efek yang

teratur wajar dan efisien, menyediakan sarana pendukung serta mengawasi kegiatan anggota bursa efek, dll. Fungsi bursa lainnya adalah menjaga kelangsungan pasar (*market liquidity*) dan menciptakan harga efek yang wajar (*price discovery*) (TICMI, 2016)

4.2.2 Lembaga Kliring dan Penjaminan (LKP)- KPEI

Lembaga Kliring dan Penjaminan adalah pihak yang menyelenggarakan jasa kliring dan penjaminan penyelesaian transaksi bursa. Di Indonesia, pihak yang telah mendapatkan izin sebagai LKP untuk melaksanakan kegiatan kliring dan penjaminan penyelesaian transaksi bursa adalah PT Kliring dan Penjaminan Efek Indonesia (KPEI).

Kliring adalah proses penentuan hak dan kewajiban efek dan/atau dana Anggota Bursa, yang timbul dari transaksi efek yang dilakukannya di bursa efek. Sedangkan penjaminan penyelesaian transaksi bursa adalah merupakan kepastian dipenuhinya hak dan kewajiban efek dan/atau dana Anggota Bursa yang timbul dari transaksi bursa. Sehingga data transaksi efek yang terjadi di Bursa akan dikirim ke LKP untuk kemudian dilakukan proses Kliring, sehingga Anggota Bursa dapat mengetahui hak dan kewajiban efek dan/atau dananya masing-masing pada setiap hari bursa, untuk kemudian diselesaikan pada tanggal penyelesaian (TICMI, 2016).

4.2.3 Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian (LPP)- KSEI

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian adalah Pihak yang menyelenggarakan kegiatan Kustodian sentral bagi Bank Kustodian, Perusahaan Efek, dan Pihak lain. Di Indonesia, pihak yang telah mendapatkan izin sebagai LPP untuk menjalankan fungsi Penyimpanan dan Penyelesaian efek adalah PT. Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

4.2.4 Pelaku Lainnya

Selain PT. Bursa Efek Indonesia (BEI), PT. Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) dan PT. Kliring dan Penjaminan Efek Indonesia (KPEI) sebagai *Self Regulatory Organization* (SRO) di pasar modal, terdapat pelaku-pelaku lainnya, antara lain:

1. Emiten

Emiten adalah perusahaan yang menghimpun dana dari masyarakat dengan menjual atau menawarkan efek kepada publik. Perusahaan yang menjual atau menawarkan. Untuk dapat menawarkan efek kepada publik melalui pasar modal, perusahaan harus terdaftar di Bursa Efek Indonesia atau yang sering disebut *go-public*.

2. Perusahaan Efek

Perusahaan Efek adalah Perseroan yang telah memperoleh izin usaha dari OJK dan dapat melakukan kegiatan sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, dan atau Manajer Investasi serta kegiatan lain sesuai ketentuan OJK (TICMI, 2016).

- a. Perantara Pedagang Efek (*Broker – Dealer*)

Perantara Pedagang Efek adalah Adalah pihak yang melakukan kegiatan usaha jual beli efek untuk kepentingan sendiri atau pihak lain. Ada 2 macam perusahaan Perantara Pedagang Efek yaitu:

- Anggota Bursa (Administrasi)
- Non Anggota Bursa (Non Administrasi)

Berdasarkan Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Anggota Bursa adalah Perantara Pedagang Efek yang telah memperoleh izin usaha dari OJK dan mempunyai hak untuk mempergunakan sistem dan atau sarana Bursa Efek sesuai dengan peraturan Bursa Efek.

b. Penjamin Emisi Efek (*Underwriter*)

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Penjamin Emisi Efek adalah Pihak yang membuat kontrak dengan Emiten untuk melakukan Penawaran Umum bagi kepentingan Emiten dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual.

c. Manajer Investasi

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, manajer investasi adalah Pihak yang kegiatan usahanya mengelola Portofolio Efek untuk para nasabah atau mengelola portofolio investasi kolektif untuk sekelompok nasabah, kecuali perusahaan asuransi, dana pensiun, dan bank yang melakukan sendiri kegiatan usahanya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Investor

Investor adalah pihak yang memiliki dana untuk disalurkan kepada emiten melalui skema investasi. Untuk dapat menjadi investor, seseorang harus mendaftarkan diri melalui perusahaan efek dengan melengkapi seluruh berkas persyaratan yang telah ditetapkan.

4.3 Jenis-Jenis Pasar Modal

Ada banyak jenis pasar modal, yang selanjutnya dipisahkan menjadi pasar utama dan pasar sekunder berdasarkan waktu transaksinya.

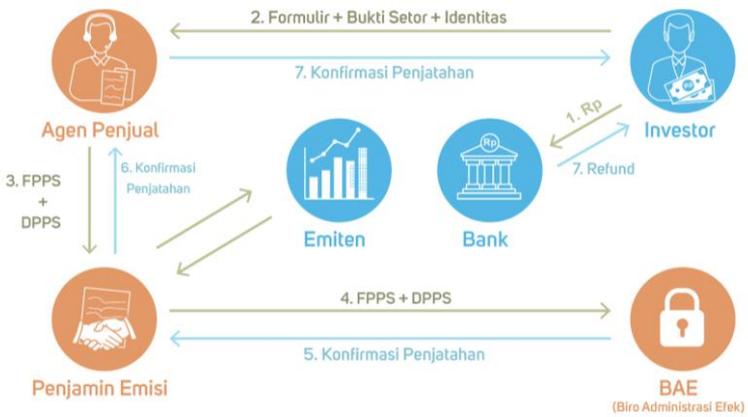
1. Pasar Primer/ Pasar Perdana
2. Pasar Sekunder

4.3.1 Pasar Primer/ Pasar Perdana

Ketika sebuah perusahaan swasta memutuskan bahwa ia ingin mendapatkan modal dari berbagai investor, ia mungkin memutuskan untuk go public. Ini berarti bahwa ia akan menjual sekuritasnya kepada masyarakat umum dan memungkinkan investor tersebut untuk secara bebas memperdagangkan saham tersebut di pasar sekuritas yang sudah mapan. Saat pertama kali saham ditawarkan kepada masyarakat umum sebelum dicatatkan di bursa efek disebut *Initial Public Offering* (IPO) (Bodie et al., 2017). Pasar primer adalah pasar di mana perusahaan yang membutuhkan dana menawarkan saham perusahaannya kepada investor (pembeli) (Jones, 2013). Periode dari pasar perdana adalah saat sekuritas ditawarkan pertama kali kepada investor oleh Pihak Penjamin Emisi (Underwriter) melalui Perantara Pedagang Efek yang beroperasi sebagai Agen Penjual Saham. Ini dikenal sebagai Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering/ IPO*).

Harga saham pada pasar perdana bersifat tetap karena perusahaan telah menetapkan harga dan jumlah saham yang akan diterbitkan sebelum menempatkannya di pasar perdana. Penawaran saham perusahaan yang terbatas membuat adanya kemungkinan bahwa setiap investor tidak akan menerima sekuritas sejumlah yang diinginkannya. Ketika terjadi kelebihan permintaan (*oversubscription*), maka semua permintaan investor untuk saham perusahaan yang akan tercatat di pasar perdana tidak dapat dipenuhi seluruhnya. Sehingga investor akan mendapatkan sekuritas sejumlah yang ditentukan di pasar perdana. Jika investor mendapatkan lebih sedikit saham dari yang diminta, maka perusahaan akan mengeluarkan pengembalian uang kepada investor. Pembelian saham di pasar perdana memiliki daya tarik tersendiri karena memungkinkan investor untuk mendapat *capital gain* ketika saham tersebut tercatat di bursa karena mengalami kenaikan harga.

Berikut ilustrasi skema transaksi di pasar perdana:



Gambar 4.1 Skema Transaksi di Pasar Perdana

(Sumber : ojk.go.id)

Keterangan:

1. Penawaran Perdana sekurtitas suatu perusahaan kepada investor publik dilakukan melalui Penjamin Emisi dan Agen Penjual.
2. Investor yang berminat, dapat memesan sekuritas dengan cara menghubungi Penjamin Emisi atau Agen Penjual, dan kemudian mengikuti prosedur yang telah ditetapkan.
3. Investor kemudian melakukan pemesanan sekuritas tersebut dengan disertai pembayaran.
4. Penjamin Emisi dan Agen Penjual kemudian mengumumkan hasil penawaran umum tersebut kepada investor yang telah melakukan pemesanan.
5. Proses penjatahan Saham atau Surat utang (biasa disebut dengan “allotment”) kepada investor yang telah memesan dilakukan oleh Penjamin Emisi dan Emiten yang mengeluarkan sekuritas

Perusahaan yang ingin melakukan initial public offering (IPO) di pasar perdana harus mempublikasikan harga penawaran, jumlah saham yang ditawarkan, waktu penawaran,

dan informasi penting lainnya di surat kabar besar dan menyebarkannya kepada publik dalam bentuk prospektus.

Sejak tahun 2020, pelaksanaan IPO dilakukan secara elektronik atau yang disebut e-IPO. E-IPO atau *Electronic Indonesia Public Offering* yang disediakan oleh Bursa Efek Indonesia sebagai sarana elektronik untuk mendukung proses penawaran umum saham perdana kepada publik agar lebih mudah melalui www.e-ipo.co.id.

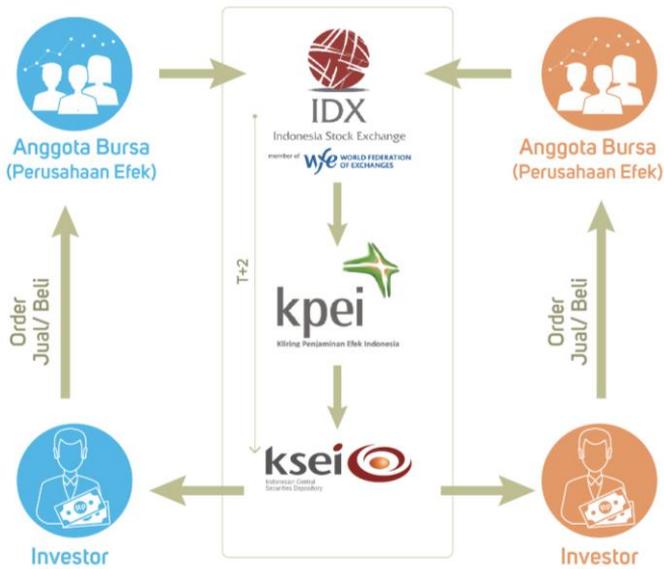
4.3.2 Pasar Sekunder

Pasar sekunder adalah pasar tempat investor memperdagangkan sekuritas setelah aset yang dijual atau ditawarkan di pasar utama dicatatkan di bursa efek. Sekuritas diperdagangkan dari satu investor ke investor lain di pasar ini. Penetapan harga pasar sekunder sangat dipengaruhi oleh jumlah pertanyaan dan penawaran sekuritas yang ada antara penjual dan pembeli sekuritas. Sehingga, uang pembelian dan penjualan investor di pasar sekunder ditransfer dari satu investor ke investor lain, bukan ke perusahaan yang menerbitkan sekuritas.

Pada pasar sekunder, harga saham akan berfluktuasi dalam bentuk naik atau turun karena permintaan dan penawaran saham tersebut. Penawaran dan permintaan ini disebabkan oleh berbagai faktor, baik kondisi perusahaan (kinerja perusahaan), maupun faktor makro seperti suku bunga, inflasi, nilai tukar, social, dan Politi. Di sektor keuangan, naik turunnya harga saham berhubungan langsung dengan kinerja fundamental perusahaan.

Dalam setiap transaksi yang dilakukan oleh Investor, akan dikenakan biaya transaksi dalam bentuk komisi kepada broker saat melakukan perdagangan di pasar sekunder. Biaya komisi transaksi akan dikenakan PPN sebesar 10% dari nilai transaksi yang dibayarkan kepada investor. Investor dikenakan pajak transaksi 0,1% atas transaksi penjualan saham.

Berikut ilustrasi skema transaksi di pasar sekunder:



Gambar 4.2 Skema Transaksi di Pasar Sekunder
(Sumber : ojk.go.id)

- Transaksi di pasar sekunder dilakukan di Bursa melalui perantara Perusahaan Efek yang menjadi anggota Bursa.
- Investor yang ingin membeli saham akan mengajukan surat perintah pembelian kepada Perusahaan Efek yang memuat nama saham, jumlah pembelian dalam lot, dan harga pembelian
- Investor yang ingin menjual saham akan mengajukan perintah jual (*sell order*) kepada Perusahaan Efek, dengan menyebutkan nama saham, jumlah lot yang akan dijual, dan harga jual.
- Order yang masuk akan ditampilkan pada sistem perdagangan Bursa maupun pada sistem Perusahaan Efek.
- Transaksi telah terjadi (*matching*) ketika order pembelian bertemu dengan order jual dalam sistem perdagangan bursa. Selanjutnya, Kliring Penjaminan Efek Indonesia

(KPEI) dan Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) akan mempermudah transfer dan pembayaran aset.

- f. Untuk pembelian, investor harus menyetorkan nominal pembelian dalam waktu dua hari kerja (T+2) setelah transaksi.
- g. Investor akan menerima uang tunai untuk penjualan dalam waktu dua hari kerja (T+2) setelah transaksi.
- h. Dalam hal ada hari libur, hari pasar tenaga kerja digunakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bodie, Z., Kane, A., & Marcus, A. J. (2017). *Essentials of Investments* (10th ed.). McGraw-Hill Education.
- Jones, C. P. (2013). *Investments Analysis and Management* (12th ed.). John Wiley & Sons, Inc.
- Republik Indonesia. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal. Jakarta
- TICMI. (2016). Mekanisme Perdagangan Efek. Jakarta
- TICMI. (2016). Struktur Pasar Modal Indonesia. Jakarta
- TICMI. (2016). Pengetahuan Tentang Efek. Jakarta

BAB 5

MEKANISME REKSA DANA DI PASAR MODAL

Oleh Catur Fatchu Ukhriyawati

5.1 Reksa Dana

Reksa dana merupakan wadah untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal yang selanjutnya diinvestasikan kembali ke dalam portofolio efek (surat berharga) oleh Manajer Investasi (UU Pasar Modal No.8 Tahun 1995, pasal 1 ayat 27). Kemudian, terdapat pasal penjelas tentang portofolio efek dalam Pasal 1 angka 5, angka 23 dan angka 24 UU Pasar Modal, yang berbunyi bahwa portofolio efek adalah kumpulan efek yang dimiliki oleh orang perseorangan, perusahaan, usaha Bersama, asosiasi atau kelompok yang terorganisasi berupa surat berharga, yaitu surat pengakuan hutang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti hutang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek, dan setiap derivasi dari efek. Sedangkan Manajer investasi menurut Pasal 1 angka 11 UU Pasar Modal adalah pihak yang kegiatan usahanya mengelola portofolio efek untuk para nasabah atau pengelola portofolio investasi kolektif untuk sekelompok nasabah, kecuali perusahaan asuransi, dana pensiun dan bank yang melakukan kegiatan usaha sendiri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Rusdiansah, 2021).

Reksa dana sendiri berbentuk hukum sebagai Kontrak Investasi Kolektif (KIK) yang ditandatangani oleh manajer investasi dan bank kustodian. Manajer investasi sebagai pihak yang mengelola portofolio investasi, sedangkan bank kustodian sebagai pihak yang menyediakan penitipan dana kolektif. Sesuai

dengan POJK no. 23/POJK.04/2016 bahwa Kontrak Investasi Kolektif adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang Unit Penyertaan di mana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan Penitipan Kolektif (Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Reksa dana merupakan alternatif investasi bagi masyarakat yang memiliki modal terbatas, tidak memiliki banyak waktu, pengetahuan tentang pasar keuangan seperti saham, obligasi dan produk pasar uang dan keahlian dalam mengelola portofolio investasi dengan tingkat risiko yang terukur. Dana yang ada dalam Reksa dana merupakan dana bersama para pemodal, sedangkan manajer investasi adalah pihak yang dipercaya untuk mengelola dana tersebut. Investasi di reksa dana dapat meningkatkan peran pemodal pemula dan individu untuk mulai belajar berinvestasi di Bursa Efek Indonesia. Ada tiga hal terkait dengan reksa dana yaitu: 1) adanya dana dari masyarakat (investor); 2) dana tersebut diinvestasikan dalam instrumen investasi dalam portofolio efek; dan 3) dana tersebut dikelola oleh manajer investasi.

Pengelolaan dana secara *mutual* oleh manajer investasi dapat mengurangi risiko investasi karena dana disebarkan pada berbagai produk investasi. Diversifikasi instrumen investasi inilah yang mampu mengurangi risiko kerugian investasi dibanding berinvestasi secara langsung tanpa diversifikasi. Sesuai pepatah sakti dalam investasi, "*Don't put all eggs in one basket*". Meskipun demikian, bukan berarti reksa dana bebas risiko. Hanya saja, besaran risiko yang ditimbulkan relatif lebih kecil dibanding jika melakukan investasi sendiri tanpa bekal yang cukup. Karena itu, reksa dana dapat menjadi pilihan instrumen investor bagi investor yang serba terbatas, baik terbatas dalam hal waktu dan dana maupun pengetahuan.

5.2 Manfaat dan Risiko Reksa Dana

Manfaat dan keuntungan investasi di reksa dana antara lain (Prowanta dan Herlianto, 2020):

1. Investor individu tidak memiliki dana yang cukup besar dapat melakukan diversifikasi investasi dalam surat berharga agar dapat meminimalkan risiko. Investor dengan dana terbatas dapat memiliki portofolio obligasi. Investor Reksa dana dapat dengan mudah melakukan diversifikasi baik untuk instrumen di pasar modal maupun pasar uang.
2. Reksa dana mempermudah pemodal untuk melakukan investasi di pasar modal. Menentukan saham-saham yang memiliki prospek bagus untuk portofolio investasi memerlukan pengetahuan dan keahlian dalam melakukan analisis saham dan menentukan harga wajar saham dimana tidak semua investor memiliki pengetahuan dan kemampuan tersebut.
3. Dana reksa dana dikelola oleh manajer investasi profesional sehingga efisiensi waktu bagi investor tidak perlu repot-repot untuk memantau kinerja portofolio investasinya.

Disamping memiliki manfaat, reksa dana memiliki berbagai risiko, antara lain (Prowanta and Didit Herlianto, 2020):

1. Risiko berkurangnya Nilai Unit Penyertaan. Risiko ini dipengaruhi oleh turunnya harga dari Efek (saham, obligasi, dan surat berharga lainnya) yang masuk dalam portofolio Reksa dana. Wanprestasi pihak-pihak terkait dan biaya tinggi dikenakan saat pembelian dan penjualan reksa dana.
2. Risiko Perubahan Kondisi Ekonomi dan Politik. Risiko kurang kondusifnya kondisi ekonomi dan Politik membuat emiten mengalami kerugian sehingga berdampak menurunnya kinerja perusahaan yang secara tidak langsung mempengaruhi turunnya Nilai Aktiva Bersih (NAB) portofolio reksa dana.
3. Risiko Nilai Tukar. Risiko akibat terjadinya fluktuasi nilai tukar yang merupakan reksa dana denominasi mata uang

asing (dollar) yang dapat berpengaruh terhadap Nilai Aktiva Bersih (NAB).

4. Risiko Pembubaran dan Likuidasi. Kondisi tertentu membuat Manajer Investasi melakukan pembubaran dan likuidasi reksa dana.
5. Risiko Likuiditas. Risiko ini menyangkut kesulitan yang dihadapi oleh Manajer Investasi jika sebagian besar pemegang unit melakukan penjualan kembali (*redemption*) atas unit-unit yang dipegangnya. Manajer Investasi kesulitan dalam menyediakan uang tunai atas *redemption* tersebut.
6. Risiko Wanprestasi. Risiko ini timbul ketika rekanan manajer investasi seperti wanprestasi dari pihak-pihak yang terkait dengan Reksa dana, pialang, bank kustodian, agen pembayaran, atau bencana alam, yang dapat menyebabkan penurunan NAB (Nilai Aktiva Bersih) reksa dana.

5.3 Jenis-jenis Reksa Dana

Dilihat dari portofolio investasinya, Reksa dana dapat dibedakan menjadi (Bursa Efek Indonesia, 2022) :

1. Reksa dana Pasar Uang (*Money Market Funds*)
Reksa dana jenis ini hanya melakukan investasi 100% pada pasar uang dengan jatuh tempo kurang dari 1 (satu) tahun. Tujuannya adalah untuk menjaga likuiditas dan menjaga modal dari risiko investasi.
2. Reksa dana Pendapatan Tetap (*Fixed Income Funds*)
Reksa dana jenis ini melakukan investasi sekurang-kurangnya 80% dari aktivasinya dalam bentuk efek bersifat utang (obligasi). Reksa dana ini memiliki risiko yang relatif lebih besar dari reksa dana pasar uang namun imbal hasilnya lebih tinggi. Tujuannya adalah untuk menghasilkan tingkat pengembalian yang stabil.
3. Reksa dana berimbang/Campuran (*Discretionary Funds*)
Reksa dana berimbang/Campuran adalah investasi dimana porsi saham, obligasi dan pasar uang berimbang untuk mendapatkan imbal hasil yang lebih tinggi.

4. Reksa dana Saham (*Equity Funds*)

Reksa dana yang melakukan investasi sekurang-kurangnya 80% dari aktivitya dalam bentuk saham. Investasinya dilakukan pada saham sehingga memiliki imbal hasil lebih tinggi, namun memiliki risiko yang tinggi juga dibandingkan dengan jenis reksa dana pasar uang, pendapatan tetap dan campuran.

Secara sederhana berikut perbedaan dari jenis-jenis reksa dana, seperti dalam tabel dibawah ini :

Tabel 5.1 Perbedaan jenis-jenis Reksa Dana

Jenis	Portofolio	Jangka Waktu	Tingkat Risiko	Tujuan
Pasar Uang	100% instrumen pasar uang	<12 bulan	Sangat konservatif	Menjaga likuiditas
Pendapatan Tetap	Minimal 80% instrumen obligasi	1-3 tahun	Konservatif	Mempertahankan nilai investasi
Campuran	Maksimal 79% di saham atau obligasi. Harus ada instrumen saham, obligasi dan pasar uang	3-5 tahun	Moderat	Pendapatan dan pertumbuhan yang lebih stabil
Saham	Minimal 80% instrumen saham	>5 tahun	Agresif	Meningkatkan modal dalam jangka panjang

Sumber : Bareksa (2018)

5.4 Pihak-pihak dalam Reksa Dana

Dalam investasi reksa dana, investor akan berhubungan dengan manajer investasi, agen penjual reksa dana, dan bank kustodian. Untuk itu, investor perlu mengerti peran masing-masing pihak tersebut dalam pengelolaan aset investasinya (Shohiha, 2021).

1. Manajer Investasi adalah pihak yang akan mengelola aset investasi ke dalam portofolio efek-efek. Dana masyarakat yang dihimpun oleh MI, wajib dikelola dalam portofolio investasi sesuai ketentuan. Daftar manajer investasi berijin OJK dapat dilihat di <https://reksadana.ojk.go.id/Public/ManajerInvestasiList.aspx>
2. Agen Penjual Reksa Dana (APERD) adalah pihak yang melakukan fungsi pemasaran reksa dana. APERD dapat berupa perusahaan sekuritas, bank, asuransi, pembiayaan, APERD online, atau perusahaan keuangan lainnya yang mendapat izin dari OJK sebagai APERD. Investor tidak hanya dapat membeli reksa dana melalui APERD, tetapi juga bisa membeli langsung melalui manajer investasi. Beberapa manajer investasi selain menjual reksa dananya sendiri, ada pula yang menggunakan jasa APERD. Sebaliknya, APERD dapat menjual berbagai reksa dana dari bermacam-macam MI. Investor yang ingin memilih dan membandingkan banyak reksa dana dapat memanfaatkan APERD-APERD yang memasarkan banyak reksa dana dari berbagai MI. Daftar APERD berizin OJK dapat dilihat di <https://reksadana.ojk.go.id/Public/APERDList.aspx>
3. Bank kustodian adalah pihak dalam reksa dana yang menjalankan fungsi penyimpanan, pengawasan, dan pencatat aset-aset investasi reksa dana. Dengan demikian, dana Investor tidak disimpan oleh manajer investasi, melainkan oleh bank kustodian. Setiap aset dan surat berharga yang timbul akibat aktivitas investasi MI disimpan dan dicatat oleh bank kustodian. Daftar bank kustodian dapat dilihat di <https://reksadana.ojk.go.id/Public/BankKustodianList.aspx>

5.5 Istilah-istilah Penting dalam Reksa Dana

Sebelum memulai investasi reksa dana kenali dulu istilah-istilah penting berikut yang nantinya akan di jumpai dalam reksa dana (Shohiha, 2021):

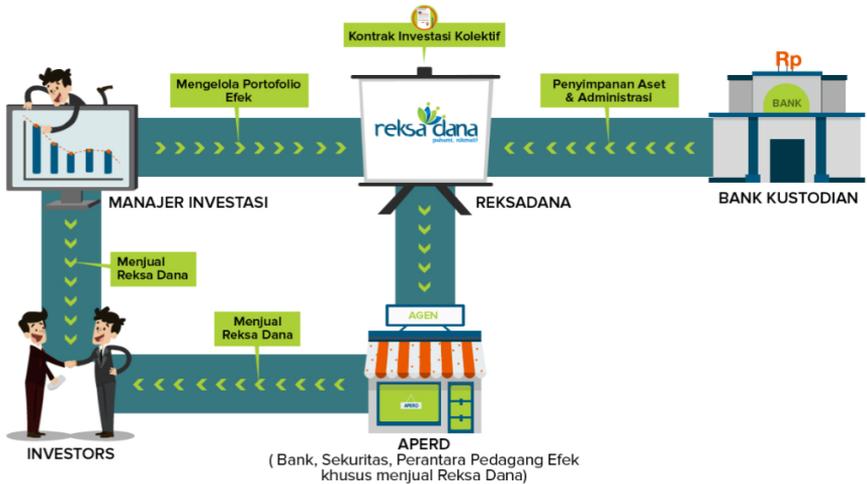
1. Alokasi aset adalah ke mana saja dana kelolaan dialokasikan ke dalam aset-aset investasi. Misalnya, untuk reksa dana pasar uang, aset dialokasikan ke deposito bank A dengan total sekian persen dan obligasi jatuh tempo di bawah satu tahun jenis B sebanyak sekian persen.
2. *AUM/Asset Under Management* atau dana kelolaan adalah jumlah total aset yang dikelola oleh reksa dana tersebut. Besarnya dana kelolaan dapat menjadi gambaran kepercayaan masyarakat terhadap manajer investasi. Makin besar dana kelolaan, berarti makin besar pula kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan aset di reksa dana tersebut. Selain itu, pastikan total AUM yang dikelola memenuhi ketentuan minimum yang ditetapkan oleh regulasi. Saat ini ketentuan minimum dana kelolaan adalah 25 miliar.
3. *Fund Fact Sheet* adalah satu lembar berisi informasi lengkap dan ringkas tentang reksa dana yang diterbitkan oleh manajer investasi. FFS berisi informasi jumlah dana kelolaan, unit penyertaan, harga dan kinerja reksa dana disertai *benchmark*, informasi portofolio, dan risiko investasi.
4. NAB (Nilai Aktiva Bersih) atau NAV (*Net Asset Value*) adalah total aset reksadana setelah dikurangi seluruh kewajiban yang harus dipenuhi oleh reksa dana.
5. NAB/UP (Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan) adalah perbandingan jumlah dana kelolaan dan jumlah unit penyertaan. NAB/UP ini yang kemudian menjadi harga reksa dana.
6. Prospektus reksa dana adalah dokumen berisi informasi penting, lengkap, dan detail yang diterbitkan oleh manajer investasi untuk investor. Beberapa informasi dalam prospektus yang penting diketahui oleh investor, di antaranya informasi bank kustodian, nomor rekening reksa dana, informasi biaya-biaya reksa dana, jenis dan kebijakan

investasi reksadana, informasi hak-hak investor, dan informasi risiko-risiko reksa dana. Terdapat dua jenis prospektus, yakni prospektus saat pertama kali reksa dana diterbitkan dan prospektus yang diterbitkan setiap tahunnya.

7. *Redemption* adalah istilah untuk aktivitas penjualan unit reksa dana. Investor dapat melihat berapa lama dana masuk ke dalam rekening sejak dilakukan *redemption*.
8. *Subscription* adalah aktivitas transaksi untuk pembelian unit reksa dana.
9. *Switching* adalah aktivitas transaksi untuk pengalihan unit reksa dana ke unit reksa dana lain, selama keduanya memiliki layanan untuk *switching*. Baik *redemption*, *subscription*, maupun *switching* dapat dilakukan pada hari bursa. Atas aktivitas tersebut, investor biasanya dikenakan biaya sesuai ketentuan reksa dana.
10. *Cut off time* adalah batas waktu yang ditentukan untuk dapat melakukan aktivitas transaksi baik *redemption*, *subscription*, maupun *switching*. Jika investor melakukan transaksi sebelum batas COT reksa dana, yaitu pukul 13.00 WIB, maka transaksi investor akan dihitung berdasarkan NAB di hari tersebut. Berbeda jika transaksi dilakukan setelah COT, maka akan dihitung menggunakan NAB pada hari berikutnya.
11. *Sharpe ratio* adalah rasio untuk menghitung besaran kelebihan imbal hasil (*excess return*) terhadap investasi bebas risiko. Misalnya, jika nilai sharpe ratio adalah 1.5, artinya setiap 1% risiko yang ditanggung, reksa dana tersebut memberikan *excess return* sebesar 1.5%. *Sharpe ratio* biasanya digunakan untuk membandingkan kinerja antar reksa dana. Contohnya, reksa dana A memiliki sharpe ratio 1.5 dan reksa dana B mempunyai 2 sharpe ratio. Maka, reksa dana B dapat dikatakan lebih baik daripada reksa dana A karena memberikan *excess return* yang lebih tinggi untuk tingkat risiko yang sama.

5.6 Mekanisme Reksa Dana

Seperti dijelaskan sebelumnya, reksa dana merupakan wadah investasi kolektif yang diramu dan dikelola oleh manajer investasi. Saham, obligasi dan deposito yang menjadi komponen pembentuk reksa dana, diracik oleh manajer investasi menjadi bentuk-bentuk reksa dana untuk dipilih oleh investor. Ilustrasi cara kerja reksa dana dan hubungannya dengan pihak-pihak terkait digambarkan dalam simulasi berikut :



Gambar 5.1 Ilustrasi Cara Kerja Reksa Dana
(Sumber : Otoritas Jasa Keuangan, 2016)

Ilustrasi tersebut menggambarkan cara kerja reksa dana dan pihak-pihak yang terlibat. Dimulai dari sisi kanan atas, bank kustodian menyimpan aset reksa dana dan mencatat administrasi aset-aset tersebut. Aset ini dibentuk dalam paket-paket reksa dana yang portofolio setiap paketnya dikelola oleh manajer investasi. Reksa dana hasil racikan manajer investasi ini kemudian dijual kepada calon investor. Bisa saja reksa dana dijual secara langsung oleh manajer investasi, bisa juga dijual melalui APERD.

Mengetahui cara kerja investasi reksa dana sangat diperlukan agar investor dapat merasa aman karena mengetahui ke mana saja mengalirnya dana yang diinvestasikan. Untuk itu, berikut tahap dari mekanisme kerja reksa dana :

1. Investor

Investor reksa dana bisa berupa individu atau pun perusahaan yang menginvestasikan dananya dengan cara membeli produk reksa dana yang dikelola oleh manajer investasi melalui manajer investasi atau pun agen penjual reksa dana.

2. Reksa Dana

Reksa dana adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal (investor) untuk selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio efek oleh manajer investasi.

3. Manajer Investasi

Dana dari investor yang terkumpul dalam reksa dana dikelola oleh manajer investasi. Manajer investasi adalah pihak yang kegiatan usahanya mengelola portofolio efek atau portofolio investasi kolektif bagi para investor. Untuk dapat menjalankan usahanya, manajer investasi harus mengantongi izin dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Manajer investasi bertanggung jawab dalam kegiatan investasi, seperti melakukan analisis, merumuskan strategi investasi, mempelajari pasar, dan hal lain yang dapat membantu investor memenuhi tujuan investasinya.

4. Portofolio Efek

Manajer investasi menempatkan dana investor ke berbagai efek dalam bentuk portofolio efek. Portofolio efek adalah kumpulan efek yang dikelola oleh manajer investasi, berupa surat berharga, seperti surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek, dan setiap derivatif dari efek.

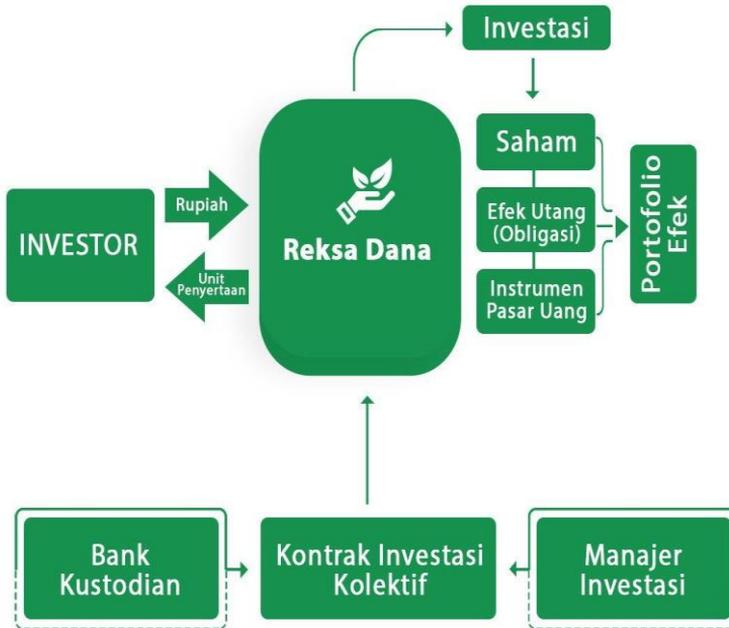
5. Bank Kustodian

Bank kustodian adalah lembaga keuangan yang bertanggung jawab menyimpan dan menjaga berbagai aset perusahaan investasi secara kolektif. Jadi, aset fisik investor disimpan di dalam bank kustodian yang bekerja sama dengan manajer investasi. Bank kustodian akan membantu manajer investasi berdasarkan tugasnya, terutama ketika terjadi transaksi. Sebagai lembaga keuangan, bank kustodian harus mendapat izin dari Bank Indonesia (BI) dan persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

6. Kontrak Investasi Kolektif (KIK)

Di antara manajer investasi dan bank kustodian terdapat Kontrak Investasi Kolektif (KIK). KIK adalah kontrak antara manajer investasi dan bank kustodian yang mengikat pemegang Unit Penyertaan (UP). Manajer investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan bank kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif.

Inilah yang membuat ada jeda waktu saat investor melakukan *subscribe/redeem* suatu produk reksa dana hingga status *subscribe/redeem* investor terkonfirmasi, dikarenakan banyak pihak yang terlibat untuk menangani investasi reksa dana investor, tidak hanya manajer investasi atau pun agen penjual saja. Jadi, investor tidak perlu bingung lagi mengapa ada jeda waktu tersebut, serta tidak perlu khawatir lagi akan keamanan dana yang diinvestasikan. Hal terpenting yang harus investor lakukan ketika berinvestasi reksa dana adalah memastikan agen penjual, manajer investasi, dan bank kustodian tempat investor menginvestasikan dana telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK).



Gambar 5.2 Tahapan Mekanisme Reksa Dana
 Sumber: Norisa (2020)

Secara garis besar, mekanisme investasi Reksa Dana ialah:

1. Masyarakat atau calon investor berinvestasi di Reksa Dana dengan cara membeli Unit Penyertaan Reksa Dana melalui Manajer Investasi atau APERD atau gerai penjualan Reksa Dana. Investor dalam Reksa Dana dikenal dengan sebutan Pemegang Unit Penyertaan (PUP).
2. Dana investasi investor dalam Reksa Dana selanjutnya dikelola oleh Manajer Investasi dalam portofolio efek. Artinya ialah dana kelolaan tersebut diinvestasikan ke dalam berbagai efek pasar modal seperti saham, obligasi, serta instrumen pasar uang, sesuai dengan kebijakan investasi yang telah ditetapkan dalam KIK.

3. Investor menerima laporan perkembangan kepemilikan Unit Penyertaan Reksa Dana dari Bank Kustodian secara berkala. Investor juga dapat melakukan monitoring mandiri atas perkembangan nilai investasi Reksa Dananya melalui website atau platform online Manajer Investasi/APERD/gerai, bisa juga melalui fasilitas AKSes KSEI.

5.7 Biaya Reksa Dana

Menurut Prowanta dan Herlianto (2020), Reksa dana memiliki biaya-biaya terkait dengan biaya pembelian biaya penjualan dan biaya pengalihan. Biaya reksa dana berbagi dengan pihak yaitu Manajer Investasi, Investor dan Reksa Dana.

1. Biaya yang ditanggung manajer Investasi:
 - a. Biaya penerbitan Reksa Dana
 - b. Biaya administrasi pengelolaan
 - c. Biaya pemasaran dan promosi
 - d. Biaya Auditor, Notaris dan konsultan hukum penerbitan Reksa dana
2. Biaya yang di tanggung Reksa dana:
 - a. Biaya Manajer Investasi dan Kustodion
 - b. Biaya transaksi terkait pengelolaan
 - c. Biaya Auditor, Notaris dan konsultan hukum terkait pembaharuan Prospektus
 - d. Biaya percetakan dan pengiriman surat
3. Biaya yang di tanggung Investor :
 - a. Biaya pembelian Reksa dana (*subscription/top up fee*),
 - b. Biaya penjualan Reksa dana (*redemption fee*)
 - c. Biaya pengalihan (*switching fee*)
 - d. Biaya pajak
 - e. Biaya transfer bank

Dalam membeli reksa dana, beberapa langkah penting yang perlu di perhatikan agar sesuai dengan tujuan dan kebutuhan dalam melakukan investasi. Selanjutnya pelajari produk yang ditawarkan melalui prospektus atau analisis kinerja

reksa dana berdasarkan data historis. Produk yang yang dipilih sesuai dengan kebutuhan investasi setelah mempelajari risiko dan biaya yang akan dikenakan. Saat bersamaan di pilih bank kustodi/agen penjual yang mempunyai reputasi bagus. Setelah yakin dan mantap dengan pilihan reksa dana, mengisi formulir pembelian reksa dana. Reksa dana yang telah dibeli, dilakukan monitor laporan bulanan Nilai Aktiva Bersih (NAB) agar dapat memantau kinerja reksa dana.

Cara membeli Reksa dana adalah sebagai berikut (Otoritas Jasa Keuangan, 2016):

1. Pembelian Reksa Dana dapat dilakukan secara langsung melalui perusahaan Manajer Investasi yang menerbitkan dan mengelola Reksa Dana atau bisa melalui Bank yang bertindak sebagai Agen Penjual Efek Reksa Dana (APERD).
2. Dalam membeli Reksa Dana, persyaratan awal calon investor adalah harus memiliki kartu identitas (KTP/SIM) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), agar dapat membuka rekening sebelum membeli Reksa Dana. Selain itu, investor juga wajib melakukan proses KYC (*Know your customer*) dan investor diwajibkan untuk melakukan pertemuan dengan pihak Manajer Investasi atau APERD (Agen Penjual Efek Reksa Dana) minimal 1 kali.

DAFTAR PUSTAKA

- Bareksa. 2018. *Mau Investasi Tapi Masih Bingung? Ini Tips Memilih Produk Reksa dana*. Available at: <https://www.bareksa.com/berita/reksa-dana/2018-11-14/mau-investasi-tapi-masih-bingung-ini-tips-memilih-produk-reksadana> [Accessed: 5 May 2023].
- Bursa Efek Indonesia. 2022. *Reksa Dana*. Available at: <https://www.idx.co.id/id/produk/reksa-dana> [Accessed: 4 May 2023].
- Norisa, E.L. 2020. *Mengenal Bagaimana Mekanisme Kerja Reksa Dana*. Available at: https://www.poems.co.id/htm/Freeducation/LPNewsletter/v85/vol85_mekanisme_reksadana.html [Accessed: 5 May 2023].
- Otoritas Jasa Keuangan. 2016. *Reksa Dana*. Available at: <https://reksadana.ojk.go.id/Home/HomePagePublic.aspx> [Accessed: 5 May 2023].
- Prowanta, Embun dan Didit Herlianto. 2020. *Manajemen Investasi Dan Portofolio*. Yogyakarta: Gosyen Publishing.
- Rusdiansah, B.W.G. 2021. *Reksa Dana Itu Mudah*. Yogyakarta: Quadrant.
- Shohiha, Aqida. 2021. *Buku Pintar Reksa Dana*. Yogyakarta: Laksana.

BAB 6

SUKUK DAN OBLIGASI

Oleh Nurchayati

6.1 Sukuk

6.1.1 Pengertian Sukuk

Sukuk secara etimologi berasal dari kata *shakk* yang berarti sertifikat atau dokumen merupakan istilah yang berasal dari bahasa Arab dan merupakan bentuk jamak yang dalam istilah ekonomi berarti *legal instrument, deed* atau *check* (Afrianty, Isnaini and Oktarina, 2020). Sukuk secara terminologi berarti surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh emiten kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/margin/fee serta membayar kembali dana obligasi syariah saat jatuh tempo (DSN-MUI, 2002).

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI No. 69/DSN-MUI/VI/2008) tentang Surat Berharga Syariah Negara, SBSN atau Sukuk Negara diartikan sebagai surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah sebagai bukti atas bagian kepemilikan aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing (DSN-MUI, 2008). Istilah obligasi syariah yang digunakan dalam fatwa DSN mengikuti opini di pasar modal konvensional, tetapi obligasi syariah dan obligasi konvensional sangat berbeda. Sistem pengembalian obligasi syariah adalah bagi hasil, margin atau *fee*, sedangkan obligasi konvensional sistem pengembaliannya adalah bunga yang merupakan perwujudan dari riba sehingga obligasi konvensional haram dimiliki dan diperdagangkan (Ryandono, 2009).

6.1.2 Eksistensi Sukuk

Sertifikat sukuk memiliki eksistensi yaitu sebagai surat berharga yang disamakan dengan mata uang, sebagai aset kekayaan dan sebagai modal. Sukuk dapat berfungsi seperti uang konvensional yaitu alat pertukaran sehingga sukuk dapat dijaminan atau dipinjamkan (Ryandono, 2009).

Sukuk merupakan aset kekayaan bagi pemiliknya yang nilainya dapat menyusut atau meningkat, naik turunnya nilai sukuk disebabkan oleh faktor internal maupun aktor eksternal perusahaan penerbit sukuk serta hukum pasar yang berlaku meliputi aspek ekonomi, politik, keamanan, sosial budaya (Ryandono, 2009).

Faktor internal adalah kinerja emiten secara keseluruhan, baik dari sisi keuangan, sumber daya manusia, sosial dan aspek lain yang berhubungan langsung dengan operasional perusahaan (Ryandono, 2009). Kinerja emiten sangat berpengaruh terhadap prospeknya dimasa mendatang sehingga memengaruhi harga sukuk yang diterbitkan.

6.1.3 Jenis-Jenis Sukuk

Sukuk berdasarkan jenis akad terbagi atas 6 jenis yaitu:

1. Sukuk Murabahah

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli (Sri Nurhayati, 2015). Sistem murabahah, penjual membeli barang yang diinginkan oleh pembeli kemudian menjual dengan tambahan harga yang disepakati. Pembayaran dicicil dalam jangka waktu yang disepakati antara penjual dan pembeli maupun dibayar tunai. Selama barang belum terkirim dan diterima pembeli, jika terjadi risiko maka risiko tersebut menjadi tanggung jawab penjual.

Sukuk murabahah adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan murabahah atau dapat diartikan sebagai surat berharga yang dapat diperdagangkan di pasar

(Ryandono, 2009). Jadi, sukuk murabahah adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah atau institut lainnya, yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa bagi hasil dari marjin keuntungan serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo.

2. Sukuk Mudharabah

Sistem mudharabah adalah salah satu pihak bertindak sebagai pemberi dana (*shahih al-mal*) atau *financer*, sedangkan pihak lain bertindak sebagai pengelola dana karena memiliki keahlian (*mudharib*) di bidang usaha yang dibiayai (Ryandono, 2009). Tujuan akad mudharabah adalah memperoleh keuntungan. Pembagian pendapatan menggunakan sistem bagi hasil besar kecilnya nisbah bagi hasil ditentukan diawal akad berdasarkan kesepakatan pihak-pihak yang berakad. Risiko kerugian akibat kelalaian pihak *mudharib* maka kerugian tersebut menjadi tanggung jawab *mudharib*, apabila *mudharib* tidak mampu menyelesaikan tanggung jawab tersebut maka tanggungan kerugian menjadi utang kepada *shahibul mal*.

Kerugian yang disebabkan oleh siklus bisnis maka kerugian ditanggung bersama oleh pihak-pihak yang berakad. Pihak *shahibul mal* menanggung kerugian keuangan yang timbul atau risiko keuangan ditanggung oleh *shahibul mal*, sedangkan pihak *mudharib* menanggung risiko bisnis sehingga tidak menerima imbalan atas jasa mengelola usaha.

Sukuk mudharabah adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan menggunakan sistem akad mudharabah (Ryandono, 2009). Sukuk mudharabah dapat diartikan sebagai surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah, atau institusi lainnya yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayar pendapatan pemegang sukuk berupa bagi hasil dari hasil

pengelolaan dana yang telah disetorkan pemilik dana serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo.

3. Sukuk Musyarakah

Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana (Sri Nurhayati, 2015). Keuntungan *musyarakah* dibagi di antara mitra *musyarakah* berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian *musyarakah* dibagi diantara mitra *musyarakah* secara proporsional berdasarkan modal yang disetorkan. Keuntungan dibagi menggunakan nisbah yang disepakati dan menggunakan nilai realisasi keuntungan.

Sukuk musyarakah merupakan surat berharga yang berisi akad pembiayaan yang menggunakan akad musyarakah atau surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah, atau institusi lainnya yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayarkan pendapatan kepada pemegang sukuk berupa bagi hasil dari pengelolaan dana kontribusi pihak-pihak yang berakad serta membayar kembali dan apokok pada saat jatuh tempo.

4. Sukuk Salam

Salam merupakan transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada ketika transaksi dilakukan, pembeli melakukan pembayaran dimuka sedangkan penyerahan barang baru dilakukan di kemudian hari (Sri Nurhayati, 2015). Harga, spesifikasi, karakteristik, kualitas, kuantitas dan waktu penyerahan aset yang dipesan sudah ditentukan dan disepakati ketika akad terjadi.

Sukuk salam adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan yang menggunakan akad salam, atau surat

berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah atau institusi lainnya yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk, yang berupa bagi hasil dari margin keuntungan serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo (Ryandono, 2009).

5. Sukuk Istishna

Istishna merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustashni'*) dan penjual (pembuat, shani') (Sri Nurhayati, 2015). Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat, tidak boleh dibatalkan sehingga penjual tidak dirugikan karena ia telah menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan.

Sukuk istishna adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan yang menggunakan akad istishna atau surat berharga berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah atau institusi lainnya yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa bagi hasil dari margin keuntungan serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo (Ryandono, 2009).

6. Sukuk Ijarah

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas aset itu sendiri (Sri Nurhayati, 2015). Ijarah dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa (mempekerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (membayar sewa atau upah sejumlah tertentu). Ijarah yang berakhir dengan pemindahan kepemilikan disebut dengan Ijarah Muntahia bit Tamlik. Pihak yang melakukan Ijarah Muntahia bit

Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'ad, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Sukuk ijarah adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah, atau institusi lainnya yang mewajibkan pihak penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa *fee* dari hasil penyewaan aset serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo (Ryandono, 2009).

6.2 Obligasi

6.2.1 Pengertian Obligasi

Obligasi merupakan surat utang pada umumnya berjangka panjang yang diterbitkan oleh perusahaan atau pemerintah (Sjahrial, 2014). Obligasi disebut surat berharga karena pemegang obligasi memiliki klaim terhadap pembayaran bunga atau pokok pinjaman yang telah ditetapkan. Investor mendapatkan tingkat pengembalian (*return*) dari penerbit obligasi sesuai tingkat kemajuan perusahaan dalam bentuk kupon atau tingkat suku bunga tertentu dengan dibayar secara tetap atau berjenjang (Sudarsono, 2008).

Obligasi merupakan alternatif pendanaan melalui utang yang menarik bagi perusahaan atau pemerintah karena pada umumnya obligasi memiliki jatuh tempo yang panjang dan relatif murah karena merupakan utang secara langsung kepada masyarakat (*supplier* modal), meskipun obligasi (terutama yang memberikan bunga yang tetap) memiliki risiko kerugian akibat fluktuasi suku bunga di pasar.

Nilai nominal obligasi atau *par value* adalah nilai yang akan dibayar oleh penerbit obligasi kepada pemegang obligasi pada tanggal yang telah ditentukan di masa mendatang (Sjahrial, 2014). Nilai nominal tertera pada obligasi. Tanggal jatuh tempo obligasi atau *maturity date* adalah tanggal dimana nilai nominal dibayar kepada pemegang obligasi (*bondholders*) (Sjahrial, 2014).

Pembayaran bunga kupon atau *coupon interest payment* adalah sejumlah uang yang dibayarkan secara berkala (misal setiap tahun, setiap 6 bulan ataupun 4 atau 3 bulan) kepada pemegang obligasi (Sjahrial, 2014). Obligasi dengan bunga tetap, jumlah pembayaran bunga adalah tetap dan ditentukan pada saat diterbitkan. Tingkat bunga kupon (*coupon interest rate*) adalah jumlah pembayaran bunga kupon dibagi nilai nominal. Obligasi yang bersifat mengambang (*floating*), bunga obligasi tidak tetap tetapi berfluktuasi menyesuaikan dengan perusahaan pada suku bunga pasar, misalnya bunga obligasi sebesar LOBOR + suatu persentase tertentu tetap. Obligasi yang memberikan bunga tidak tetap lebih sukar diukur nilainya dengan pendekatan *discounted cashflow* karena arus kas masuk (berupa pembayaran bunga) adalah tidak pasti.

6.2.2 Penilaian Obligasi

Nilai suatu obligasi ditentukan dengan mengetahui sejumlah periode tertentu yang tersisa untuk hingga jatuh tempo, nilai awal, kupon dan tingkat bunga pasar obligasi dengan gambaran yang sama. Tingkat bunga yang disyaratkan di pasar terhadap sebuah obligasi disebut obligasi dengan hari jatuh tempo (*bond's yield to maturity-YTM*). Tingkat ini disebut hasil obligasi (*bonds yield*). Untuk memberikan informasi ini, dapat dihitung nilai sekarang dari aliran kas sebagai suatu perkiraan nilai pasar saat ini dari obligasi.

Contoh: Xanth Co, menerbitkan sebuah obligasi dengan jatuh tempo 10 tahun. Obligasi Xanth Co memiliki kupon tahunan US\$80. Obligasi yang sama memiliki hasil bunga jatuh tempo 8%. Obligasi Xanth akan membayar US\$80 bunga kupon per tahun untuk 10 tahun berikutnya. Pada tahun ke 10, Xanth akan

membayar kembali pokok pinjaman senilai US\$1.000 kepada pemilik obligasi.

Pendekatan *Discounted Cashflow* bahwa nilai obligasi adalah nilai sekarang (*present value*) dari semua penerimaan akibat membeli obligasi. Semua penerimaan meliputi nilai sekarang (*present value*) dari serangkaian penerimaan bunga kupon (*present value annuity*) dan nilai sekarang (*present value*) dari nilai nominal pinjaman awal *present value* yang biasa).

Rumus:

$$V_B = PV \sum_{t=1}^n \frac{i}{(1+KD)^t} + \frac{M}{(1+KD)^n}$$

atau

$$V_B = I (PVIPA, K, B) + M (PVIF, K, n)$$

Keterangan:

V_B = nilai obligasi

i = pembayaran bunga kupon

M = nilai pinjaman

K_D = biaya utang (obligasi) yang berlaku

n = umur obligasi yang tersisa

Apabila data dari contoh diatas dimasukkan dalam rumus, maka

$$V_B = PV \sum_{t=1}^n \frac{\$80}{(1+0,08)^{10}} + \frac{\$1.000}{(1+0,08)^{10}} = \$80 (6,7101) + \$1.000 (0,46319)$$

$$V_B = \$536,81 + \$463,19 = \$1.000$$

Jadi obligasi dijual sama dengan nilai semula yaitu nilai nominal. Bunga obligasi sama dengan tingkat bunga yang berlaku di pasar yaitu 8%.

6.2.3 Perubahan Nilai (Harga) Obligasi

Obligasi yang baru diterbitkan biasanya dijual sama atau mendekati nilai nominalnya. Hal ini disebabkan bunga obligasi yang diberikan hampir sama dengan suku bunga yang berlaku di pasar. Suku bunga yang berlaku di pasar adalah tingkat keuntungan yang disyaratkan investor pada suatu obligasi atau

K_D . Tinggi rendahnya tingkat keuntungan yang disyaratkan pada obligasi ini tergantung pada risiko kegagalan obligasi yang diperkirakan oleh investor.

Harga atau nilai obligasi di pasar sekunder berfluktuasi menyesuaikan diri dengan tingkat bunga yang berlaku di pasar. Jika suku bunga naik, investor akan menaikkan tingkat keuntungan yang disyaratkan pada obligasi. Nilai obligasi di pasar sekunder akan naik jika suku bunga atau tingkat keuntungan yang disyaratkan pada obligasi (K_D) turun. Hal ini terjadi karena bunga obligasi tetap tetapi tingkat keuntungan yang disyaratkan turun sehingga obligasi menjadi lebih menarik, otomatis harganya akan naik. Sebaliknya, jika suku bunga atau tingkat keuntungan yang disyaratkan pada obligasi naik, harga obligasi akan turun.

Contoh: Obligasi pada contoh sebelumnya digunakan. Setahun setelah obligasi tersebut diterbitkan, berapa nilai (harga) obligasi jika: 1) K_D nya tetap 8%; 2) jika K_D nya 10%; 3) jika K_D nya 6%. K_D nya 8%, umur obligasi menjadi 9 tahun, maka

$$V_B = \$80 (6,247) + \$1.000 (0,500) = \$499,76 + \$500 = \$999,76$$

$$V_B = \$1.000 \text{ (pembulatan)}$$

Apabila bunga berlaku di pasar 10% sedangkan tingkat bunga obligasi 8% maka

$$V_B = \$80 (5,7590) + \$1.000 (0,42410) = \$460,72 + \$424,10 = \$884,82$$

Apabila bunga berlaku di pasar 6% sedangkan tingkat bunga obligasi 8% maka

$$\begin{aligned} V_B &= \$80 (6,8017) + \$1.000 (0,59189) = \$544,14 + \$591,89 \\ &= \$1.136,03 \end{aligned}$$

Obligasi yang dijual dibawah nilai nominal disebut obligasi diskon (*discount bonds*) dan obligasi yang dijual diatas nilai nominal disebut obligasi premi (*premium bonds*). Berapapun

suku bung ayang berlaku (K_D), harga obligasi diskon dan obligasi premi akan kembali ke nilai nominalnya pada saat obligasi jatuh tempo. Hal ini karena pada saat jatuh tempo, pemegang obligasi hanya menerima nilai nominalnya, tidak lebih dari itu.

6.2.4 Obligasi yang Membayar Kupon Setiap Tengah Tahunan

Untuk menghitung nilai obligasi yang membayar bunga kupon setiap 6 bulan (*semiannually*), rumus sebelumnya tetap digunakan tetapi perlu ada modifikasi sebagai berikut (Sjahrial, 2014):

$$V_B = \sum_{t=1}^{2n} \frac{1}{2} \left| \frac{1}{1 + \frac{K_D}{2}} \right| + M \left| \frac{1}{1 + \frac{K_D}{2}} \right|^{2n}$$

Atau

$$V_P = \frac{1}{2} (PVIFA, \frac{K_D}{2}, 2n) + M (PVIF, \frac{K_D}{2}, 2n)$$

Contoh:

Obligasi dengan umur 15 tahun, nilai nominal \$1.000, bunga obligasi 15%, bunga dibayar tiap 6 bulan, suku bunga yang berlaku 10%.

$$I = 15\% \ \$1.000 = \$150$$

$$\frac{K_D}{2} = \frac{\$150}{2} = \$75$$

$$M = \$1.000$$

$$\frac{K_D}{2} = \frac{10\%}{2} = 5\%$$

$$2n = 2 (15) = 30$$

$$V_B = \$75 (PVIFA, 5\%, 30) + \$1.000 (PVIF, 5\%, 30)$$

$$V_B = \$75 (15,3725) + \$1.000 (0,2314) = \$1.152,4 + \$231,40$$

$$V_B = \$1.384,34$$

Untuk menghitung obligasi yang membayar bunga setiap 3 bulanan, maka K_D dibagi 4 dan n dikalikan dengan 4. Untuk obligasi yang membayar bunga setiap 4 bulanan, K_D dibagi 3 dan n dikalikan 3.

6.2.5 Risiko Tingkat bunga

Risiko yang timbul untuk memiliki obligasi berasal dari fluktuasi tingkat bunga disebut risiko tingkat bunga. Besarnya risiko tingkat bunga tergantung pada sensitivitas harga obligasi karena perubahan tingkat bunga. Sensitivitas secara langsung tergantung pada 2 hal yaitu: jangka waktu hingga jatuh tempo dan tingkat bunga kupon.

Obligasi dengan jangka waktu yang lebih panjang memiliki sensitivitas yang lebih besar atas tingkat bunga dimana bagian terbesar dari nilai obligasi berasal dari nilai nominal. Nilai sekarang (*present value*) dari jumlah yang diterima dalam satu tahun sangat sedikit dipengaruhi oleh tingkat bunga, sebaliknya obligasi jatuh tempo 30 tahun mempunyai pengaruh yang sangat berarti terhadap nilai sekarang (*present value*).

Obligasi dengan kupon yang lebih rendah memiliki risiko tingkat bunga yang lebih besar. Nilai suatu obligasi tergantung pada nilai sekarang (*present value*) dari kupon dan nilai sekarang (*present value*) dari nilai awal (nominal). Jika dua obligasi dengan tingkat kupon yang berbeda memiliki jatuh tempo yang sama, kemudian nilai obligasi yang satu dengan tingkat kupon yang lebih rendah secara proporsional lebih tergantung pada nilai nominal yang diterima pada saat jatuh tempo. Obligasi dengan tingkat kupon yang lebih tinggi memiliki suatu aliran kas yang lebih besar pada awalnya sehingga nilainya kurang sensitif terhadap perubahan tingkat diskonto (bunga).

6.2.6 Obligasi Jatuh Tempo (Yield To Maturity Bond = YTM)

Yield to Maturity Bond (YTM) adalah suku bunga atau tingkat keuntungan yang dinikmati investor pada obligasi jika obligasi tersebut disimpan sampai tanggal jatuh tempo (Sjahrial, 2014). YTM tidak lain adalah K_D atau suku bunga yang digunakan

untuk mendiskonto semua penerimaan dimasa mendatang karena memeli obligasi. *Interest* atau *Current Yield* adalah tingkat keuntungan yang dinikmati pemegang obligasi dari bunga obligasi (Sjahrial, 2014).

$$\text{Current yield (CY)} = \frac{I}{P_o}$$

Dimana:

CY = *Current Yield*.

I = bunga obligasi selama 1 tahun.

P_o = harga obligasi pada awal tahun.

Capital Gains/Loss Yield adalah tingkat keuntungan atau kerugian akibat perubahan harga obligasi (Sjahrial, 2014).

$$\text{CGY atau CLY} = \frac{P_1 - P_o}{P_o}$$

Dimana:

CGY = *Capital Gains Yield*

CLY = *Capital Loss Yield*

P₁ = Harga obligasi pada akhir tahun

P_o = Harga obligasi pada awal tahun

Yield To Maturity adalah sama dengan *Current Yield* ditambah *capital gains yield* (atau dikurangi *capital loss yield*) (Sjahrial, 2014).

$$\text{YTM} = \text{CY} + \text{CGY (atau - CLY)}$$

Contoh:

Suatu obligasi memberikan bunga \$150, nilai nominal \$1.000, umur obligasi 15 tahun. Diterbitkan pada 1/1/2003. Pada 1/1/2004, suku bunga yang berlaku naik menjadi 20%. Berapa *current yield* dan *capital gains/loss* pada 1/1/2004? Asumsi suku bunga tetap 20%.

$$P_o = \$150 (\text{PVIA}, 20\%, 14) + \$1.000 (\text{PVIF}, 20\%, 14) = \$769,49$$

$$P_1 = \$150 (\text{PVIA}, 20\%, 13) + \$1.000 (\text{PVIF}, 20\%, 13) = \$773,41$$

$$\text{Keuntungan dari bunga obligasi} = CY = \frac{I}{P_o} = \frac{\$150}{\$769,49} = 19,49\%$$

Keuntungan dari perubahan harga obligasi

$$= \frac{P_1 - P_o}{P_o} = \frac{\$773,41 - \$769,49}{\$769,49} = 0,51\%$$

$$\text{Keuntungan total (YTM)} = K_D = 19,49\% + 0,51\% = 20\%$$

6.3 Perbedaan dan Persamaan Sukuk dengan Obligasi

6.3.1. Perbedaan Sukuk dengan Obligasi

Perbedaan sukuk dengan obligasi disajikan pada Tabel 6.1.

Tabel 6.1. Perbedaan Sukuk dengan Obligasi

No	Karakteristik	Sukuk	Obligasi
1	Prinsip syariah	Berdasarkan prinsip syariah	Pendapatan bunga bertentangan dengan syariah
2	Representasi kepemilikan	Representasi kepemilikan pada aset/usaha	Berupa utang
3	Representasi dari <i>share of assets</i>	Representasi <i>share of assets</i>	Representasi penjualan utang
4	Basis pendapatan	Berbasis pada <i>income</i>	Berbasis pada nilai utang
5	Variabilitas pembayaran pendapatan	Bersifat variabel tetapi ada yang bersifat tetap yaitu yang bersumber dari	Bersifat tetap

No	Karakteristik	Sukuk	Obligasi
		<i>fee</i> atau sewa pada ijarah	
6	Hak istimewa	Tidak ada pihak yang punya hak istimewa	Ada yang punya hak istimewa seperti kesempatan pertama membeli sekuritas yang diterbitkan
7	Risiko	Tidak bebas risiko	Bebas risiko
8	Prioritas bagian likuidasi	Prioritas sebelum saham	Prioritas pertama

Sumber: (Ryandono, 2009).

6.3.2. Persamaan Sukuk dengan Obligasi

Persamaan sukuk dengan obligasi disajikan pada tabel 6.2.

Tabel 6.2. Persamaan Sukuk dengan Obligasi

No	Karakteristik	Sukuk	Obligasi
1	Jatuh tempo	Mempunyai jatuh tempo	Mempunyai jatuh tempo
2	<i>Marketable</i>	<i>Marketability</i>	<i>Marketability</i>
3	Pembayaran pokok	Harus dibayar kembali pada waktu jatuh tempo	Harus dibayar kembali pada waktu jatuh tempo
4	Periodisasi pembayaran pendapatan	Pembayaran pendapatan secara periodik	Pembayaran pendapatan secara periodik

No	Karakteristik	Sukuk	Obligasi
5	Variabilitas pembayaran pendapatan	Ada yang bersifat tetap yaitu bersumber dari <i>income</i> tetap yaitu <i>fee</i> atau sewa ijarah	Bersifat tetap
6	Jaminan aset	Dijamin oleh aset khususnya aset usaha yang dibiayai	Dijamin oleh aset perusahaan
7	Konversi menjadi saham	Memungkinkan konversi menjadi saham biasa	Memungkinkan adanya konversi menjadi saham biasa

Sumber: (Ryandono, 2009).

DAFTAR PUSTAKA

- Afrianty, N., Isnaini, D. and Oktarina, A. (2020). *Lembaga Keuangan Syariah, Penerbit CV Zigie Utama.*
- DSN-MUI (2002) 'Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 32/DSN-MUI/IX/2002', *Dewan Syariah Nasional MUI*, pp. 1-4.
- DSN-MUI (2008) *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.*
- Ryandono, M.N.H. (2009) *Bursa efek & investasi syariah.* Serambi.
- Sjahrial, D. (2014). *Manajemen keuangan lanjutan, Edisi Revisi.* Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sri Nurhayati, W. (2015). *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Sudarsono, H. (2008) 'Peran Obligasi Syariah (Sukuk) Bagi Pembangunan Nasional', *Jurnal Aplikasi Bisnis*, 7(12), pp. 1053-1072.

BAB 7

MANAJEMEN ASET

Oleh Hidayatna Putri

7.1 Pengertian Manajemen Aset

Sebuah teori baru dalam ilmu manajemen yang disebut manajemen aset didasarkan pada gagasan bahwa suatu tempat memiliki sumber daya yang melimpah, termasuk sumber daya manusia, lingkungan, dan infrastruktur. Dalam kerangka tata kelola yang baik, yang melibatkan penerapan akuntabilitas, partisipasi, dan transparansi, pengelolaan kekayaan terjadi baik di pemerintahan maupun industri. Manajemen aset berubah dengan cepat dari perspektif statis menjadi dinamis, proaktif, dan strategis. Bidang pengelolaan kekayaan masih berkembang dan belum diterima dengan baik di masyarakat. Manajemen aset secara harfiah terdiri dari frasa "manajemen" dan "aset".

Mencapai tujuan yang efektif memerlukan pengelolaan sumber daya, dimulai dengan sumber daya manusia, keuangan, fisik, dan informasi, melalui kegiatan manajerial. Saat mencapai tujuan, orang atau organisasi pemerintah dapat memiliki aset berwujud atau tidak berwujud yang memiliki nilai ekonomi, komersial, dan perdagangan. Manajemen aset adalah tindakan mengawasi sumber daya berwujud dan tidak berwujud (aset) dengan nilai ekonomi, komersial, dan nilai tukar yang dapat membantu orang dan organisasi mencapai tujuan mereka. Perencanaan, pengorganisasian, memimpin, dan mengatur adalah proses manajemen yang digunakan untuk secara efisien dan berhasil meningkatkan pendapatan dan mengurangi pengeluaran (pengeluaran). Memiliki keterampilan manajemen yang tepat sangat penting saat mengelola properti karena banyak aset yang tidak mudah ditangani. Oleh karena itu, perlu adanya

asset manager atau pengelola aset yang berkompeten. Di Indonesia saat ini, baik pemerintah maupun dunia usaha masih belum sepenuhnya melakukan pengelolaan aset real estate. Manajemen kekayaan sangat terspesialisasi dalam pengaturan dan administrasi kekayaan, misalnya, mengingat potensi untuk dikelola. Banyak aset daerah yang tidak menghasilkan laba atau keuntungan sebaik mungkin.

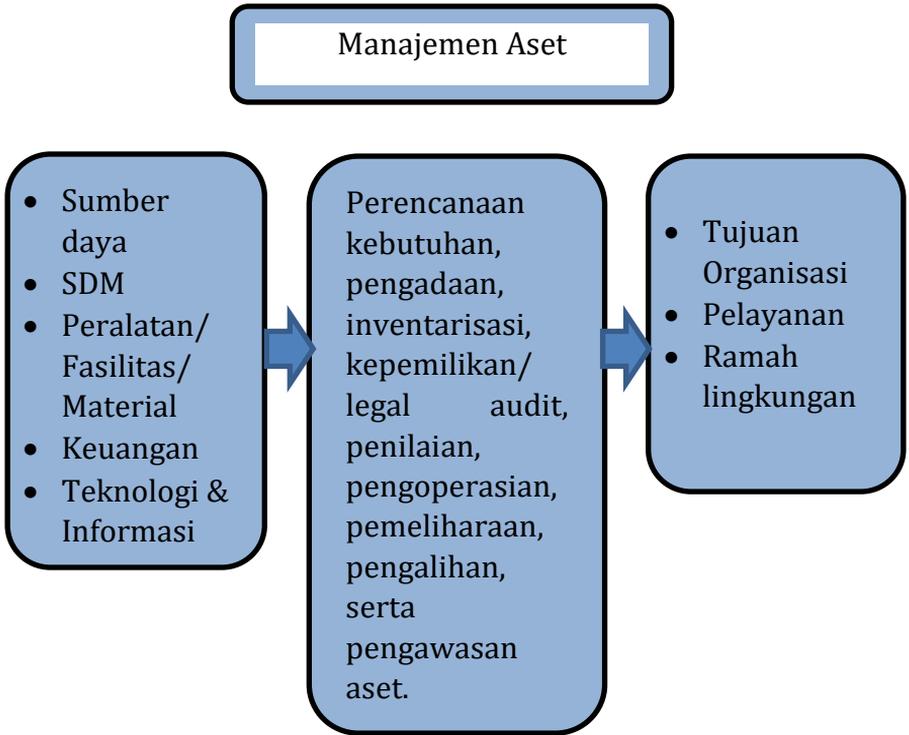
Munir, et al (2019) mendefinisi manajemen aset secara umum, yaitu *optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial return*. Berdasarkan definisi ini, pengelolaan aset membutuhkan:

- a. *Minimize cost of ownership* (meminimalkan biaya kepemilikan),
- b. *Maximize asset availability* (memaksimalkan ketersediaan aset),
- c. *Maximize asset utilization* (memaksimalkan penggunaan aset).

Manajemen aset adalah kumpulan prosedur yang digunakan untuk memaksimalkan keuntungan dari aset. Menurut Ahmad dan Hidayat (2013), serangkaian operasi manajemen aset terdiri dari mengidentifikasi aset yang diperlukan, mencari tahu kebutuhan keuangan, membeli aset, mendukungnya dengan sistem logistik, memeliharanya, dan menghapus atau memperbaruinya.

Tahapan kegiatan ini dilakukan secara metodis dan terkoordinasi untuk mencapai tujuan yang diperlukan secara efektif dan efisien. Dalam bisnis apa pun, publik atau komersial, aset dan logistik sangat penting. Dalam bahasa Indonesia, kekayaan adalah terjemahan yang lebih tepat dari harta di atas. Manajemen aset membutuhkan administrasi yang efektif. Manajemen aset dapat didefinisikan sebagai serangkaian pilihan yang dibuat untuk memastikan manajemen aset yang optimal, yang meliputi meminimalkan biaya operasi, memaksimalkan ketersediaan dan pemanfaatan aset melalui proses perencanaan permintaan, pengadaan, inventaris, tinjauan judul/hukum,

penilaian, operasi, pemeliharaan, penghapusan, peremajaan, transfer, dan pemantauan aset untuk mendukung tujuan organisasi dalam menyediakan layanan terbaik bagi masyarakat.



Gambar 7.1. Manajemen Aset

7.2 Jenis-Jenis Aset

Menurut Hartati et al (2019), kategori aset publik dalam kaidah internasional mencakup aset operasional, aset non operasional, aset infrastruktur, dan *community* aset.

1. Aset operasional

Aset yang saat ini digunakan atau direncanakan untuk digunakan dalam operasi bisnis atau pemerintah. Aset memiliki karakteristik yaitu:

- a. Dimiliki, dikuasai, atau dihuni untuk digunakan oleh perusahaan atau perusahaan pemerintah.
- b. Tidak diperlukan dana khusus, yaitu dana berupa aset infrastruktur dan budaya (yang harus dikuasai pemerintah) tetapi tidak perlu digunakan secara fisik untuk kebutuhan operasional.

2. Aset Non-Operasional

Aset non-operasional didefinisikan sebagai kelebihan aset yang saat ini tidak dimanfaatkan secara berkelanjutan atau yang memiliki potensi untuk digunakan di masa depan tetapi tidak penting untuk kegiatan bisnis atau pemerintah.

3. Sumber Daya Infrastruktur

Aset yang melayani kepentingan publik yang tidak berhubungan adalah aset infrastruktur. Penggunaan berkelanjutan dari aset yang relevan, seperti jalan raya, menentukan biaya pengeluaran untuk aset tersebut.

4. Real Estat Komunitas

Suatu harta yang dikuasai oleh pemerintah yang terus-menerus digunakan tetapi mempunyai peralihan yang terbatas (tidak dapat dipindahtangankan) dan umur ekonomis atau umur manfaatnya tidak terbatas.

7.3 Tujuan Manajemen Aset

Menurut Jolicoeur (2005), tujuan utama dari manajemen kekayaan adalah untuk membantu organisasi agar berhasil dan efisien mencapai tujuannya dalam memberikan layanan. Ini menawarkan rekomendasi untuk mengelola risiko dan pengeluaran sepanjang siklus hidup aset serta untuk pembelian, penggunaan, dan pembuangan aset. Komponen-komponen

berikut harus terhubung agar berhasil memahami konsep dan prosedur pengelolaan kekayaan sebagai kegiatan holistik.

- a. Kebutuhan dari para pengguna aset
- b. Kebijakan dan peraturan perundangan
- c. Kerangka manajemen dan perencanaan organisasi
- d. Kelayakan teknis dan kelangsungan komersial
- e. Pengaruh eksternal/pasar (seperti komersial, teknologi, lingkungan, dan industri), serta
- f. Persaingan permintaan dari para *stakeholder* dan kebutuhan merasionalisasikan operasi untuk memperbaiki pemberian pelayanan atau untuk meningkatkan keefektifan biaya

Tiga tujuan utama pengelolaan kekayaan telah ditetapkan, sesuai dengan Read et al. (2020), yaitu: (1) kepemilikan dan penggunaan yang efektif; (2) nilai ekonomi berkelanjutan; dan (3) objektivitas dalam mengamati dan mengatur distribusi, penggunaan, dan pengalihan penguasaan.

1. Kepemilikan dan efisiensi penggunaan. Pemanfaatan aset meningkat dengan pengelolaan yang baik, menjadikannya lebih ideal. Sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, harta kekayaan yang dikelola dapat digunakan secara efektif dan efisien sesuai dengan tanggung jawab dan fungsi (Tupoksi) utamanya.
2. Menjaga potensi dan nilai ekonomi. Ketika suatu aset dikelola dengan baik, nilai ekonomisnya tetap terjaga.
3. Keandalan dalam mengamati dan mengatur distribusi, latihan, dan transfer kontrol. Lebih banyak pengawasan dapat diberikan oleh manajemen aset yang efektif untuk menjamin bahwa distribusi, pemanfaatan, dan transfer kontrol aset semuanya direncanakan. Tujuan dari aset ini juga harus dicapai dengan bantuan pemantauan.

Suatu badan (organisasi) yang bertindak dalam kapasitas sebagai pengelola kekayaan harus bertugas meningkatkan pengelolaan kekayaan negara/daerah agar tujuan pengelolaan kekayaan dapat tercapai. Ini akan memungkinkan manajemen aset untuk menyesuaikan aset seefektif dan seefisien mungkin dengan rencana pelaksanaan program yang efektif dan efisien.

Tujuan lain dari manajemen aset sebagai berikut.

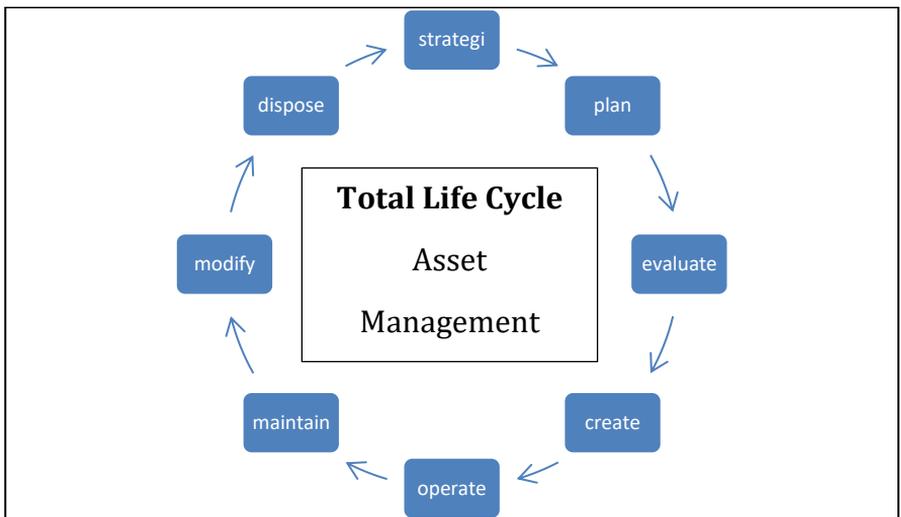
- a. Menyediakan layanan yang dibutuhkan organisasi publik, pemerintah, dan masyarakat.
 - Fokus pada hasil.
 - Tepat penggunaan dan perawatan aset.
- b. Optimalisasi potensi layanan yang dihasilkan oleh aset
 - Pengembangan manajemen aset existing (yang ada).
 - Pengembangan fleksibilitas aset.
 - Penggunaan skala ekonomis.
- c. Maksimalisasi nilai aset
 - Menjaga nilai dan manfaat sesuai siklus aset.
 - *Partnership* dengan pihak swasta yang sesuai.
- d. Kontribusi pada pertumbuhan ekonomi
 - *Right assets in the right location in the right amounts.*
 - Pengembangan aset akan meningkatkan daya saing.
- e. Memenuhi tanggung jawab dan akuntabilitas
- f. Kejelasan kepemilikan dan kontrol atas aset

7.4 Tahapan pengelolaan aset

Kebijakan pemerintah yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah telah membawa perubahan paradigma dalam penyelenggaraan dan pengelolaan kekayaan. Tidak hanya manajemen administrasi, tetapi manajemen modern diperlukan untuk menangani aset negara secara efisien, efektif, dan bernilai tambah. Selain itu, ada tahapan dalam siklus hidup aset yang meliputi strategi, perencanaan (*Plan*), evaluasi rencana dan perancangan (*Evaluate/Design*), pembuatan (*Create/Procure*),

pengoperasian (*Operate*), pemeliharaan (*Modify*), dan pembuangan (*Putih*, 2011). Sistem Informasi Manajemen Aset (AMIS) adalah sistem yang menggabungkan integrasi teknologi, pengendalian biaya siklus hidup aset, dan manajemen keuangan yang solid untuk mendukung dan menjalankan sejumlah siklus.

Keseluruhan proses tersebut merupakan ilustrasi dari rantai pasokan siklus hidup aset, yang hasil prosesnya berfungsi sebagai input proses berikutnya. Hal ini memudahkan manajer kekayaan untuk memeriksa dan mengelola aset secara efektif dan efisien sepanjang masa ekonomis aset tersebut, memastikan bahwa aset tersebut benar-benar memberikan nilai terbaik (Efendi et al., 2005).



Gambar 7.2. Rangkaian Siklus Hidup Aset

Gambar tersebut mengilustrasikan betapa efektifnya keterampilan dan teknologi manajemen keuangan yang menggabungkan segala sesuatu yang diperlukan untuk mengelola aset sepanjang siklus kehidupan ekonomi mereka. Sepanjang siklus hidup aset, pemeliharaan akan berlanjut, dan bahkan dapat dimaksimalkan untuk nilai ekonomis atau kegunaannya. Semua ini membutuhkan manajemen kekayaan

yang kompeten, atau manajemen aset, kemampuan manajerial. Tahapan manajemen kekayaan biasanya terdiri dari yang berikut ini berdasarkan gagasan manajemen kekayaan yang disajikan di atas.



Gambar 7.3. Alur Aset

Masing-masing tahapan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Perencanaan Permintaan Aset

Perencanaan kebutuhan sistem merupakan hasil dari tujuan yang harus dipenuhi. Pemilik / manajer menggunakan sumber daya yang diperlukan untuk membuatnya lebih mudah untuk mencapai tujuan. Perencanaan berorientasi pengguna diperlukan untuk

kebutuhan aset. Rencana induk organisasi dan ketersediaan keuangan menjadi dasar perencanaan kebutuhan aset.

2. Perolehan Aset

Pembelian produk ekonomi adalah kegiatan yang dibiayai sendiri atau dibiayai secara eksternal yang dilakukan baik oleh swakelola (swasembada) atau oleh penyedia barang/jasa.

3. Basis Data Aset atau Inventaris Aset

Suatu kegiatan untuk mengidentifikasi secara fisik dan hukum/hukum jenis dan jumlah prasarana dan sarana adalah inventarisasi aset atau basis data aset. Inventaris ini adalah informasi tentang aset, dan memang demikian.

4. Analisa hukum

Kaji ulang hukum merupakan kegiatan audit terhadap keadaan sarana dan prasarana, sistem dan prosedur pengendalian, penggunaan dan penyewaan sistem dan prosedur, mengidentifikasi indikasi permasalahan hukum atau aspek hukum, dan mencari solusi atas permasalahan hukum yang timbul atau berhubungan dengan penguasaan dan pengalihan harta.

5. Penilaian aset

Penilaian aset adalah proses menghitung nilai aset sehingga jelas nilai aset yang akan dialihkan atau disusutkan.

6. Pemeliharaan dan Pengoperasian

Sedangkan pemeliharaan adalah kegiatan pemanfaatan atau penggunaan prasarana dan sarana untuk melaksanakan kegiatan dan pekerjaan, sumber daya operasional ini mencakup penggunaan aset sebaik-baiknya, yaitu proses penggunaan aset.

7. Penghapusan Aset

Penyusutan aset adalah proses menjual, memberikan, atau mengalihkan kepemilikan semua, satu, atau bahkan bagian terkecil dari properti.

8. Peremajaan Aset

Peremajaan dilakukan terhadap aset yang telah habis masa ekonomisnya atau masa teknologinya, serta aset yang telah habis masa pakainya maupun masa pakainya.

9. Pengalihan Aset.

Pengalihan aset adalah proses pemindahan tugas, wewenang, dan kewajiban dari satu unit kerja ke unit kerja lainnya dalam lingkungannya sendiri.

Untuk mengelola aset organisasi publik, ada dua pedoman mendasar. Panduan mendasar berikut mengatur bagaimana entitas publik ini harus mengelola aset mereka:

- a. Digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan tanggung jawab organisasi.
- b. Tanah atau bangunan yang tidak mendukung tujuan atau cita-cita esensial juga dapat digunakan atau dipindahkan dengan persetujuan resmi; kas negara atau kas negara harus menerima penerimaan.

Kualitas pengelolaan aset antara lain dapat dilihat dari :

- a. Tingkat akurasi nilai aset negara/daerah,
- b. Kejelasan status aset negara/daerah,
- c. Optimalisasi penggunaan aset untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintahan,
- d. Optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan aset dalam peningkatan penghasilan atau pendapatan,
- e. Minimalisasi/eliminasi kerugian negara akibat pengelolaan aset.

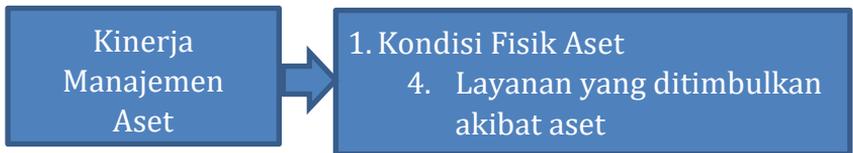
Paradigma pengelolaan kekayaan juga telah berkembang sepanjang waktu. Perkembangan berikut didukung oleh pergeseran paradigma pengelolaan kekayaan.

- a. Pendekatan sistem harus menggantikan metode konvensional;

- b. Seruan untuk menyelaraskan manajemen kekayaan sesuai dengan kebijakan baru dan membutuhkan peninjauan aset dan siapa yang seharusnya bertanggung jawab untuk menyusun manajemennya;
- c. Perlu dikembangkan regulasi teknis pengelolaan aset yang sesuai.

7.5 Kinerja Manajemen Aset

Dalam praktik pengelolaan aset yang baik, dapat diukur melalui kinerja manajemen aset dalam menyediakan layanan. Kinerja aset dapat diukur melalui berikut ini (perhatikan gambar berikut).



Gambar 7.3. Kinerja Manajemen Aset

Untuk memandu keputusan dan memaksimalkan aset, kinerja pengelolaan kekayaan harus dievaluasi secara holistik dan holistik (Lestari, 2019). Modul Operasi Aset berbicara tentang bagaimana perusahaan mengevaluasi kinerja manajemen aset mereka. Istilah "kekayaan" dan istilah "barang" dapat digunakan untuk menggambarkan aset. Komoditas (barang) atau komoditas (apa saja), dari sudut pandang ekonomi, adalah milik seseorang, bisnis, atau pemerintah yang memiliki nilai moneter, nilai pasar, dan nilai tukar. Setiap properti yang dimiliki oleh pemerintah federal, negara bagian, atau kota dianggap milik umum. Aset tidak berwujud mencakup hal-hal seperti budaya, hak cipta, merek dagang, dan sekuritas seperti deposito dan obligasi. Aset berwujud mencakup hal-hal seperti tanah, bangunan, fasilitas, hewan, dan tumbuhan.

Manajemen aset adalah serangkaian pilihan untuk mengelola aset dengan cara terbaik, termasuk meminimalkan biaya operasi dan memaksimalkan ketersediaan dan pemanfaatan aset dari proses perencanaan kebutuhan, pengadaan, inventaris, penilaian judul/hukum, penilaian, operasi, pemeliharaan, pembuangan, renovasi, transfer, dan pemantauan aset untuk mendukung tujuan organisasi dalam memberikan layanan terbaik kepada masyarakat dengan tetap mempertimbangkan tanggung jawab lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, N. and Hidayat, L. (2013) 'Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan', *Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan*, 1(1), pp. 23–38. Available at: <https://doi.org/10.37641/jimkes.v1i1.252>.
- Efendi Jikwa, Agustinus Salle, P.K.A.L. (2005) 'Jurnal Keuda Vol. 2 No. 2', 2(2), pp. 1–15.
- Hartati, S., Martini, R. and Winarko, H. (2019) 'Manajemen Aset Bagi Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap (Kajian pada Pemerintah Kota Palembang)', *Jurnal Riset Terapan Akuntansi*, Vol 3(1), p. Hal 40-51. Available at: <https://jurnal.polsri.ac.id/index.php/jrtap/issue/view/318>.
- Jolicoeur, P.W. and Barrett, J.T. (2005) 'Coming of age: Strategic asset management in the municipal sector', *Journal of Facilities Management*, 3(1), pp. 41–52. Available at: <https://doi.org/10.1108/14725960510808383>.
- Lestari, D. (2019) 'RANCANG BANGUN APLIKASI MANAJEMEN ASET INFRASTRUKTUR DAN LISENSI SOFTWARE MENGGUNAKAN FRAMEWORK LARAVEL (Studi Kasus: Perusahaan Daerah Air Minum Surya Sembada Kota Surabaya)', *Jurnal Manajemen Informatika*, 1(1), pp. 1–13. Available at: <https://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/11/article/view/24297>.
- Munir, M., Kiviniemi, A. and Jones, S.W. (2019) 'Business value of integrated BIM-based asset management', *Engineering, Construction and Architectural Management*, 26(6), pp. 1171–1191. Available at: <https://doi.org/10.1108/ECAM-03-2018-0105>.

- Read, D.C. and Sanderson, D.C. (2020) 'Obstacles to comprehensive real estate asset management', *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 26(1), pp. 49–62. Available at: <https://doi.org/10.1108/JFMPC-05-2020-0036>.
- White, A.D. (2011) 'A review of UK public sector real estate asset management', *Journal of Corporate Real Estate*, 13(1), pp. 6–15. Available at: <https://doi.org/10.1108/14630011111120314>.
- Widilestariningtyas, O. and Ginanjar (2016) 'Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kabupaten Dan Kota Di Jawa Barat', *Jurnal Riset Akuntansi*, VIII(1), pp. 8–18.

BAB 8

RISIKO-RISIKO KEUANGAN

Oleh Nurmawaddah

8.1 Pendahuluan

Risiko seringkali terkait dengan ketidakpastian. Kita mungkin tidak dapat memprediksi secara akurat hasil dari suatu kejadian atau tindakan tertentu. Ketidakpastian ini dapat membuat pengambilan keputusan yang sulit dan mempengaruhi rencana dan strategi bisnis. Risiko umumnya mengacu pada potensi dampak negatif pada tujuan, proyek, atau organisasi. Dampak ini dapat berupa kerugian finansial, reputasi yang rusak, kehilangan sumber daya manusia atau gangguan operasional. Risiko juga dapat muncul ketika organisasi atau perusahaan maupun individu tidak memiliki kontrol yang memadai atas situasi atau kejadian tertentu.

Risiko merupakan bagian integral dari kehidupan bisnis dan keuangan. Setiap organisasi atau individu yang terlibat dalam kegiatan keuangan, baik itu perusahaan, lembaga keuangan, investor atau individu, menghadapi risiko dalam berbagai bentuk dan tingkat kompleksitas. Risiko-risiko keuangan dapat mempengaruhi stabilitas keuangan, arus kas, nilai aset dan keseluruhan kesehatan keuangan suatu entitas.

Risiko keuangan merujuk pada kemungkinan terjadinya kerugian finansial atau ketidakpastian dalam pencapaian tujuan keuangan. Risiko-risiko ini dapat muncul dari berbagai sumber, termasuk fluktuasi pasar, ketidakstabilan ekonomi, perubahan kebijakan, kegagalan operasional, perubahan lingkungan bisnis dan faktor-faktor lain yang tidak dapat diprediksi sepenuhnya.

Risiko-risiko keuangan perlu diatasi oleh organisasi dengan mengadopsi pendekatan yang proaktif dalam mengidentifikasi, mengukur dan mengelola risiko-risiko ini. Selain itu, pemahaman yang mendalam mengenai risiko-risiko keuangan dan kemampuan untuk mengantisipasi dan beradaptasi terhadap berbagai perubahan juga menjadi kunci sukses dalam menghadapi risiko-risiko keuangan. Dalam konteks globalisasi dan perkembangan teknologi yang pesat, risiko-risiko keuangan semakin kompleks dan dapat menyebar dengan cepat ke seluruh dunia. Oleh karena itu, pengelolaan risiko keuangan yang efektif menjadi sangat penting bagi kelangsungan dan pertumbuhan suatu organisasi dalam menghadapi tantangan yang terus berkembang di dunia keuangan modern.

8.2 Pengertian Risiko Keuangan

Risiko keuangan merupakan risiko yang dampak kerugiannya dapat dinilai atau diukur dengan uang. Menurut Bramantyo (2018), Risiko Keuangan adalah fluktuasi target keuangan atau ukuran moneter perusahaan karena gejala berbagai variabel makro dimana arus kas, laba perusahaan dan pertumbuhan penjualan dapat menjadi ukuran keuangan tersebut. Pengertian risiko keuangan dapat bervariasi tergantung pada konteksnya, seperti risiko keuangan perusahaan, risiko keuangan perbankan atau risiko keuangan individu. Risiko keuangan juga berarti risiko yang ditimbulkan karena adanya keputusan perusahaan untuk menggunakan hutang dalam pembiayaan modalnya (Tandilili, 2010).

Pengertian risiko keuangan dapat bervariasi tergantung pada konteksnya, seperti risiko keuangan perusahaan, risiko keuangan perbankan atau risiko keuangan individu. Namun secara umum, risiko keuangan mengacu pada kemungkinan terjadinya kerugian finansial akibat fluktuasi dan ketidakpastian dalam lingkungan keuangan.

8.3 Jenis-Jenis Risiko Keuangan

Jenis-jenis risiko keuangan dapat bervariasi tergantung pada konteks bisnis atau sektor keuangan tertentu.

8.3.1 Risiko Keuangan Ditinjau Secara Umum

Secara umum, risiko keuangan terbagi menjadi dua yaitu risiko keuangan sistematis dan risiko keuangan non-sistematis.

1. Risiko Keuangan Sistematis

Risiko Keuangan Sistematis merupakan risiko keuangan yang tidak bisa diprediksi atau dihindari karena beberapa faktor antara lain karena adanya pandemi, iklim politik dan lain sebagainya yang mengakibatkan terjadinya inflasi, peningkatan suku bunga atau kenaikan volatilitas pasar.

2. Risiko Non-sistematis

Risiko keuangan non-sistematis merupakan risiko keuangan yang menimpa seseorang, kelompok, organisasi, perusahaan karena adanya suatu kejadian misalnya kerugian, sakit atau kematian.

8.3.2 Risiko Keuangan Ditinjau Secara Perorangan atau Sumbernya

Risiko keuangan adalah suatu kejadian yang dapat menimpa siapa saja termasuk diri sendiri. Risiko keuangan perorangan terdiri dari risiko pendapatan, risiko pengeluaran, risiko aset/investasi dan risiko kredit.

1. Risiko Pendapatan

Risiko pendapatan adalah berbagai risiko yang mempengaruhi kemampuan seseorang untuk memperoleh pendapatan. Misalnya cacat fisik yang menyebabkan sulit bekerja, terkena PHK atau kehilangan pekerjaan dan kematian.

2. Risiko Pengeluaran

Risiko pengeluaran adalah risiko yang timbul saat kita menggunakan uang untuk memenuhi kebutuhan tetapi pengeluaran yang ada lebih besar daripada pemasukan, pendapatan yang ada tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan, sedang mengalami keadaan darurat yang mengharuskan untuk mengeluarkan banyak uang. Contohnya kecelakaan, kerusakan kendaraan, perbaikan rumah akibat suatu insiden dan lain sebagainya.

3. Risiko Aset/Investasi

Risiko aset atau investasi adalah risiko yang timbul karena instrumen investasi atau aset yang dimiliki mengalami beberapa kendala seperti kehilangan aset investasi, pencurian atau kerusakan aset yang kita miliki, nilai aset yang mengalami penyusutan nilai, tabungan yang tidak cukup untuk melanjutkan investasi dan lain sebagainya.

4. Risiko Kredit

Risiko kredit atau hutang meliputi antara lain ketidakmampuan dalam membayar hutang, denda finansial, terjebak dalam hutang dengan suku bunga yang tinggi dan lain sebagainya.

8.3.3 Risiko Keuangan Ditinjau Berdasarkan Jangka Waktunya

Risiko keuangan dilihat dari jangka waktunya terdiri dari risiko keuangan jangka pendek dan risiko keuangan jangka panjang.

1. Risiko Keuangan Jangka Pendek

Risiko keuangan jangka pendek merujuk pada risiko yang terjadi dalam periode waktu yang relatif singkat, biasanya dalam kurun waktu kurang dari satu tahun. Risiko jangka pendek umumnya terkait dengan fluktuasi harga pasar yang cepat, perubahan suku bunga, dan perubahan kondisi

likuiditas. Beberapa contoh risiko keuangan jangka pendek antara lain:

- a. Risiko pasar jangka pendek seperti perubahan harga saham, obligasi, komoditas, dan mata uang dalam jangka waktu singkat.
 - b. Risiko suku bunga jangka pendek seperti perubahan suku bunga yang mempengaruhi biaya pinjaman atau penghasilan dari instrumen keuangan dengan jangka waktu singkat.
 - c. Risiko suku bunga jangka pendek seperti perubahan suku bunga yang mempengaruhi biaya pinjaman atau penghasilan dari instrumen keuangan dengan jangka waktu singkat.
 - d. Risiko likuiditas jangka pendek seperti kesulitan memperoleh dana tunai dalam waktu singkat untuk memenuhi kewajiban keuangan atau membiayai kegiatan bisnis.
 - e. Risiko pengeluaran individu seperti kendaraan yang tiba-tiba rusak karena ban kendaraan bocor sehingga perlu mengeluarkan sejumlah dana untuk mengatasi kejadian tersebut, atau jika kita tiba-tiba jatuh sakit dan harus pergi ke dokter, maka akan ada sejumlah dana tidak terduga yang harus disiapkan.
2. Risiko Keuangan Jangka Panjang

Risiko keuangan jangka panjang merujuk pada risiko yang berlangsung dalam periode waktu yang lebih lama, biasanya dalam kurun waktu lebih dari satu tahun. Risiko keuangan jangka panjang umumnya terkait dengan faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi keuangan perusahaan atau individu dalam jangka waktu yang lebih panjang. Beberapa contoh keuangan jangka panjang antara lain:

- a. Risiko pasar jangka panjang seperti perubahan struktural dalam pasar yang dapat mempengaruhi kinerja investasi dalam jangka waktu yang lebih lama.
- b. Risiko kredit jangka panjang seperti kemungkinan gagal bayar atau kualitas kredit yang buruk dari pihak peminjam dalam jangka waktu yang lebih lama.
- c. Risiko operasional jangka panjang seperti risiko yang terkait dengan kesalahan, kegagalan sistem atau kekurangan proses internal dalam jangka waktu yang lebih lama.
- d. Risiko pengeluaran individu seperti saat terjadi kematian yang menimpa kepala keluarga sebagai tulang punggung maka keluarga yang ditinggalkan akan mengalami kesulitan karena kehilangan sumber pemasukan keluarga.

8.3.4 Risiko Keuangan Ditinjau Berdasarkan Dampaknya/Sifatnya

Risiko keuangan dilihat dari dampaknya atau sifatnya terdiri dari risiko keuangan murni dan spekulatif, risiko keuangan khusus atau fundamental, dan risiko keuangan statis dan dinamis.

1. Risiko Murni dan Risiko Spekulatif

Risiko yang memberikan dampak secara langsung disebut dengan risiko murni. Contohnya kita tidak dapat menggunakan kendaraan di pagi hari karena sedang rusak, hal ini menyebabkan kita terlambat sampai di kantor. Sedangkan risiko yang muncul karena perolehan laba yang sedikit sehingga berpotensi menimbulkan kerugian disebut risiko spekulatif. Contohnya berinvestasi karena banyak orang yang melakukannya atau karena sedang tren.

2. Risiko Khusus atau Risiko Fundamental

Risiko khusus merupakan risiko yang dampaknya hanya dapat dirasakan oleh individu atau orang lain yang berhubungan dengan individu tersebut. Contohnya kebakaran rumah di suatu kompleks perumahan.

3. Risiko Statis dan Risiko Dinamis

Risiko statis adalah risiko yang terjadi akibat kehilangan aset atau harta benda karena suatu insiden. Contohnya kebakaran. Sedangkan perubahan keadaan ekonomi nasional yang membawa dampak pada keuangan seseorang disebut risiko dinamis. Contohnya terjadi inflasi, nilai mata uang dan fluktuasi nilai saham.

8.4 Penyebab Risiko Keuangan

Penyebab risiko keuangan dapat bervariasi tergantung pada jenis risiko keuangan yang terjadi. Beberapa contoh penyebab risiko keuangan yang umum antara lain peningkatan suku bunga pinjaman, fluktuasi pasar, kondisi ekonomi yang buruk, kerugian atau kegagalan bisnis, kegagalan teknologi dan ketidakpatuhan pada aturan dan regulasi.

8.4.1 Risiko Keuangan untuk Bisnis

Setiap bisnis pasti menghadapi risiko keuangan. Risiko keuangan bisnis dapat disebabkan oleh beberapa kekuatan ekonomi makro, suku bunga pasar yang berfluktuasi dan kemungkinan gagal bayar oleh organisasi atau sektor besar.

Pada saat individu menjalankan suatu bisnis, mereka menghadapi risiko keuangan dalam membuat keputusan yang membahayakan kemampuan mereka untuk membayar hutang atau pendapatan.

Membangun bisnis dari skala kecil ke skala besar itu membutuhkan dana yang besar yang membuat perusahaan perlu mencari modal dari sumber luar untuk pertumbuhan yang stabil.

Persyaratan pendanaan ini menciptakan risiko keuangan bagi bisnis yang mencari jumlah investor yang berinvestasi dalam bisnis perusahaan.

Risiko keuangan untuk bisnis juga disebabkan bisnis yang memiliki penalaran keuangan yang cacat atau manajemen yang buruk yaitu gagal dalam usahanya berdasarkan faktor internal.

8.4.2 Risiko Keuangan untuk Pasar

Pasar keuangan seringkali menjadi pusat risiko keuangan karena beberapa keadaan yang memengaruhinya. Risiko keuangan untuk pasar disebabkan antara lain adanya krisis keuangan global seperti yang terjadi pada krisis keuangan tahun 2007-2008. Ketika bisnis tutup, para investor kehilangan kekayaan dan pemerintah terpaksa mempertimbangkan kembali kebijakan moneternya.

Volatilitas juga dapat menyebabkan risiko keuangan untuk pasar. Volatilitas merupakan peristiwa yang membawa ketidakpastian mengenai nilai wajar aset pasar. Volatilitas dapat menyebabkan perubahan harga yang tajam di pasar saham.

8.4.3 Risiko Keuangan untuk Pemerintah

Risiko keuangan untuk pemerintah disebabkan oleh situasi antara lain pemerintah kehilangan kendali atas kebijakan moneternya, ketidakmampuan atau keengganan pemerintah mengendalikan inflasi, pemerintah gagal bayar obligasinya dan masalah utang lainnya seperti menunda pembayaran utang atau membayar kurang dari jumlah yang disepakati sehingga hal itu mengakibatkan risiko keuangan bagi investao atau pemangku kepentingan.

8.4.4 Risiko Keuangan untuk Individu

Risiko keuangan juga dapat menimpa setiap individu. Adapun penyebabnya jika individu tersebut membuat keputusan yang buruk seperti antara lain mengambil hari libur yang tidak penting dari pekerjaan rutusnya, memutuskan berinvestasi yang

sangat spekulatif, tidak meneliti dengan baik sebelum berinvestasi tertentu atau saat pasar bergejolak individu dihadapkan pada situasi ada banyak penjual tetapi sedikit pembeli sehingga mengakibatkan aset dan sekuritas individu tidak dapat dijual atau dibeli.

Individu yang memiliki arus masuk mata uang asing juga dapat mengalami risiko keuangan yang disebabkan oleh faktor-faktor seperti perubahan suku bunga, perubahan harga karena perbedaan pasar, perubahan kebijakan moneter, perubahan diplomatik, perubahan politik, konflik ekonomi atau terjadi bencana alam.

8.5 Penanganan Risiko Keuangan

Pendekatan dalam penanganan risiko keuangan dapat berbeda-beda tergantung pada karakteristik dan kebutuhan masing-masing individu atau perusahaan. Penanganan risiko keuangan melibatkan serangkaian langkah dan strategi yang dirancang untuk mengidentifikasi, mengukur, mengelola dan memitigasi risiko yang terkait dengan aktivitas keuangan.

8.5.1 Alat untuk Memantau Risiko Keuangan

Tingkat risiko yang mungkin dihadapi oleh individu, pemerintah dan bisnis/perusahaan dapat dihitung dengan menggunakan beberapa alat bantu. Adapun metode yang sering digunakan untuk menganalisis risiko keuangan investasi jangka panjang adalah sebagai berikut:

1. Analisis fundamental yaitu mengukur nilai intrinsik sekuritas dengan mengevaluasi semua aspek bisnis yang menjadi dasar seperti aset perusahaan dan pendapatan.
2. Analisis teknis yaitu mengevaluasi sekuritas melalui statistik dengan mempertimbangkan pengembalian historis, harga saham, volume perdagangan dan data kinerja lainnya.

3. Analisis kuantitatif yaitu mengevaluasi kinerja historis perusahaan menggunakan perhitungan rasio keuangan tertentu.
4. Analisis statistik dan numerik yaitu mengidentifikasi potensi risiko menggunakan metode statistik.

Perlu dipahami bahwa jika memantau risiko keuangan menggunakan salah satu teknik analisis tersebut di atas, maka harus menganalisis tren dalam waktu yang lama sehingga tren fluktuasi dapat lebih dipahami dan tujuan keuangan dapat mengalami kemajuan yang baik.

8.5.2 Mengidentifikasi Risiko Keuangan

Risiko-risiko keuangan dapat diidentifikasi dengan mempraktikkan hal-hal sebagai berikut:

1. Mempertimbangkan faktor risiko yang mungkin dihadapi oleh perusahaan.
2. Meninjau neraca perusahaan.
3. Mempelajari laporan posisi keuangan.
4. Mempelajari kelemahan dalam rencana operasi perusahaan.
5. Menggunakan teknik analisis statistik untuk mengidentifikasi area risiko perusahaan.
6. Membandingkan metrik dengan perusahaan lain dari industri yang sama.

8.5.3 Mengevaluasi Risiko Keuangan

Evaluasi risiko keuangan dilakukan dengan mengukur dampak potensial dan kemungkinan terjadinya risiko tersebut. Ini membantu dalam memprioritaskan risiko berdasarkan tingkat kepentingan dan urgensi penanganannya. Tujuan dari evaluasi risiko adalah untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang tingkat risiko yang dihadapi dan memberikan dasar untuk pengambilan keputusan yang lebih baik dalam mengelola risiko keuangan tersebut. Langkah-langkah umum dalam mengevaluasi risiko keuangan adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data. Setelah risiko keuangan diidentifikasi langkah selanjutnya adalah mengevaluasi risiko keuangan dengan mengumpulkan data yang diperlukan. Data yang dibutuhkan dapat mencakup data historis, data pasar, data keuangan, data operasional dan faktor-faktor lain yang relevan dengan risiko yang dievaluasi.
2. Analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif dilakukan untuk mengukur dampak potensial dari risiko keuangan. Ini melibatkan penggunaan teknik-teknik statistik dan model matematika untuk menghitung parameter risiko, seperti nilai rata-rata kerugian, volatilitas, korelasi atau skenario stres.
3. Analisis kualitatif. Analisis kualitatif juga penting dalam evaluasi risiko keuangan. Ini melibatkan penilaian dan pemahaman lebih mendalam tentang faktor-faktor kualitatif yang dapat mempengaruhi risiko, seperti kebijakan perusahaan, proses operasional, keahlian manajemen, lingkungan regulasi atau tren industri.
4. Penilaian probabilitas dan dampaknya. Dalam evaluasi risiko keuangan, penting untuk menentukan probabilitas terjadinya risiko dan dampaknya. Probabilitas dapat diekspresikan dalam bentuk persentase atau skala probabilitas yang ditetapkan. Dampak dapat diukur dalam hal kerugian finansial, reputasi perusahaan, kinerja operasional atau faktor-faktor lain yang relevan tergantung pada jenis risiko yang dievaluasi.
5. Peringkat dan prioritas risiko. Setelah probabilitas dan dampak risiko dievaluasi, risiko keuangan dapat diberi peringkat dan diprioritaskan berdasarkan tingkat kepentingan dan urgensi penanganannya. Ini membantu dalam menentukan risiko mana yang harus diberikan perhatian lebih dan memungkinkan alokasi sumber daya yang efektif dalam manajemen risiko keuangan.
7. Pelaporan dan komunikasi. Hasil dari evaluasi risiko perlu dilaporkan dan dikomunikasikan kepada pihak yang berkepentingan. Hal ini dapat dilakukan melalui penyusunan laporan risiko, presentasi kepada manajemen atau pemangku kepentingan lainnya ataupun melalui sistem.

8.5.4 Pengelolaan Risiko Keuangan

Mengelola risiko keuangan meliputi pengembangan strategi untuk mengurangi atau menghilangkan risiko tersebut. Pendekatan yang umum digunakan dalam pengelolaan risiko adalah sebagai berikut:

1. **Diversifikasi.**
Diversifikasi portofolio investasi atau sumber pendapatan dapat membantu mengurangi risiko konsentrasi dan menyebarkan risiko secara lebih merata.
2. **Manajemen Likuiditas.**
Memastikan ketersediaan dana tunai yang cukup untuk memenuhi kewajiban keuangan pada waktu yang ditentukan.
3. **Penggunaan Instrumen Keuangan**
Menggunakan instrumen keuangan seperti asuransi, derivatif atau opsi untuk melindungi terhadap risiko tertentu.
4. **Manajemen Risiko Kredit**
Melakukan analisis kredit yang baik sebelum memberikan pinjaman atau menyetujui transaksi kredit untuk meminimalkan risiko gagal bayar.
5. **Pengawasan dan Pengendalian**
Memiliki sistem pengawasan dan pengendalian yang efektif untuk mengidentifikasi dan mengurangi risiko operasional dan risiko kecurangan.
6. **Manajemen Krisis**
Melakukan serangkaian langkah untuk merespon situasi darurat atau kejadian tak terduga yang dapat mempengaruhi stabilitas keuangan individu atau perusahaan. Tujuannya adalah untuk mengurangi dampak negatif yang diakibatkan oleh kejadian tersebut dan memulihkan kondisi keuangan secepat mungkin. Langkah-langkah yang dapat dilakukan antara lain indentifikasi krisis, pembentukan tim krisis, evaluasi dan analisis menyeluruh terhadap krisis, perencanaan dan strategi penanganan krisis yang komprehensif, komunikasi yang efektif antara tim krisis dengan stakeholder internal dan eksternal, melaksanakan manajemen krisis dan memantau kemajuannya secara terus

menerus, dan terakhir setelah krisis teratasi, penting untuk melakukan evaluasi pasca krisis untuk memahami pelajaran yang dapat diambil dan meningkatkan proses manajemen risiko keuangan di masa depan.

8.6 Kesimpulan

Risiko-risiko keuangan merupakan bagian tak terpisahkan dari kegiatan bisnis dan investasi. Setiap keputusan keuangan yang diambil oleh individu atau perusahaan membawa risiko tertentu yang perlu diidentifikasi, diukur dan dikelola.

Risiko keuangan dapat berasal dari berbagai sumber, seperti risiko pendapatan dan pengeluaran, risiko investasi/aset, risiko kredit, risiko likuiditas, risiko pasar dan risiko operasional dan penyebab risiko keuangan dapat bervariasi tergantung pada jenis risiko keuangan yang terjadi.

Penanganan risiko-risiko keuangan dapat dilakukan dengan cara memantau risiko-risiko keuangan dengan alat bantu analisis, mengidentifikasi risiko keuangan, mengelola risiko-risiko keuangan dengan langkah-langkah proaktif untuk mengurangi, mengendalikan atau mentransfer risiko-risiko keuangan, dan tak kalah penting adalah melaksanakan manajemen krisis serta evaluasi pasca krisis agar dapat membantu dalam mengidentifikasi area yang perlu diperbaiki dan menerapkan langkah-langkah pencegahan yang lebih baik.

Pemahaman dan penanganan risiko keuangan yang efektif dapat membantu individu atau perusahaan dalam mengurangi kerugian finansial, menjaga kestabilan keuangan dan mencapai tujuan keuangan jangka panjang.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmawan. 2022. *Manajemen Risiko Keuangan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Djohanputro, Bramantyo. 2008. *Manajemen Keuangan Korporat*. Jakarta: Rajawali Pers
- Hanafi, Mamduh M. 2012. *Manajemen Resiko*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN.
- Heri. 2021. *Manajemen Risiko Bisnis*. Jakarta: Grasindo
- Mardiana. 2018. *Pengaruh manajemen risiko terhadap kinerja keuangan keuangan: studi pada perbankan syariah yang terdaftar di BEI*. Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, 14 (2). pp. 151-166.
<https://doi.org/10.18860/iq.v14i2.4940>
- Maychael, M., & Pangestuti, D. C. . 2022. *Peran Manajemen Risiko Dalam Memoderasi Rasio Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan*. Riset dan Jurnal Akuntansi, 6 (4), 3398-3411.
<https://doi.org/10.33395/owner.v6i4.1137>
- Siahaan, Hinsa. 2013. *Manajemen Risiko pada Perusahaan dan Birokrasi*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Tandililin, Eduardus. 2010. *Portofolio dan Investasi: Teori dan aplikasi*. Yogyakarta: Kanisius.
- Trent R. J. 2015. *Supply Chain Risk Management: An Emerging Discipline*: CRC Press.
- Usman, Syarif. 2022. *Manajemen Risiko Dalam Industri*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Widagdo, Bambang. 2022. *Manajemen Risiko dan Asuransi*. Malang: UMM Press.

BAB 9

STRATEGI PEMELIHARAAN ASET

Oleh Sukriyadi

9.1 Pengenalan Strategi Pemeliharaan Aset dalam Manajemen Aset

9.1.1 Definisi dan Konsep Strategi Pemeliharaan Aset

Strategi pemeliharaan aset adalah pendekatan terencana dan terstruktur yang digunakan dalam manajemen aset untuk menjaga kondisi optimal dan kinerja aset secara efektif. Hal ini melibatkan identifikasi, perencanaan, dan implementasi tindakan pemeliharaan yang tepat guna untuk memastikan aset tetap berfungsi dengan baik, meminimalkan risiko kegagalan, dan memaksimalkan masa pakai aset. Pada dasarnya, strategi pemeliharaan aset melibatkan serangkaian keputusan dan langkah-langkah yang diambil untuk merencanakan dan mengelola kegiatan pemeliharaan. Tujuan utama strategi ini adalah untuk menjaga dan meningkatkan nilai aset, mengoptimalkan penggunaan sumber daya, mengurangi biaya operasional, dan menghindari gangguan yang tidak diinginkan dalam operasi bisnis.

Konsep strategi pemeliharaan aset melibatkan beberapa elemen kunci, termasuk:

1. Identifikasi Kebutuhan Pemeliharaan: Menganalisis dan mengidentifikasi kebutuhan pemeliharaan yang diperlukan untuk setiap jenis aset, baik itu pencegahan, perbaikan, rehabilitasi, atau penggantian.
2. Evaluasi Kondisi Aset: Melakukan evaluasi terhadap kondisi fisik dan fungsional aset untuk menentukan tingkat keausan, kerusakan, atau risiko kegagalan yang ada.

3. Penentuan Prioritas Pemeliharaan: Menentukan prioritas dalam melakukan pemeliharaan berdasarkan urgensi, signifikansi, dan dampaknya terhadap operasionalitas bisnis.
4. Penyusunan Rencana Pemeliharaan: Menyusun rencana pemeliharaan jangka panjang dan jangka pendek yang mencakup jadwal, tugas, dan sumber daya yang dibutuhkan.
5. Perencanaan Anggaran dan Sumber Daya: Menetapkan alokasi anggaran yang memadai dan mengatur sumber daya seperti tenaga kerja, peralatan, dan bahan yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan pemeliharaan.
6. Pemantauan dan Evaluasi: Melakukan pemantauan kinerja pemeliharaan, menganalisis data, dan mengukur efektivitas strategi pemeliharaan untuk mengidentifikasi area perbaikan dan penyesuaian yang diperlukan.
7. Penggunaan Teknologi dan Inovasi: Memanfaatkan teknologi informasi, sistem manajemen aset, dan inovasi terkini dalam pemeliharaan aset untuk meningkatkan efisiensi, akurasi, dan prediktabilitas.

Secara keseluruhan, strategi pemeliharaan aset adalah pendekatan yang holistik dalam manajemen aset, yang melibatkan perencanaan yang matang, implementasi yang efektif, dan evaluasi yang berkelanjutan untuk memastikan aset tetap beroperasi secara optimal dalam jangka panjang.

9.1.2 Pentingnya Strategi Pemeliharaan Aset dalam Manajemen Aset

Strategi pemeliharaan aset memainkan peran krusial dalam manajemen aset yang efektif. Menurut George R. Terry (dalam Sugiama, 2010), manajemen aset berarti proses yang khas yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, penggerakan, dan pengawasan yang dilakukan untuk menentukan serta mencapai sasaran –sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya.

Menurut A. Gima Sugiama (2013: 15), manajemen aset merupakan seni untuk memandu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses merencanakan kebutuhan aset, mendapatkan, menginventarisasi, melakukan legal audit, menilai, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan, hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien. Sedangkan menurut Doli D. Siregar (2004), manajemen aset merupakan salah satu profesi atau keahlian yang belum sepenuhnya berkembang dan populer di lingkungan pemerintahan maupun di satuan kerja atau instansi.

Menurut Hastings (2010), manajemen aset adalah serangkaian kegiatan yang terkait dengan (1) mengidentifikasi apa saja yang dibutuhkan aset, (2) mengidentifikasi kebutuhan dana, (3) memperoleh aset, (4) menyediakan sistem dukungan logistik dan pemeliharaan untuk aset, (5) menghapus atau memperbaharui aset sehingga secara efektif

Menurut Hambali (2010), terdapat beberapa aspek dalam manajemen aset, yaitu kejelasan status kepemilikan aset, inventarisasi kekayaan daerah dan masa pakai aset, optimasi penggunaan dan pemanfaatan untuk meningkatkan pendapatan, pengamanan aset dan dasar penyusunan neraca.

Dalam lingkungan bisnis yang kompetitif dan dinamis, menjaga aset agar tetap beroperasi secara optimal dan memaksimalkan masa pakai aset menjadi faktor kunci untuk mencapai keunggulan kompetitif. Berikut adalah beberapa alasan mengapa strategi pemeliharaan aset sangat penting dalam manajemen aset:

1. Meningkatkan Ketersediaan dan Keandalan Aset: Melalui strategi pemeliharaan yang efektif, aset dapat dipelihara dengan baik untuk menjaga ketersediaan dan keandalan yang tinggi. Dengan menjaga kondisi optimal aset, perusahaan dapat menghindari kerusakan atau kegagalan yang dapat mengganggu operasional bisnis, mengurangi downtime, dan memastikan kelancaran proses produksi atau layanan.

2. **Mengoptimalkan Masa Pakai Aset:** Strategi pemeliharaan yang tepat dapat membantu memperpanjang masa pakai aset dengan meminimalkan keausan dan kerusakan. Dengan melakukan pemeliharaan preventif dan perawatan terjadwal, aset dapat tetap beroperasi dalam kondisi yang baik, sehingga mengurangi kebutuhan untuk mengganti aset secara terburu-buru dan mengoptimalkan nilai investasi aset.
3. **Mengurangi Biaya Pemeliharaan dan Operasional:** Dengan merencanakan dan melaksanakan pemeliharaan secara terstruktur, perusahaan dapat mengurangi biaya pemeliharaan yang tidak terduga dan mahal. Pemeliharaan terjadwal dapat membantu mendeteksi masalah kecil sebelum berkembang menjadi masalah yang lebih serius dan mahal untuk diperbaiki. Selain itu, pemeliharaan preventif dapat mengurangi risiko kegagalan aset yang dapat menyebabkan kerugian finansial yang signifikan.
4. **Menjamin Keselamatan dan Kepatuhan:** Strategi pemeliharaan aset juga berkaitan dengan keselamatan karyawan, pelanggan, dan masyarakat secara umum. Dengan memelihara aset dengan baik, risiko kecelakaan atau kegagalan yang dapat membahayakan keselamatan dapat dikurangi. Selain itu, mematuhi peraturan dan standar keamanan yang berlaku juga menjadi faktor penting dalam strategi pemeliharaan aset.
5. **Meningkatkan Efisiensi Operasional:** Pemeliharaan yang terencana dan terstruktur dapat membantu meningkatkan efisiensi operasional secara keseluruhan. Aset yang bekerja dengan baik dan berkinerja tinggi akan mengoptimalkan produktivitas dan mengurangi kehilangan waktu yang tidak produktif akibat masalah pemeliharaan yang tidak terduga.
6. **Optimalisasi Penggunaan Sumber Daya:** Strategi pemeliharaan yang efektif juga melibatkan penggunaan sumber daya yang tepat. Dengan merencanakan penggunaan sumber daya seperti tenaga kerja, peralatan, dan bahan dengan efisien, perusahaan dapat menghindari

pemborosan dan memaksimalkan nilai dari setiap investasi yang dilakukan.

Secara keseluruhan, pentingnya strategi pemeliharaan aset dalam manajemen aset tidak dapat diremehkan. Dengan menjaga aset agar tetap beroperasi dengan baik, perusahaan dapat mencapai efisiensi operasional, mengurangi biaya, meningkatkan ketersediaan dan keandalan, serta memaksimalkan nilai investasi aset.

9.1.3 Peran Strategi Pemeliharaan Aset dalam Pengelolaan Aset Secara Efektif

Dalam pengelolaan aset yang efektif, strategi pemeliharaan aset memainkan peran yang sangat penting. Strategi ini tidak hanya melibatkan tindakan perawatan dan pemeliharaan rutin, tetapi juga mencakup perencanaan, pengorganisasian, dan pengawasan terhadap semua kegiatan pemeliharaan yang terkait dengan aset perusahaan. Berikut adalah penjelasan tentang peran strategi pemeliharaan aset dalam pengelolaan aset secara efektif:

1. **Menjaga Kondisi Optimal Aset:** Strategi pemeliharaan aset bertujuan untuk menjaga kondisi fisik dan fungsional aset agar tetap optimal. Dengan melakukan pemeliharaan preventif dan pemeliharaan terjadwal, aset dapat dijaga agar bekerja dengan baik, meminimalkan risiko kegagalan, dan mempertahankan kinerja yang optimal. Dengan demikian, strategi pemeliharaan aset membantu mencegah keausan berlebihan, kerusakan, atau kegagalan yang dapat mengganggu operasional bisnis.
2. **Mengoptimalkan Masa Pakai Aset:** Strategi pemeliharaan aset bertujuan untuk memperpanjang masa pakai aset. Dengan merawat dan memelihara aset secara teratur, risiko keausan berlebihan dan kegagalan dini dapat diminimalkan. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk memanfaatkan aset mereka selama mungkin, mengurangi kebutuhan penggantian aset secara prematur, dan memaksimalkan nilai investasi yang telah dilakukan.

3. Mengurangi Biaya Operasional: Strategi pemeliharaan aset dapat membantu mengurangi biaya operasional secara keseluruhan. Dengan melakukan pemeliharaan preventif dan terjadwal, masalah yang lebih serius dan mahal dapat diidentifikasi lebih awal, sehingga biaya perbaikan yang tidak terduga dapat dikurangi. Selain itu, pemeliharaan yang terencana dengan baik dapat menghindari gangguan yang tidak direncanakan dalam operasional bisnis, yang dapat menyebabkan penurunan produktivitas dan biaya yang lebih tinggi.
4. Meningkatkan Ketersediaan dan Keandalan Aset: Melalui strategi pemeliharaan aset yang efektif, ketersediaan dan keandalan aset dapat ditingkatkan. Dengan menjaga kondisi aset agar tetap baik, perusahaan dapat mengurangi waktu henti dan downtime yang tidak direncanakan. Hal ini berkontribusi pada peningkatan produktivitas, kepuasan pelanggan, dan reputasi perusahaan.
5. Mengoptimalkan Penggunaan Sumber Daya: Strategi pemeliharaan aset membantu mengoptimalkan penggunaan sumber daya yang tersedia, seperti tenaga kerja, peralatan, dan bahan. Dengan merencanakan pemeliharaan secara efisien, perusahaan dapat mengalokasikan sumber daya dengan bijak, menghindari pemborosan, dan memaksimalkan hasil yang dicapai.
6. Mematuhi Peraturan dan Standar: Strategi pemeliharaan aset juga berperan penting dalam memastikan pemenuhan peraturan dan standar yang berlaku. Melalui pemeliharaan yang tepat, perusahaan dapat memastikan aset mereka memenuhi persyaratan keamanan, kualitas, dan lingkungan yang ditetapkan oleh regulasi pemerintah atau standar industri. Hal ini membantu perusahaan menjaga reputasi mereka, menghindari sanksi hukum, dan memenuhi kewajiban tanggung jawab sosial perusahaan.

Secara keseluruhan, strategi pemeliharaan aset memegang peran penting dalam pengelolaan aset secara efektif. Dengan merencanakan, melaksanakan, dan mengawasi pemeliharaan aset dengan baik, perusahaan dapat menjaga kondisi optimal aset, memperpanjang masa pakai, mengurangi biaya operasional, meningkatkan ketersediaan dan keandalan, serta memaksimalkan penggunaan sumber daya.

9.1.4 Hubungan antara Strategi Pemeliharaan Aset dengan Strategi Manajemen Aset Secara Keseluruhan

Strategi pemeliharaan aset dan strategi manajemen aset saling terkait dan memiliki hubungan yang erat dalam pengelolaan aset secara keseluruhan. Strategi pemeliharaan aset merupakan bagian integral dari strategi manajemen aset yang lebih luas. Berikut adalah penjelasan tentang hubungan antara kedua strategi tersebut:

1. Mencapai Tujuan Strategis: Strategi manajemen aset memiliki tujuan strategis untuk mencapai keunggulan kompetitif, pengembangan bisnis, dan pencapaian target perusahaan. Strategi pemeliharaan aset menjadi alat penting dalam mencapai tujuan ini. Melalui pemeliharaan yang efektif, aset tetap beroperasi dalam kondisi yang baik, meminimalkan risiko kegagalan, dan mendukung keseluruhan strategi manajemen aset.
2. Perencanaan dan Pengendalian Aset: Strategi manajemen aset melibatkan perencanaan, pengadaan, dan pengendalian aset. Strategi pemeliharaan aset memainkan peran krusial dalam pengendalian aset. Melalui pemeliharaan yang terencana dan terstruktur, aset dapat dipelihara dengan baik, kerusakan dapat dicegah, dan masa pakai aset dapat diperpanjang. Hal ini berkontribusi pada keberhasilan strategi manajemen aset dalam mengoptimalkan nilai aset dan penggunaan sumber daya.
3. Pengelolaan Risiko: Strategi pemeliharaan aset berperan dalam pengelolaan risiko aset. Dengan melakukan pemeliharaan preventif dan perawatan terjadwal, risiko kegagalan atau gangguan yang dapat menyebabkan

kerugian finansial dapat dikurangi. Ini mendukung strategi manajemen aset yang berfokus pada pengelolaan risiko secara keseluruhan, termasuk risiko operasional, keandalan, dan kepatuhan.

4. **Pengoptimalan Kinerja Aset:** Strategi pemeliharaan aset membantu mencapai pengoptimalan kinerja aset. Melalui pemeliharaan yang tepat, aset dapat beroperasi pada tingkat kinerja yang optimal, mencapai produktivitas yang tinggi, dan memberikan hasil yang diharapkan. Ini sejalan dengan strategi manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan aset dan mencapai keunggulan operasional.
5. **Pemantauan dan Evaluasi:** Strategi pemeliharaan aset juga memberikan data dan informasi yang penting untuk pemantauan dan evaluasi kinerja aset. Melalui pemantauan rutin terhadap kegiatan pemeliharaan, perusahaan dapat menganalisis data, mengukur efektivitas strategi pemeliharaan, dan mengidentifikasi area perbaikan. Hal ini mendukung strategi manajemen aset yang adaptif dan berkelanjutan, dengan penyesuaian yang diperlukan berdasarkan hasil evaluasi.

Secara keseluruhan, strategi pemeliharaan aset dan strategi manajemen aset saling melengkapi dalam mencapai pengelolaan aset yang efektif. Strategi pemeliharaan aset memberikan pendekatan terperinci dan taktis untuk menjaga kondisi aset, sementara strategi manajemen aset memberikan kerangka kerja yang lebih luas dan strategis untuk pengelolaan aset secara keseluruhan. Dalam sinergi, kedua strategi ini mendukung pencapaian tujuan perusahaan, pengendalian aset yang efisien, pengurangan risiko, pengoptimalan kinerja, dan pemantauan yang cermat.

9.2 Analisis Kondisi Aset dan Penentuan Prioritas Pemeliharaan

9.2.1 Identifikasi dan Klasifikasi Aset dalam Konteks Manajemen Aset

Dalam konteks manajemen aset, identifikasi dan klasifikasi aset adalah langkah kritis yang dilakukan untuk mengelola aset secara efektif. Identifikasi aset melibatkan proses mengidentifikasi dan mengumpulkan informasi tentang semua aset yang dimiliki oleh suatu entitas atau perusahaan. Gima Sugiama (2013) membagi aset ke dalam 2 bentuk, yaitu :

1. Kekayaan berwujud (fisik) atau tangible assets, yaitu kekayaan yang dapat dimanifestasikan secara fisik menggunakan panca indra. Contoh kekayaan yang berwujud (fisik) : mobil, bangunan, tanah.
2. Kekayaan yang tak berwujud atau intangible assets, yaitu kekayaan yang manifestasinya tidak berwujud secara fisik namun dapat diidentifikasi sebagai kekayaan secara terpisah dan memberi manfaat serta memiliki nilai tertentu secara ekonomi sebagai hasil dari proses usaha atau melalui waktu. Contohnya adalah hak paten dan nama baik.

Klasifikasi aset, di sisi lain, melibatkan pengelompokan aset berdasarkan karakteristik, sifat, atau kriteria tertentu. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut tentang identifikasi dan klasifikasi aset dalam konteks manajemen aset:

Identifikasi Aset

Proses identifikasi aset melibatkan mengidentifikasi dan mencatat semua aset yang dimiliki oleh perusahaan. Aset dapat mencakup berbagai elemen, seperti peralatan, properti, kendaraan, infrastruktur, sistem informasi, dan kekayaan intelektual. Langkah-langkah yang umum dilakukan dalam identifikasi aset meliputi:

1. Peninjauan aset: Melakukan audit menyeluruh terhadap semua departemen dan unit bisnis untuk mengidentifikasi semua aset yang dimiliki oleh perusahaan. Ini melibatkan pemantauan fisik, pemeriksaan inventaris, dan analisis dokumen terkait.
2. Pemetaan aset: Membuat peta atau daftar yang mencatat setiap aset dengan informasi terperinci seperti jenis aset, lokasi, deskripsi, nomor seri, nilai, umur, dan spesifikasi lainnya. Ini membantu dalam pemantauan dan pengelolaan aset secara efisien.
3. Pelabelan aset: Memberikan label atau tanda pengenal pada setiap aset untuk memudahkan pengidentifikasian dan pemantauan lebih lanjut. Pelabelan dapat berupa kode unik, nomor identifikasi, atau barcode yang terkait dengan catatan aset di dalam sistem manajemen aset.

Klasifikasi Aset:

Setelah identifikasi aset dilakukan, langkah berikutnya adalah klasifikasi aset. Tujuan dari klasifikasi aset adalah untuk mengelompokkan aset berdasarkan karakteristik, sifat, atau kriteria tertentu yang relevan untuk pengelolaan aset. Beberapa kriteria umum yang digunakan dalam klasifikasi aset meliputi:

- a) Kategori aset: Mengklasifikasikan aset berdasarkan jenisnya, seperti peralatan, properti, kendaraan, dll. Hal ini membantu dalam pengelolaan yang lebih fokus dan pemahaman yang jelas tentang jenis aset yang dimiliki.
- b) Nilai aset: Mengklasifikasikan aset berdasarkan nilai ekonomi atau nilai strategisnya. Hal ini membantu dalam alokasi sumber daya yang tepat dan prioritas pemeliharaan serta penggantian aset.
- c) Umur aset: Mengklasifikasikan aset berdasarkan umur atau masa pakainya. Aspek ini penting untuk perencanaan pemeliharaan, penjadwalan penggantian, dan manajemen risiko terkait aset yang semakin tua atau rentan terhadap kegagalan.
- d) Kritisitas aset: Mengklasifikasikan aset berdasarkan tingkat kritisitasnya terhadap operasional perusahaan. Aset yang sangat penting atau kritis akan diberikan

prioritas yang lebih tinggi dalam pemeliharaan dan pemantauan.

Dengan melakukan identifikasi dan klasifikasi aset secara sistematis, perusahaan dapat memiliki pemahaman yang lebih baik tentang aset yang dimiliki, memungkinkan pengelolaan yang lebih efektif dan efisien. Informasi yang terkumpul dari identifikasi dan klasifikasi aset juga menjadi dasar untuk pengambilan keputusan terkait perawatan, investasi, penggantian, dan pengembangan aset yang lebih baik dalam konteks manajemen aset.

9.2.2 Evaluasi Kondisi Aset dan Identifikasi Kebutuhan Pemeliharaan

Dalam manajemen aset, evaluasi kondisi aset dan identifikasi kebutuhan pemeliharaan merupakan langkah penting untuk memastikan aset tetap berfungsi dengan baik dan dapat memberikan nilai maksimal bagi perusahaan. Proses ini melibatkan penilaian terhadap kondisi fisik, kinerja, dan keandalan aset yang ada, serta mengidentifikasi tindakan pemeliharaan yang diperlukan. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut tentang evaluasi kondisi aset dan identifikasi kebutuhan pemeliharaan:

Evaluasi Kondisi Aset:

Evaluasi kondisi aset melibatkan penilaian menyeluruh terhadap kondisi fisik dan fungsional aset. Tujuan dari evaluasi ini adalah untuk mengidentifikasi tanda-tanda kerusakan, keausan, atau perubahan kondisi yang dapat mempengaruhi kinerja dan umur aset. Beberapa langkah yang dilakukan dalam evaluasi kondisi aset meliputi:

1. **Pemeriksaan visual:** Melakukan pemeriksaan fisik langsung terhadap aset untuk mencari tanda-tanda kerusakan, keausan, atau cacat yang terlihat.
2. **Pengujian dan pengukuran:** Melakukan pengujian kinerja dan pengukuran terhadap aset, seperti pengukuran kecepatan, tekanan, suhu, atau tingkat kebisingan, untuk

mengevaluasi apakah aset beroperasi sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan.

3. Analisis data: Menganalisis data historis dan performa aset, termasuk catatan pemeliharaan, kerusakan sebelumnya, dan statistik lainnya untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang kondisi aset.
4. Penggunaan teknologi pemantauan: Memanfaatkan teknologi seperti sensor, pemantauan jarak jauh, atau analitik prediktif untuk mengumpulkan data secara real-time tentang kondisi aset dan mendeteksi potensi masalah sebelum terjadi.

Identifikasi Kebutuhan Pemeliharaan:

Setelah evaluasi kondisi aset dilakukan, langkah selanjutnya adalah mengidentifikasi kebutuhan pemeliharaan yang spesifik. Hal ini melibatkan penentuan tindakan yang perlu diambil untuk menjaga kondisi optimal aset, memperpanjang masa pakai, dan meminimalkan risiko kegagalan. Beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam identifikasi kebutuhan pemeliharaan meliputi:

- a) Pemeliharaan preventif: Mengidentifikasi tindakan pemeliharaan yang perlu dilakukan secara teratur untuk mencegah kerusakan atau kegagalan aset. Ini dapat meliputi pemeriksaan rutin, perawatan terjadwal, atau penggantian komponen.
- b) Pemeliharaan prediktif: Menerapkan teknik pemantauan dan analisis data yang canggih untuk mengidentifikasi potensi kerusakan atau kegagalan pada aset. Dengan memanfaatkan teknologi pemantauan dan analitik prediktif, perusahaan dapat mengambil tindakan pemeliharaan yang tepat waktu dan efektif.
- c) Pemeliharaan korektif: Identifikasi tindakan pemeliharaan yang diperlukan setelah terjadinya kerusakan atau kegagalan pada aset. Pemeliharaan korektif ini dapat meliputi perbaikan, penggantian komponen, atau pemeliharaan yang lebih mendalam untuk memastikan aset berfungsi dengan baik.

Dengan melakukan evaluasi kondisi aset dan identifikasi kebutuhan pemeliharaan secara teratur, perusahaan dapat mengambil tindakan yang tepat untuk menjaga performa optimal aset, meminimalkan risiko, dan memaksimalkan nilai dari investasi aset. Hal ini membantu dalam mencapai tujuan strategis manajemen aset, termasuk peningkatan efisiensi operasional, pengendalian biaya, dan keberlanjutan jangka panjang aset.

9.2.3 Analisis Risiko dan Dampak Pada Aset dan Bisnis

Dalam manajemen aset, analisis risiko dan dampak memiliki peran penting dalam mengidentifikasi potensi risiko yang dapat mempengaruhi aset dan bisnis secara keseluruhan. Proses ini melibatkan penilaian terhadap ancaman dan konsekuensi yang mungkin terjadi pada aset, baik dari segi kehilangan nilai, kegagalan operasional, maupun dampak pada kelangsungan bisnis. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut tentang analisis risiko dan dampak pada aset dan bisnis:

Analisis Risiko:

Analisis risiko melibatkan identifikasi, penilaian, dan evaluasi potensi risiko yang dapat mempengaruhi aset dan bisnis. Tujuan dari analisis risiko adalah untuk mengidentifikasi sumber risiko, mengukur tingkat risiko, dan memprioritaskan tindakan yang perlu diambil. Beberapa langkah yang dilakukan dalam analisis risiko meliputi:

1. **Identifikasi risiko:** Mengidentifikasi semua kemungkinan ancaman atau risiko yang dapat mempengaruhi aset dan bisnis. Ini melibatkan pengumpulan informasi tentang risiko internal dan eksternal yang mungkin terjadi, seperti risiko operasional, risiko keuangan, risiko hukum, atau risiko lingkungan.
2. **Penilaian risiko:** Mengukur tingkat risiko dengan mengevaluasi kemungkinan terjadinya risiko dan dampaknya. Ini melibatkan analisis kualitatif dan kuantitatif, serta menggunakan metode seperti analisis SWOT, analisis probabilitas-dampak, atau analisis sensitivitas.

3. Evaluasi risiko: Mengevaluasi konsekuensi dari risiko yang teridentifikasi terhadap aset dan bisnis. Ini melibatkan mempertimbangkan faktor-faktor seperti kerugian finansial, reputasi perusahaan, operasional, keselamatan, dan kepatuhan.

Analisis Dampak:

Analisis dampak melibatkan penilaian terhadap konsekuensi atau efek yang mungkin terjadi jika risiko terjadi pada aset atau bisnis. Tujuan dari analisis dampak adalah untuk memahami implikasi dari risiko tersebut, baik secara finansial, operasional, maupun reputasi. Beberapa langkah yang dilakukan dalam analisis dampak meliputi:

- a) Identifikasi dampak: Mengidentifikasi dampak yang dapat terjadi pada aset dan bisnis jika risiko terjadi. Dampak dapat mencakup kerugian finansial, penurunan produktivitas, kerusakan reputasi, penurunan kepuasan pelanggan, atau konsekuensi hukum.
- b) Penilaian dampak: Mengukur tingkat dampak dari risiko yang terjadi dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti besarnya kerugian, waktu pemulihan, atau perubahan dalam proses bisnis.
- c) Evaluasi dampak: Mengevaluasi konsekuensi dari dampak tersebut terhadap aset dan bisnis secara keseluruhan. Hal ini melibatkan mempertimbangkan faktor-faktor seperti tingkat keparahan dampak, tingkat toleransi risiko perusahaan, dan kapabilitas pemulihan.

Dengan melakukan analisis risiko dan dampak, perusahaan dapat mengidentifikasi risiko potensial yang dapat mempengaruhi aset dan bisnis, serta mengambil tindakan yang diperlukan untuk mengurangi risiko atau mempersiapkan strategi mitigasi. Hal ini membantu perusahaan dalam menjaga keberlanjutan operasional, melindungi nilai aset, dan mengoptimalkan pengelolaan risiko secara keseluruhan.

9.2.4 Penentuan Prioritas Pemeliharaan Berdasarkan Urgensi dan Signifikansi

Dalam manajemen aset, penentuan prioritas pemeliharaan merupakan langkah penting untuk mengelola pemeliharaan aset secara efektif dan efisien. Salah satu pendekatan yang umum digunakan dalam menentukan prioritas pemeliharaan adalah dengan mempertimbangkan faktor urgensi dan signifikansi dari pemeliharaan yang diperlukan. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut tentang penentuan prioritas pemeliharaan berdasarkan urgensi dan signifikansi:

Urgensi Pemeliharaan:

Urgensi pemeliharaan mengacu pada sejauh mana suatu tindakan pemeliharaan harus dilakukan dengan cepat. Hal ini dapat terkait dengan kemungkinan terjadinya kerusakan lebih lanjut atau kegagalan aset, yang jika tidak ditangani dengan segera dapat menyebabkan kerugian yang lebih besar atau menghambat operasional perusahaan. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi urgensi pemeliharaan meliputi:

1. Risiko keselamatan: Jika ada risiko keselamatan yang muncul sebagai akibat dari kondisi aset yang buruk, pemeliharaan yang mendesak perlu dilakukan untuk mengurangi risiko tersebut.
2. Risiko operasional: Jika kondisi aset yang buruk dapat menyebabkan gangguan serius dalam operasional perusahaan, pemeliharaan yang mendesak diperlukan untuk memastikan kelancaran proses bisnis.
3. Risiko finansial: Jika kerusakan atau kegagalan aset dapat menyebabkan kerugian finansial yang signifikan, pemeliharaan yang mendesak harus dilakukan untuk meminimalkan dampaknya.
4. Tuntutan hukum atau peraturan: Jika adanya ketentuan hukum atau peraturan yang mengharuskan pemeliharaan tertentu dilakukan dalam waktu yang ditentukan, maka pemeliharaan tersebut menjadi mendesak.

Signifikansi Pemeliharaan:

Signifikansi pemeliharaan mengacu pada pentingnya pemeliharaan tersebut dalam menjaga kinerja, keandalan, dan umur aset dalam jangka panjang. Hal ini berkaitan dengan dampak pemeliharaan terhadap nilai aset dan kontribusinya terhadap tujuan strategis perusahaan. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi signifikansi pemeliharaan meliputi:

- a. Kritisitas aset: Jika aset tersebut kritis dalam mendukung operasional perusahaan, pemeliharaan yang signifikan harus diberikan prioritas tinggi.
- b. Dampak terhadap operasional: Jika kondisi aset mempengaruhi kinerja operasional secara langsung, pemeliharaan yang signifikan harus dilakukan untuk menjaga kelancaran operasional.
- c. Nilai aset: Jika aset tersebut memiliki nilai ekonomi yang tinggi atau memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan perusahaan, pemeliharaan harus diberikan prioritas tinggi untuk melindungi nilai tersebut.
- d. Strategi bisnis: Jika pemeliharaan aset berkaitan dengan strategi bisnis jangka panjang perusahaan, pemeliharaan tersebut harus dianggap signifikan untuk mendukung pencapaian tujuan strategis.

Dengan mempertimbangkan urgensi dan signifikansi pemeliharaan, perusahaan dapat menetapkan prioritas dalam melaksanakan tindakan pemeliharaan. Hal ini membantu perusahaan mengalokasikan sumber daya dengan efektif, meminimalkan risiko, menjaga kinerja aset, dan mencapai tujuan strategis dalam pengelolaan aset secara keseluruhan.

9.3 Pengembangan Strategi Pemeliharaan Aset

9.3.1 Tujuan dan Sasaran Strategi Pemeliharaan Aset

Strategi pemeliharaan aset adalah pendekatan yang terencana dan sistematis untuk menjaga, memelihara, dan meningkatkan kinerja aset perusahaan. Tujuan utama dari strategi pemeliharaan aset adalah untuk memastikan aset tetap

beroperasi dengan efisien, andal, dan berkelanjutan selama siklus hidupnya. Berikut adalah penjelasan tentang tujuan dan sasaran strategi pemeliharaan aset:

1. Meningkatkan Ketersediaan Aset:

Salah satu tujuan utama strategi pemeliharaan aset adalah untuk memastikan ketersediaan aset yang optimal. Ini berarti aset harus siap digunakan dan beroperasi sesuai kebutuhan perusahaan. Dalam mencapai tujuan ini, strategi pemeliharaan harus memastikan bahwa pemeliharaan yang tepat waktu dan proaktif dilakukan, sehingga mengurangi risiko kegagalan atau kerusakan yang dapat menghambat ketersediaan aset.

2. Meningkatkan Efisiensi Operasional:

Strategi pemeliharaan aset bertujuan untuk meningkatkan efisiensi operasional dengan meminimalkan waktu henti yang tidak terencana dan meningkatkan produktivitas aset. Dengan melakukan pemeliharaan yang terjadwal dan preventif, perusahaan dapat menghindari kerusakan yang tidak perlu atau kegagalan yang dapat mengganggu operasional dan mengurangi efisiensi. Tujuan ini dapat dicapai melalui pemantauan kondisi aset secara terus-menerus, pemeliharaan terjadwal yang tepat waktu, dan peningkatan metode pemeliharaan yang lebih efisien.

3. Memperpanjang Umur Aset:

Strategi pemeliharaan aset bertujuan untuk memperpanjang umur aset, sehingga memberikan nilai jangka panjang bagi perusahaan. Dengan melakukan pemeliharaan yang tepat, termasuk perawatan rutin, perbaikan yang diperlukan, dan penggantian komponen yang sudah usang, perusahaan dapat memastikan aset tetap berfungsi dengan baik dan memanfaatkannya sepanjang masa pakai yang diharapkan. Memperpanjang umur aset membantu perusahaan mengoptimalkan investasi aset dan menghindari penggantian yang lebih cepat dari yang seharusnya.

4. Mengelola Risiko dan Keselamatan:

Strategi pemeliharaan aset juga bertujuan untuk mengelola risiko dan keselamatan. Melalui pemeliharaan preventif dan prediktif, perusahaan dapat mengidentifikasi dan mengurangi risiko kerusakan atau kegagalan aset yang dapat menyebabkan gangguan operasional, kerugian finansial, atau bahkan ancaman terhadap keselamatan karyawan dan lingkungan. Dengan menerapkan praktik pemeliharaan yang tepat, perusahaan dapat mencapai tingkat risiko yang dapat diterima dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan keselamatan yang berlaku.

5. Mengoptimalkan Biaya Pemeliharaan:

Sasaran strategi pemeliharaan aset adalah mengoptimalkan biaya pemeliharaan. Dengan mengadopsi pendekatan yang terencana dan proaktif dalam pemeliharaan aset, perusahaan dapat menghindari biaya pemeliharaan yang tidak terduga dan mahal akibat kerusakan yang tidak terelakkan. Dengan memanfaatkan pemeliharaan terjadwal, perawatan preventif, dan penggunaan teknologi pemantauan yang efektif, perusahaan dapat mengurangi biaya pemeliharaan jangka panjang dan mencapai efisiensi dalam pengeluaran pemeliharaan.

Dengan mencapai tujuan dan sasaran strategi pemeliharaan aset, perusahaan dapat mengoptimalkan kinerja aset, mengurangi risiko, meningkatkan efisiensi operasional, dan mengoptimalkan nilai investasi aset. Hal ini memberikan keuntungan kompetitif bagi perusahaan dalam menjaga keberlanjutan operasional dan mencapai tujuan bisnis secara keseluruhan.

9.3.2 Pendekatan Pemeliharaan Aset yang Efektif

Pemeliharaan aset yang efektif adalah suatu pendekatan yang dirancang untuk memastikan kinerja dan keandalan aset dalam jangka panjang. Pendekatan ini melibatkan strategi

pemeliharaan yang terencana, penggunaan teknologi dan alat yang tepat, serta pengelolaan sumber daya yang efisien. Berikut adalah penjelasan tentang pendekatan pemeliharaan aset yang efektif:

1. Pendekatan Terencana:

Pendekatan terencana dalam pemeliharaan aset melibatkan penyusunan rencana pemeliharaan jangka panjang yang meliputi kegiatan pemeliharaan terjadwal, preventif, dan perbaikan. Rencana ini didasarkan pada informasi kondisi aset, umur manfaat yang diharapkan, dan prioritas pemeliharaan. Dengan memiliki rencana yang terencana, perusahaan dapat menghindari pemeliharaan yang reaktif atau acak, dan dapat mengalokasikan sumber daya dengan lebih efektif.

2. Penggunaan Teknologi dan Alat yang Tepat:

Teknologi dan alat yang tepat dapat mendukung pemeliharaan aset yang efektif. Penggunaan teknologi pemantauan kondisi, seperti sensor dan sistem pemantauan jarak jauh, memungkinkan perusahaan untuk melacak kondisi aset secara real-time. Hal ini memungkinkan pengenalan dini terhadap potensi kerusakan atau kegagalan, sehingga pemeliharaan dapat dilakukan sebelum masalah menjadi lebih serius. Selain itu, penggunaan alat yang tepat, termasuk peralatan pemeliharaan dan perbaikan yang efisien, dapat meningkatkan efisiensi dan kualitas pemeliharaan.

3. Pengelolaan Sumber Daya yang Efisien:

Pendekatan pemeliharaan aset yang efektif melibatkan pengelolaan sumber daya yang efisien, seperti tenaga kerja, material, dan waktu. Dalam mengelola sumber daya, perusahaan perlu mempertimbangkan prioritas pemeliharaan, biaya, dan ketersediaan sumber daya. Dengan melakukan perencanaan yang baik, pengaturan jadwal yang efisien, dan penggunaan metode kerja yang optimal, perusahaan dapat mengoptimalkan penggunaan sumber daya yang tersedia.

4. Integrasi dengan Sistem Manajemen Aset:

Pendekatan pemeliharaan aset yang efektif juga melibatkan integrasi dengan sistem manajemen aset secara keseluruhan. Ini berarti memahami dan menghubungkan pemeliharaan aset dengan kebijakan, prosedur, dan praktik manajemen aset yang ada. Dengan memiliki integrasi yang baik, perusahaan dapat mengoptimalkan penggunaan data aset, menerapkan metrik kinerja yang relevan, dan mengidentifikasi area pemeliharaan yang perlu ditingkatkan.

Melalui pendekatan pemeliharaan aset yang efektif, perusahaan dapat meningkatkan efisiensi, ketersediaan, dan keandalan aset mereka. Hal ini membantu perusahaan mengurangi biaya pemeliharaan yang tidak perlu, meminimalkan risiko kegagalan, dan memaksimalkan nilai investasi aset. Selain itu, pendekatan ini juga memungkinkan perusahaan untuk memanfaatkan teknologi dan praktik terbaru dalam pemeliharaan aset, sehingga dapat tetap bersaing dalam lingkungan bisnis yang terus berubah.

9.3.3 Penyusunan Rencana Pemeliharaan Aset Jangka Panjang dan Jangka Pendek

Penyusunan rencana pemeliharaan aset yang efektif melibatkan perencanaan jangka panjang dan jangka pendek. Rencana pemeliharaan jangka panjang bertujuan untuk mengidentifikasi kebutuhan pemeliharaan aset dalam jangka waktu yang lebih luas, sementara rencana pemeliharaan jangka pendek merinci kegiatan pemeliharaan yang akan dilakukan dalam waktu dekat. Kedua jenis rencana ini saling mendukung dan penting dalam menjaga kinerja dan keberlanjutan aset. Berikut adalah penjelasan tentang penyusunan rencana pemeliharaan aset jangka panjang dan jangka pendek:

1. Rencana Pemeliharaan Aset Jangka Panjang:

Rencana pemeliharaan aset jangka panjang dirancang untuk melihat kebutuhan pemeliharaan dalam

jangka waktu yang lebih luas, biasanya antara 5 hingga 10 tahun. Tujuan dari rencana ini adalah untuk mengidentifikasi pemeliharaan besar, penggantian komponen utama, dan investasi jangka panjang yang diperlukan untuk menjaga keandalan, ketersediaan, dan performa aset. Rencana ini mencakup analisis kondisi aset, estimasi masa pakai yang tersisa, dan rekomendasi untuk tindakan pemeliharaan yang tepat dalam jangka panjang. Hal ini membantu perusahaan dalam perencanaan anggaran pemeliharaan, alokasi sumber daya, dan pengambilan keputusan strategis terkait aset.

2. Rencana Pemeliharaan Aset Jangka Pendek:

Rencana pemeliharaan aset jangka pendek lebih terperinci dan mencakup kegiatan pemeliharaan yang akan dilakukan dalam waktu dekat, biasanya dalam periode 1 tahun. Rencana ini didasarkan pada rencana jangka panjang dan mempertimbangkan kondisi aktual aset serta prioritas pemeliharaan yang telah ditetapkan. Rencana pemeliharaan jangka pendek melibatkan penjadwalan pemeliharaan rutin, pemeriksaan kondisi, perbaikan yang diperlukan, dan penggantian komponen yang sudah aus. Rencana ini juga mempertimbangkan faktor seperti anggaran, ketersediaan sumber daya, dan pemeliharaan yang berdampak terhadap operasional aset.

Dalam penyusunan kedua rencana tersebut, penting untuk melibatkan pemangku kepentingan terkait, seperti tim pemeliharaan, manajemen aset, dan departemen terkait lainnya. Analisis kondisi aset yang akurat, pemantauan terkini, dan pemahaman terhadap kebutuhan operasional perusahaan sangat penting untuk menghasilkan rencana pemeliharaan yang efektif. Selain itu, penggunaan teknologi pemantauan kondisi aset, analisis data yang terkumpul, dan prinsip manajemen risiko juga dapat mendukung penyusunan rencana pemeliharaan yang lebih efektif.

Dengan memiliki rencana pemeliharaan aset jangka panjang dan jangka pendek yang terperinci dan terkoordinasi, perusahaan dapat menjaga aset mereka dalam kondisi yang optimal, menghindari kegagalan yang tidak terduga, dan mencapai efisiensi dalam pengelolaan aset secara keseluruhan.

9.3.4 Perencanaan Anggaran dan Sumber Daya untuk Pemeliharaan Aset

Perencanaan anggaran dan sumber daya yang efektif adalah langkah penting dalam pemeliharaan aset yang sukses. Ini melibatkan alokasi dana yang memadai dan pengelolaan sumber daya yang tepat untuk memenuhi kebutuhan pemeliharaan aset. Berikut adalah penjelasan tentang perencanaan anggaran dan sumber daya untuk pemeliharaan aset:

a. **Penentuan Anggaran Pemeliharaan:**

Penentuan anggaran pemeliharaan melibatkan penilaian dan alokasi dana yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan pemeliharaan aset. Hal ini melibatkan pemahaman terhadap kebutuhan pemeliharaan yang telah diidentifikasi melalui evaluasi kondisi aset, analisis risiko, dan rencana pemeliharaan jangka panjang dan jangka pendek. Dalam perencanaan anggaran pemeliharaan, perusahaan harus mempertimbangkan biaya pemeliharaan rutin, perbaikan yang mungkin terjadi, penggantian komponen, dan investasi jangka panjang yang diperlukan untuk memperpanjang masa pakai aset. Pendekatan yang proaktif dalam perencanaan anggaran membantu perusahaan menghindari biaya pemeliharaan yang tidak terduga dan memungkinkan alokasi dana yang tepat untuk memastikan kinerja dan keandalan aset.

b. **Pengelolaan Sumber Daya Manusia:**

Pemeliharaan aset yang efektif membutuhkan pengelolaan sumber daya manusia yang tepat. Tim pemeliharaan yang terampil dan terlatih merupakan aset berharga dalam menjaga kinerja aset. Dalam perencanaan sumber daya manusia, perusahaan perlu

mempertimbangkan keahlian dan kecakapan yang diperlukan dalam pemeliharaan aset, dan memastikan bahwa tim pemeliharaan memiliki keterampilan yang sesuai. Pelatihan dan pengembangan karyawan juga penting untuk meningkatkan kemampuan tim pemeliharaan dalam menghadapi tuntutan teknis yang berkaitan dengan aset yang dikelola.

c. Pengelolaan Sumber Daya Material:

Sumber daya material, termasuk suku cadang, bahan pemeliharaan, dan peralatan, juga harus dikelola dengan baik dalam pemeliharaan aset. Perusahaan perlu melakukan perencanaan inventarisasi yang cermat untuk memastikan ketersediaan suku cadang dan bahan pemeliharaan yang diperlukan. Hal ini membantu dalam menghindari kekurangan stok yang dapat menghambat pemeliharaan yang tepat waktu dan mempengaruhi kinerja aset. Selain itu, perusahaan dapat menjalin kemitraan dengan pemasok untuk memperoleh harga yang kompetitif, menjaga kualitas suku cadang, dan memastikan ketersediaan yang tepat waktu.

d. Penggunaan Teknologi dan Alat yang Efisien:

Penggunaan teknologi dan alat yang efisien dapat meningkatkan efektivitas pemeliharaan aset. Perusahaan perlu mempertimbangkan investasi dalam sistem pemantauan kondisi aset, perangkat lunak manajemen aset, dan teknologi terkini yang dapat membantu pemantauan, perencanaan, dan pelaksanaan pemeliharaan. Dengan adanya teknologi yang tepat, perusahaan dapat melakukan pemeliharaan yang terencana dan terukur, meningkatkan efisiensi, dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya.

Melalui perencanaan anggaran dan sumber daya yang baik, perusahaan dapat mengelola pemeliharaan aset dengan efektif. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk mengalokasikan dana yang tepat, mengoptimalkan penggunaan sumber daya manusia, mengelola persediaan dengan baik, dan memanfaatkan

teknologi yang efisien. Dengan demikian, perusahaan dapat mencapai kinerja optimal dari aset mereka, mengurangi biaya pemeliharaan yang tidak perlu, dan meningkatkan keandalan serta masa pakai aset secara keseluruhan.

9.4 Implementasi Strategi Pemeliharaan Aset

9.4.1 Pelaksanaan Rutin Pemeliharaan Aset

Pelaksanaan rutin pemeliharaan aset merupakan langkah penting dalam menjaga kinerja, keandalan, dan masa pakai aset. Ini melibatkan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terjadwal dan berkala untuk memastikan bahwa aset tetap beroperasi dengan baik. Berikut adalah penjelasan tentang pelaksanaan rutin pemeliharaan aset:

1. Perawatan Preventif:

Perawatan preventif adalah bentuk pemeliharaan yang dilakukan secara teratur untuk mencegah kerusakan atau kegagalan aset. Ini meliputi pemeriksaan rutin, perawatan berkala, pelumasan, pembersihan, dan kalibrasi peralatan. Tujuan dari perawatan preventif adalah untuk mengidentifikasi potensi masalah sebelum mereka menjadi serius, mencegah kegagalan yang tidak terduga, dan memperpanjang masa pakai aset. Pelaksanaan perawatan preventif secara teratur membantu dalam menjaga kinerja optimal aset dan mengurangi biaya perbaikan yang mahal.

2. Pemeliharaan Berkala:

Pemeliharaan berkala adalah pemeliharaan yang dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Hal ini mencakup kegiatan pemeliharaan yang harus dilakukan setiap jangka waktu tertentu, misalnya pemeriksaan bulanan, triwulanan, semesteran, atau tahunan. Pemeliharaan berkala melibatkan pemeriksaan komponen, penggantian suku cadang yang telah habis masa pakainya, pengecekan dan penggantian fluida, dan evaluasi kondisi secara keseluruhan. Pelaksanaan

pemeliharaan berkala membantu dalam menjaga kondisi optimal aset, mengidentifikasi perbaikan yang diperlukan, dan memastikan keandalan serta performa yang baik.

3. Pemeliharaan Praduga Kegagalan:

Pemeliharaan praduga kegagalan adalah pendekatan yang didasarkan pada pemahaman tentang potensi kegagalan aset dan langkah-langkah pencegahan yang diperlukan. Ini melibatkan identifikasi faktor-faktor risiko dan mengambil tindakan untuk mengurangi kemungkinan kegagalan serta dampak yang mungkin terjadi. Misalnya, melakukan penggantian komponen yang sudah mencapai batas umur, mengganti suku cadang yang sering mengalami kerusakan, atau memperbaiki masalah yang sering terjadi. Pelaksanaan pemeliharaan praduga kegagalan membantu dalam mencegah kerusakan serius, mengurangi downtime yang tidak diinginkan, dan meminimalkan biaya pemeliharaan yang tidak perlu.

4. Pemantauan Kondisi Aset:

Pemantauan kondisi aset secara teratur adalah langkah penting dalam pelaksanaan rutin pemeliharaan. Ini melibatkan penggunaan teknologi pemantauan, pemeriksaan visual, pengujian, dan pengukuran untuk memperoleh informasi tentang kondisi aktual aset. Dengan memantau kondisi aset, perusahaan dapat mengidentifikasi perubahan yang mungkin terjadi, memprediksi potensi kegagalan, dan mengambil tindakan yang tepat dalam pemeliharaan. Pemantauan kondisi aset juga memungkinkan perusahaan untuk menerapkan strategi pemeliharaan yang responsif dan efisien.

Melalui pelaksanaan rutin pemeliharaan aset, perusahaan dapat memastikan bahwa aset mereka tetap beroperasi dengan baik dan berkinerja optimal. Pemeliharaan preventif, pemeliharaan berkala, pemeliharaan praduga kegagalan, dan pemantauan kondisi aset merupakan bagian penting dari pendekatan yang holistik dalam memelihara aset. Dengan demikian, perusahaan dapat menghindari kegagalan yang tidak

terduga, mengoptimalkan masa pakai aset, dan mengurangi biaya perbaikan yang mahal.

9.4.2 Perbaikan dan Rehabilitasi Aset yang Diperlukan

Dalam manajemen aset, perbaikan dan rehabilitasi merupakan bagian penting untuk menjaga dan meningkatkan kinerja aset yang ada. Perbaikan berkaitan dengan tindakan perbaikan atau penggantian komponen yang rusak atau tidak berfungsi dengan baik, sedangkan rehabilitasi melibatkan upaya untuk memulihkan atau meningkatkan kondisi aset yang mengalami penurunan performa atau kerusakan yang lebih serius. Berikut adalah penjelasan tentang perbaikan dan rehabilitasi aset yang diperlukan:

1. Perbaikan Aset:

Perbaikan aset terjadi ketika suatu komponen atau bagian dari aset mengalami kerusakan atau kegagalan. Hal ini bisa disebabkan oleh faktor usia, keausan, kegagalan mekanis, atau kegagalan sistem. Perbaikan aset melibatkan tindakan perbaikan seperti penggantian komponen yang rusak, perbaikan kerusakan, atau penyesuaian untuk memastikan aset kembali berfungsi sesuai dengan spesifikasinya. Perbaikan aset dapat dilakukan secara reaktif ketika kerusakan terjadi, atau melalui pemeliharaan preventif untuk mencegah kegagalan yang tidak terduga. Tujuan dari perbaikan aset adalah untuk mengembalikan aset ke kondisi yang sesuai dengan kebutuhan operasional dan memastikan kelancaran proses bisnis.

2. Rehabilitasi Aset:

Rehabilitasi aset terjadi ketika kondisi aset mengalami penurunan performa atau kerusakan yang lebih serius. Hal ini bisa terjadi karena faktor usia, keausan, perubahan teknologi, atau kegagalan sistem yang signifikan. Rehabilitasi aset melibatkan upaya untuk memulihkan kondisi aset, meningkatkan kinerja, dan memperpanjang masa pakai. Ini bisa melibatkan penggantian komponen besar, pembaruan teknologi,

perbaikan struktural, atau peningkatan desain. Rehabilitasi aset bertujuan untuk mengoptimalkan kembali performa aset, meningkatkan efisiensi, dan mengatasi perubahan kebutuhan bisnis yang terjadi seiring waktu.

Perbaikan dan rehabilitasi aset yang diperlukan harus didasarkan pada evaluasi kondisi aset yang teliti, analisis risiko, dan prioritas pemeliharaan yang telah ditetapkan. Penting untuk mempertimbangkan biaya perbaikan, waktu yang diperlukan, dan dampak terhadap operasional bisnis dalam melakukan perbaikan atau rehabilitasi. Dengan melakukan perbaikan dan rehabilitasi yang tepat, perusahaan dapat memastikan kelancaran operasional, meningkatkan efisiensi, mengoptimalkan nilai aset, dan mengurangi biaya jangka panjang.

Dalam pengelolaan aset secara efektif, perbaikan dan rehabilitasi aset menjadi langkah penting untuk mempertahankan kinerja aset yang optimal dan memastikan bahwa aset tersebut tetap bernilai dalam jangka waktu yang lebih lama.

9.4.3 Pemeliharaan Pencegahan dan Prediktif untuk Mencegah Kegagalan Aset

Pemeliharaan pencegahan dan prediktif adalah dua pendekatan yang efektif dalam manajemen aset untuk mencegah kegagalan yang tidak diinginkan. Kedua pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi masalah sejak dini, memprediksi potensi kegagalan, dan mengambil tindakan yang tepat sebelum kerusakan yang serius terjadi. Berikut adalah penjelasan tentang pemeliharaan pencegahan dan prediktif:

Pemeliharaan Pencegahan:

Pemeliharaan pencegahan, juga dikenal sebagai pemeliharaan preventif, melibatkan kegiatan pemeliharaan yang dilakukan secara teratur untuk mencegah terjadinya kegagalan atau kerusakan pada aset. Pendekatan ini melibatkan pemeriksaan rutin, perawatan berkala, pelumasan, penggantian

komponen yang sudah habis umur, kalibrasi, dan tindakan lainnya yang dapat memperpanjang umur aset dan menjaga kinerjanya. Pemeliharaan pencegahan dilakukan berdasarkan jadwal yang telah ditentukan sebelumnya atau berdasarkan jumlah jam kerja atau periode operasi tertentu. Dengan melakukan pemeliharaan pencegahan secara konsisten, perusahaan dapat mengurangi risiko kegagalan, menghindari downtime yang tidak diinginkan, dan memperpanjang masa pakai aset.

Pemeliharaan Prediktif:

Pemeliharaan prediktif melibatkan penggunaan teknologi dan pemantauan yang canggih untuk mengidentifikasi potensi kegagalan aset berdasarkan data dan indikator yang diperoleh secara real-time. Pendekatan ini melibatkan penggunaan sensor, pemantauan jarak jauh, analisis data, dan teknik prediksi kegagalan untuk memonitor kinerja aset secara terus-menerus. Dengan mengumpulkan dan menganalisis data yang relevan, perusahaan dapat mengidentifikasi pola atau perubahan yang mengindikasikan potensi kegagalan, sehingga dapat mengambil tindakan sebelum terjadinya kerusakan yang serius. Pemeliharaan prediktif memungkinkan perusahaan untuk melakukan perbaikan atau perawatan yang tepat waktu, mengoptimalkan penggunaan sumber daya, dan menghindari downtime yang tidak diinginkan.

Pemeliharaan pencegahan dan prediktif memiliki manfaat yang signifikan dalam manajemen aset. Kedua pendekatan ini membantu mengurangi risiko kegagalan, meningkatkan efisiensi operasional, dan mengoptimalkan nilai aset. Dengan mencegah terjadinya kerusakan atau kegagalan yang tidak diinginkan, perusahaan dapat menghindari biaya perbaikan yang mahal, memperpanjang masa pakai aset, dan menjaga kelancaran proses bisnis. Pemeliharaan pencegahan dan prediktif juga memungkinkan perusahaan untuk mengalokasikan sumber daya dengan lebih efisien dan meningkatkan kepuasan pelanggan.

dengan menjamin ketersediaan aset yang handal dan berkinerja tinggi.

Dalam pengelolaan aset, penting untuk memadukan pendekatan pemeliharaan pencegahan dan prediktif untuk memaksimalkan efektivitas dan efisiensi. Pemeliharaan pencegahan membantu mencegah kegagalan yang umum terjadi, sementara pemeliharaan prediktif memungkinkan perusahaan untuk mengidentifikasi masalah yang lebih kompleks atau potensi kegagalan yang sulit dideteksi secara manual. Dengan menggabungkan kedua pendekatan ini, perusahaan dapat mencapai tingkat kinerja aset yang optimal dan meminimalkan risiko kegagalan yang dapat mengganggu operasional bisnis.

9.5 Evaluasi dan Perbaikan Strategi Pemeliharaan Aset

9.5.1 Pemantauan dan Pengukuran Kinerja Pemeliharaan Aset

Dalam manajemen aset, pemantauan dan pengukuran kinerja pemeliharaan aset memiliki peran yang sangat penting. Ini membantu perusahaan dalam mengevaluasi efektivitas strategi pemeliharaan yang telah diterapkan dan mengidentifikasi area yang memerlukan perbaikan atau peningkatan. Pemantauan dan pengukuran kinerja pemeliharaan aset dilakukan melalui pengumpulan data, analisis, dan perbandingan hasil dengan standar kinerja yang ditetapkan. Berikut adalah penjelasan tentang pentingnya pemantauan dan pengukuran kinerja pemeliharaan aset:

1. Pemantauan Kinerja:

Pemantauan kinerja pemeliharaan aset melibatkan pengumpulan dan analisis data yang berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan yang dilakukan. Hal ini mencakup data seperti waktu henti, biaya pemeliharaan, jumlah kerusakan yang terjadi, efektivitas perbaikan, dan lain sebagainya. Melalui pemantauan kinerja, perusahaan dapat melihat gambaran yang jelas tentang kinerja

pemeliharaan yang dilakukan. Data yang terkumpul dapat memberikan wawasan tentang kecenderungan kegagalan aset, efektivitas tindakan perbaikan, dan pola pemeliharaan yang perlu ditingkatkan. Pemantauan kinerja memungkinkan perusahaan untuk mengidentifikasi masalah dengan cepat dan mengambil tindakan korektif yang diperlukan.

2. Pengukuran Kinerja:

Pengukuran kinerja pemeliharaan aset melibatkan perbandingan hasil pemeliharaan dengan standar kinerja yang telah ditetapkan. Ini melibatkan pengukuran seperti waktu rata-rata antara kegagalan, persentase waktu henti yang direncanakan, biaya pemeliharaan terhadap nilai aset, tingkat efektivitas tindakan perbaikan, dan lain sebagainya. Pengukuran kinerja membantu perusahaan dalam menilai sejauh mana pemeliharaan aset telah mencapai tujuan yang ditetapkan. Dengan membandingkan kinerja aktual dengan standar yang diinginkan, perusahaan dapat mengidentifikasi kesenjangan, mengevaluasi efektivitas strategi pemeliharaan, dan membuat perbaikan atau penyesuaian yang diperlukan.

Pemantauan dan pengukuran kinerja pemeliharaan aset memainkan peran penting dalam siklus pengelolaan aset yang berkelanjutan. Dengan memantau kinerja dan mengukur hasil pemeliharaan secara teratur, perusahaan dapat mengidentifikasi peluang perbaikan, mengoptimalkan strategi pemeliharaan, dan mengelola aset dengan lebih efektif. Selain itu, pemantauan dan pengukuran kinerja juga memungkinkan perusahaan untuk melakukan analisis tren jangka panjang, memperbaiki keputusan pengelolaan aset, dan meningkatkan efisiensi dan keandalan aset dalam jangka waktu yang lebih lama. Dalam keseluruhan manajemen aset, pemantauan dan pengukuran kinerja pemeliharaan aset menjadi landasan penting untuk pengambilan keputusan yang tepat guna mencapai tujuan perusahaan dalam menjaga dan meningkatkan kinerja aset.

9.5.2 Analisis Data dan Evaluasi Hasil Pemeliharaan

Dalam konteks manajemen aset, analisis data dan evaluasi hasil pemeliharaan merupakan tahapan penting untuk memahami efektivitas dari kegiatan pemeliharaan yang dilakukan. Melalui analisis data yang cermat dan evaluasi hasil pemeliharaan, perusahaan dapat memperoleh wawasan yang berharga tentang kinerja aset, mengidentifikasi kelemahan atau kekurangan dalam strategi pemeliharaan yang ada, dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk meningkatkan kinerja aset secara keseluruhan. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut tentang analisis data dan evaluasi hasil pemeliharaan:

a. Analisis Data:

Analisis data melibatkan pengumpulan, pengolahan, dan interpretasi data yang terkait dengan pemeliharaan aset. Data yang dikumpulkan meliputi informasi tentang kerusakan, waktu henti, biaya pemeliharaan, efektivitas tindakan perbaikan, dan indikator kinerja lainnya. Melalui analisis data ini, perusahaan dapat mengidentifikasi pola, tren, dan hubungan antara variabel-variabel yang terkait dengan pemeliharaan aset. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk memahami sebab-akibat dari kerusakan atau kegagalan aset, mengidentifikasi faktor risiko, dan mengambil langkah-langkah yang tepat untuk meningkatkan kinerja aset.

b. Evaluasi Hasil Pemeliharaan:

Evaluasi hasil pemeliharaan dilakukan untuk menilai sejauh mana kegiatan pemeliharaan telah mencapai tujuan yang ditetapkan. Evaluasi ini melibatkan perbandingan antara kinerja aktual dengan target kinerja yang diharapkan atau standar yang ditetapkan. Hasil pemeliharaan dievaluasi berdasarkan berbagai indikator kinerja, seperti waktu henti yang direncanakan, biaya pemeliharaan, efektivitas tindakan perbaikan, dan tingkat kepuasan pelanggan. Evaluasi ini memberikan wawasan

tentang efektivitas strategi pemeliharaan yang ada, mengidentifikasi area yang memerlukan perbaikan, dan membantu perusahaan dalam mengambil langkah-langkah yang tepat untuk meningkatkan kinerja aset.

Melalui analisis data yang seksama dan evaluasi hasil pemeliharaan yang komprehensif, perusahaan dapat mengoptimalkan pengelolaan aset dan mengambil keputusan yang lebih baik. Analisis data membantu perusahaan untuk mengidentifikasi masalah yang mendasarinya, sementara evaluasi hasil pemeliharaan memberikan gambaran menyeluruh tentang kinerja aset dan efektivitas strategi pemeliharaan yang diterapkan. Dengan demikian, perusahaan dapat melakukan perbaikan berkelanjutan, mengoptimalkan penggunaan sumber daya, dan meningkatkan nilai aset secara keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hambali. (2010). Inventarisasi Barang Milik Negara. Bandung: Politeknik Negeri.
- Hastings, Nicholas A. John. 2010. Physical Assets Management. Australia: Springer
- Saroni, A, dkk. 2015. "Sistem Pemeliharaan Kereta Api di Indonesia",
- Siregar, Doli D. 2004. Manajemen Aset. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Sugiama, A. Gima. 2013. Manajemen Aset Pariwisata : Pelayanan Berkualitas agar Wisatawan Puas dan Loyal. Bandung: Guardaya Intimarta

BAB 10

PEMBAHARUAN (REJUVUNASI) ASET

Oleh Nurganda Siregar

10.1 Pendahuluan

Perusahaan selalu berharap bahwa usaha yang dijalankan mengalami perkembangan, pertumbuhan dan mampu bertahan dalam persaingan bisnis yang ada. Keberhasilan dalam kelangsungan bisnis ditentukan oleh pimpinan perusahaan dalam memajemen organisasi. Salah satu yang dimanajemen adalah aset. Bagaimana aset dapat bermanfaat dengan maksimal. Aset yang diperoleh membutuhkan dana yang cukup besar dalam perolehannya khususnya Aset Tetap.

Aset tetap selalu mengalami penyusutan setiap tahunnya sehingga nilai aset mengalami penurunan. Aset selain tanah selalu ada biaya perbaikan yang dikeluarkan supaya fungsi aset tetap terjaga. Aset yang tetap dalam keadaan baik akan mempertahankan kinerja operasional yang telah ditentukan oleh pihak manajemen.

Suatu aset yang telah diperoleh dari pendanaan yang tersedia maka diperlukan pengelolaan yang efektif dan efisien. Apabila aset tidak lagi berfungsi dengan baik, pihak manajemen biasanya memiliki penilaian khusus apakah mempertahankan aset, pembaruan atau rejuvunasi atau melakukan penghapusan terhadap aset tersebut Sugiana (2013).

10.2 Pengertian Aset

Aset (*asset*) adalah terdiri atas benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*), yang terdapat dalam aktiva atau harta dari suatu instansi, organisasi, badan usaha, ataupun individu perorangan (Wahyuni, 2020).

Dalam PSAK 2016 (Revisi 2011) bahwa aset tetap adalah aset berwujud yang digunakan untuk produksi entitas yang mana digunakan lebih dari satu tahun. Manfaat aset untuk memberikan pemasukan terhadap aliran kas kepada entitas. Arus kas dapat terjadi apabila adanya pemanfaatan secara maksimal akan aset.

Dengan demikian, aset merupakan sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, komersial, tukar, atau nilai sosial dan dapat dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah, masyarakat, perorangan, serta organisasi swasta.

10.3 Manajemen Aset

Manajemen adalah proses yang berbeda yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengendalian, pemanfaatan disetiap ilmu pengetahuan dan seni, dan diikuti dalam rangka untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan (Wahyuni, 2020).

Manajemen aset mencakup proses perencanaan, perancangan, pengorganisasian, penggunaan, pemeliharaan sampai penghapusan serta di dalamnya pengawasan aset. Proses ini dilakukan secara sistematis dan terstruktur selama siklus hidup aset. Manajemen aset berupaya melakukan pengoptimalisasian penggunaan aset dalam rangka memberi manfaat dalam pemberian layanan dan pengembalian keuangan. Manajemen aset yang baik dan meminimalkan biaya, memaksimalkan ketersediaan aset, dan memaksimalkan utilisasi aset (Wahyuni, 2020).

Manajemen aset adalah ilmu/seni pengelolaan kekayaan mencakup perencanaan kebutuhan aset, investasi, melakukan audit, memelihara aset, pembaharuan dan penghapusan aset hingga aset efektif dan efisien (Sugiama, 2013).

Jadi, manajemen aset adalah salah seni untuk mengambil keputusan dalam pengelolaan perusahaan dimana aktiva telah diperoleh dari pendanaan yang tepat telah tersedia, aktiva-aktiva yang ada tetap memerlukan pengelolaan yang efektif dan efisien.

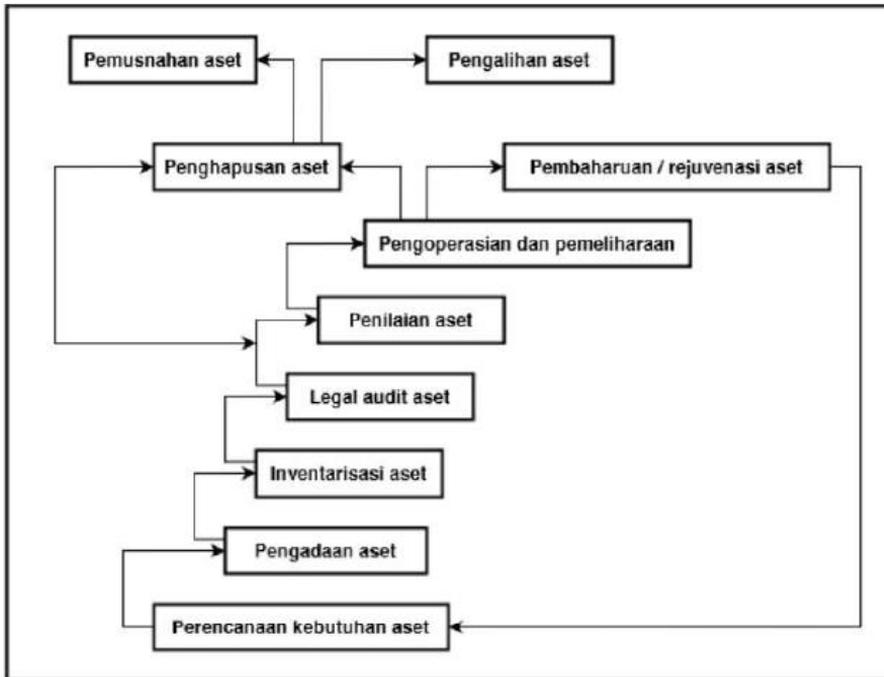
10.2.1 Tahapan Manajemen Aset

Adapun alur yang dikemukakan Sugiama (2013), bahwa aset dikelola dengan alur sebagai berikut ini:

- a. Perencanaan Kebutuhan Aset, yang mana kegiatan dilakukan untuk merencanakan strategi yang dibuat organisasi;
- b. Pengadaan aset, kegiatan memperoleh/mendapatkan aset yang dilakukan oleh perusahaan itu sendiri maupun pihak luar melalui mitra (pemasok);
- c. Inventarisasi aset, serangkaian yang dilakukan perusahaan dalam pengumpulan data, baik dari pendataan, pencatatan, pelaporan data dan dokumentasi;
- d. Legal audit aset, pemeriksaan dilakukan untuk menghasilkan gambaran menyeluruh mengenai status kepemilikan aset dan identifikasi akan kemungkinan terjadinya permasalahan akan hukum dan mencari solusi untuk permasalahan hukum;
- e. Penilaian aset, serangkaian kegiatan untuk menilai aset yang dimiliki perusahaan untuk mengetahui nilai aset sebelum pemusnahan aset;
- f. Pengoperasian dan pemeliharaan aset, menggunakan dan memanfaatkan aset untuk pekerjaan dalam mencapai tujuan perusahaan;

- g. Pembaharuan/Rejuvenasi aset, merupakan serangkaian kegiatan untuk mengganti aset atau memperbaiki suku cadang agar aset dapat beroperasi sesuai yang diharapkan;
- h. Penghapusan aset, kegiatan dilakukan untuk aset yang tidak dapat diperbaiki lagi;
- i. Pengalihan melalui penjualan, pengibahan, penyertaan modal dan pemusnahan aset, kegiatan untuk memindahkan hak, wewenang dan tanggungjawab melalui penjualan aset.

Adapun siklus alur aset dapat dilihat pada gambar berikut ini (Amelia, 2022):



Gambar 10.1. Siklus Alur Aset

10.2.2 Tujuan Manajemen Aset

Secara umum tujuan manajemen aset (Sugiama, 2013) untuk pengambilan keputusan yang tepat agar aset berfungsi secara efektif, efisien, dan bernilai tinggi. Efektif berarti aset yang dikelola dapat mencapai tujuan yang diharapkan perusahaan. Contoh mencapai kinerja tinggi dalam pelayanan pelanggan, sedangkan efisien melekat pada tahapan pengelolaan aset untuk mencapai efisiensi baik dari segi waktu, tenaga dan biaya.

Tujuan inti manajemen aset menurut Sugiama (2013), yaitu agar mampu:

1. Meminimisasi biaya selama umur aset bersangkutan (*to minimize the whole lifecost of assets*).
2. Dapat menghasilkan laba maksimum (*profit maximum*).
3. Dapat mencapai penggunaan serta pemanfaatan aset secara optimum (*optimizing the utilization of assets*)

Menurut Hambali (2010) ada lima tujuan manajemen aset, yaitu: kejelasan status kepemilikan aset, inventarisasi kekayaan dan masa pakai aset, optimalisasi penggunaan dan pemanfaatan untuk meningkatkan pendapatan di mana aset berstatus sebagai *idle capacity* dapat dimanfaatkan sesuai peruntukkan yang ditetapkan, selain itu optimisasi aset dapat mengidentifikasi dan mengetahui pemanfaatannya untuk apa, diperuntukkan untuk siapa dan mendatangkan pendapatan bagi pengelola aset jika mampu mengelola aset sesuai dengan aturan yang berlaku, pengamanan aset, dan dasar penyusunan neraca.

10.4 Pengertian Pembaharuan (Rejuvnasi) Aset

Pembaharuan (Rejuvnasi) Aset artinya melakukan tindakan untuk melakukan perbaikan agar aset kembali sebagaimana seperti semula atau mempertinggi fungsi aset kembali (Hidayat, 2021).

Dalam pembaharuan (rejuvnasi) aset, maka terlebih dahulu melakukan pengoptimalisasi pemanfaatan aset. Siregar (2004), oplimalisasi aset adalah proses kerja manajemen aset

untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki baik berupa potensi, nilai, volume dan ekonomis aset.

Adapun tujuan untuk dilakukan optimalisasi aset adalah sebagai berikut (Regar, 2004) :

1. Menginventarisasi/mengidentifikasi semua aset (meliputi ukuran, legal, bentuk, fisik, nilai pasar dari aset serta manfaat ekonomi aset tersebut);
2. Pemanfaatan aset (meliputi pengelolaan aset sesuai dengan peruntukan atau tidak); dan
3. Terciptanya sistem informasi baik berupa administrasi (tercapainya efektifitas dan efisiensi dalam pengelolaan aset).

Dalam penelitian Yunengsi (2016); rejuvunasi mencakup efisiensi dan pembangunan sistem yang efektif serta keahlian untuk tetap bertahan dan memiliki pertumbuhan bisnis berkesinambungan. Strategi rejuvunasi disebut juga strategi pembaruan (*renewal*) atau strategi turnaround, dapat didefinisikan sebagai upaya membentuk sistem dan keterampilan yang efektif yang dibutuhkan untuk menciptakan pertumbuhan yang berkelanjutan. Sukses tidaknya proses rejuvunasi yang diambil perusahaan sangat ditentukan oleh faktor penyebab penurunan kinerja perusahaan tersebut.

Rejuvunasi dapat dicapai dengan menciptakan perubahan yang holistik dalam hal struktur, sistem, proses dan strategi yang berimplikasi pada seluruh bagian organisasi.

10.5 Faktor – faktor Pembaruan/Rejuvunasi Aset

Adapun faktor – faktor strategi perusahaan dalam upaya pembaharuan/rejuvunasi untuk mengembalikan kinerja perusahaan memiliki lima elemen, yaitu:

1. Arena,
2. Faktor pembeda (*differentiators*),

3. Alat untuk mencapai tujuan (*vehicle*),
4. Tahapan (*staging*), dan
5. Pertimbangan ekonomi (*economic logic*).

Kelima elemen tersebut akan membentuk satu kesatuan atau konsep terpadu tentang bagaimana perusahaan atau organisasi akan mencapai tujuan atau bersaing dengan para pesaingnya (Yunengsi, 2016).

Dalam penelitian Hidayat (2022), dalam pembaharuan (Rejuvunasi) Aset dilakukan pelaksanaan pada PKP-RI Kabupaten dengan penilaian terlebih dahulu atas fungsi aset. Apabila tidak berfungsi baik maka dilakukan pertimbangan atas aset, apakah dilakukan rejuvunasi atau dihapuskan. Apabila dilakukan rejuvunasi aset maka dilakukan pengeluaran biaya. Kegiatan untuk rejuvunasi aset koperasi dilakukan untuk meningkatkan kualitas pelayanan anggota atas pemanfaatan aset koperasi tersebut. Rejuvunasi aset dilakukan untuk meningkatkan pelayanan dan meminimalis pengeluaran aset yang sebelumnya untuk membeli aset yang baru.

Ruang lingkup dilakukannya rejuvunasi aset adalah sebagai berikut (Aira : 2014):

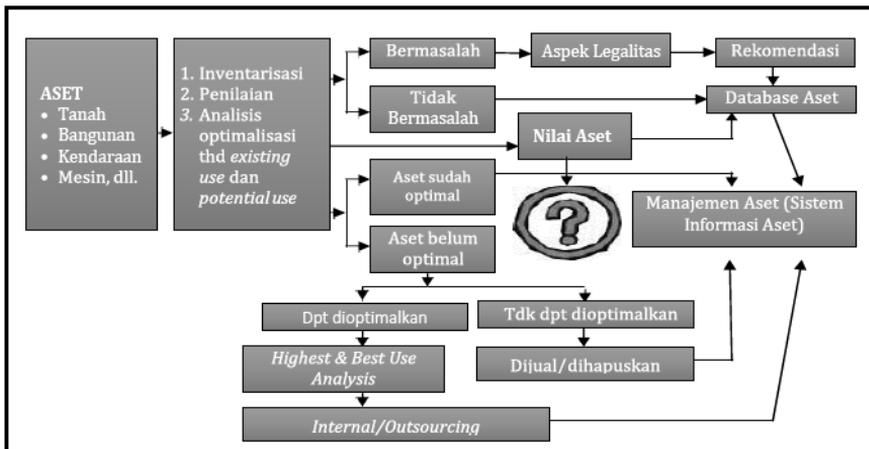
1. Inventarisasi Aset, dapat dilakukan dengan pendekatan fisik dan legalitas, labelisasi, pengelompokan aset dan pengembangan pencatatan aset
2. Penilaian Aset, dapat dilakukan dengan cara review hasil inventarisasi aset, inpeksi, penetapan nilai sesuai kelompok aset dan catatan aset tidak dapat dinilai dan aset potensial
3. Optimalisasi aset, dapat dilakukan dengan cara Review daftar aset, Analisisa pengguna potensial, Rekomendasi dan langkah lanjut aset yang dapat di optimalkan, Rekomendasi solusi aset yang tidak dapat di optimalkan
4. Pengembangan Sistem informasi Manajemen, dapat dilakukan dengan cara: manual dan komputerisasi

- Pengawasan dan Pengendalian dapat dilakukan dengan cara: Pengawasan dan pengendalian satu atap, Pengembangan aturan atau kebijakan pengambilan keputusan strategis tentang perolehan, pemilikan dan disposisi pengaturan aset dan Pengembangan sumber daya manusia.

Penilaian akan aset melalui Sistem informasi manajemen dan mengelompokkan jenis aset akan lebih memudahkan dalam melakukan keputusan dalam rejuvunasi aset. Penilaian ini sangat penting bagi pihak manajemen karena salah satu proses kerja untuk pengelolaan akan aset yang dimiliki oleh perusahaan.

Metode penilaian penilaian tergantung tujuan dari penilaian dan sifat dari aset yang dinilai. Penilaian pada saat pembelian akan berbeda dengan revaluasi (penilaian ulang) yang akan dilakukan pada periodik tertentu (Wahyuni, 2020).

Berikut ini alur metode penilaian aset.



Gambar 10.1. Alur Manajemen Aset
 Sumber: Wahyuni, 2020

10.6 Pendekatan Rejuvenasi

Menurut Sugiana (2013) dalam mengembalikan vitalitas, mengoptimalkan fungsi dan kapasitas suatu aset diperlukan rejuvenasi dengan pendekatan tertentu. Pendekatan tersebut dapat melalui revitalisasi, rehabilitasi, dan *redevelopment*.

1. Revitalisasi

Revitalisasi muncul dari upaya untuk memberdayakan suatu kawasan ketika kawasan tersebut mulai menurun, karena ditinggalkan beberapa penduduknya yang diakibatkan dari pengembangan kegiatan ekonomi, tekanan sosial, dan dampak pembangunan perumahan baru di daerah pinggiran kota. Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan vitalitas kawasan perkotaan melalui peningkatan dan pembaharuan kualitas lingkungan, dengan mempertimbangkan aspek sosial dan budaya daerah.

2. Rehabilitasi

Rehabilitasi adalah upaya untuk meningkatkan kinerja kawasan/ bangunan yang menurun, yang umumnya disebabkan oleh penurunan kualitas lingkungan dan faktor penuaan. Dapat dikatakan bahwa makna rehabilitasi yang lebih sederhana adalah "perbaikan", yaitu untuk meningkatkan pemeliharaan dan menghilangkan kerusakan pada suatu objek.

3. *Redevelopment*

Redevelopment adalah upaya pengembangan dan penataan kembali dengan membangun kembali sesuai dengan fungsi awal atau dengan mengubah atau menambah fungsi bangunan yang telah rusak. *Redevelopment* bertujuan untuk meningkatkan kualitas bangunan dan meningkatkan nilai ekonomi.

Sebelum dilakukan rejuvunasi aset maka akan dilakukan penilaian akan aset tersebut dengan tujuan untuk menilai apakah aset masih memberikan keuntungan yang maksimal atau tidak bagi perusahaan. Dimana pihak manajemen mempertimbangkan faktor penilaian seperti estimasi arus kas, waktu pengembalian investasi, resiko investasi dan dampak investasi terhadap laba perusahaan. Pada umumnya ada dua kategori penilaian investasi yaitu model diskonto dan model non diskonto.

Pada model diskonto dimana penilaian tidak langsung tetapi melibatkan arus kas investasi. Dimana dengan menggunakan perhitungan Internal Rate of return dan Net Present Value. Sedangkan model non diskonto dimana penilaian tidak memperhatikan akan nilai waktu dari uang. Dimana perhitungan menggunakan metode *Accounting Rate of Return* (ARR) dan *Payback Period* (PP).

Apabila dari hasil hitungan menyatakan bahwa aset lebih baik dijual maka pihak manajemen akan menjual atau menghapuskan, jika dihitung masih bisa untuk di rejuvunasi maka dilakukan perbaikan untuk menambah kemampuan aset dalam memproleh laba.

DAFTAR PUSTAKA

- Aira, Aras. 2014. Perana Manajemen Aset dalam Pembangunan Daerah. Riau: UIN Sultan Syarif Kasim Riau. Jurnal Penelitian Social Keagamaan, Vol. 17 Januari – Juni 2014.
- Amelia, Lanto N, dkk: 2022. Pengembangan Sistem Manajemen Aset Berbasis Android Di Universitas Negeri Gorontalo. Gorontalo: Universitas Negeri Gorontalo
- Hambali. (2010). *Inventarisasi Barang Milik Negara*. Bandung: Politeknik Negeri.
- Hidayat, Udin, dkk. 2021. Implementasi Manajemen Aset Tetap pada Koperasi Fungsional dalam Upaya Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap. Humantech: Jurnal Ilmiah Multi Disiplin Indonesia, Vol. 1 No. 2 Desember 2021.
<https://journal.ikopin.ac.id/index.php/humantech/issue/view/62>.
- Ikatan Akuntansi Indonesia, *Standart Akuntansi Keuangan, Revisi 2015. PSAK 16 Aset Tetap*. Dewan Standart Akuntansi Keuangan.
- Siregar, Doli D. (2004). *Management Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiana, A. G. (2013). *Metode Riset Bisnis dan Manajemen*. Bandung: Guardaya Intimarta.
- Wahyuni, Sri. 2020. Pengantar Manajemen Aset. Makassar: Nas Media Pustaka
- Yunengsih, Yuyun dan Hargo Utomo. 2016. Reformulasi Strategi Pembaharuan (Rejuvenasi) Studi Kasus pada PT. Asuransi Jiwa Manulife Indonesia. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- <http://www.maximo-development.com/pengertian-dan-siklus-manajemen-aset/>. Acces: 01 Mei 2023

BAB 11

PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA

Oleh Juli Sarwanto

11.1 Pendahuluan

Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2022 dan 2023 mencapai angka yang cukup menggembirakan yaitu sebesar 5%. Angka ini dicapai dengan tepatnya kebijakan Indonesia dalam menghadapi pandemi Covid-19 dan adanya durian runtuh dengan naiknya harga komoditi Minyak Sawit dan Batubara di pasar internasional.

Pertumbuhan ekonomi adalah salah satu indikator penting dalam menentukan kondisi perekonomian suatu negara. Pertumbuhan Ekonomi selalu menjadi angka yang dicermati berbagai pihak mulai dari ekonom, pengusaha, bankir, partai politik hingga para investor. Angka tersebut mencerminkan progress kemajuan ekonomi sebuah wilayah dengan meningkatnya kenaikan barang dan jasa yang diproduksi. Secara teori, pertumbuhan ekonomi mengacu pada kenaikan jumlah produksi barang dan jasa dalam suatu periode tertentu. Dalam hal ini, pertumbuhan ekonomi di Indonesia adalah kenaikan jumlah produksi barang dan jasa di Indonesia dalam satu periode waktu tertentu.

11.1.1 Pertumbuhan Ekonomi dan Adam Smith

Teori Ekonomi modern berkembang dari merkantilism, dimana negara pemenang dengan ekonomi paling kuat adalah negara yang selalu memiliki neraca perdagangan (ekspor dikurangi impor) positif. Atau dengan kata lain negara yang akan

maju adalah negara yang paling banyak berhasil mengeluarkan ekspor dibanding impornya.

Dengan adanya perkembangan industri, mulai dari adanya mesin uap, maka terjadi perubahan mendasar perubahan perkembangan ekonomi, dimana meski ekspor negara seperti Inggris tidaklah terlalu besar, namun karena produksinya begitu efisien. Dengan input yang sama dengan sebelumnya namun dapat menghasilkan output yang jauh lebih banyak. Maka mau tidak mau berubahlah teori perekonomian, bahwa bukan perdagangan antar negara yang mengayakan, tapi kemampuan produksi secara efisien negara tersebut. Adam Smith memberikan dasar bagi perkembangan revolusi industri di Inggris, bahwa efisiensi produksi dicapai oleh pasar bebas. Memberikan kesempatan bagi pasar untuk memilih apa yang harus diproduksi (*demand*) dan bagaimana barang tersebut (*supply*) dan memberikan seluruh selisih biaya atas keduanya kepada pemilik modal produksi dan pemilik jalur distribusi dan pasar.

Dasar pemikiran Adam Smith juga akhirnya menjadi dasar pemikiran tentang bagaimana perekonomian bertumbuh seharusnya diukur. Adam Smith mendefinisikan pertumbuhan ekonomi awal dengan menjadikan variabel kepemilikan atas modal, tenaga kerja, dan tanah sebagai sumber pertumbuhan ekonomi. Adam Smith menjadikan kepemilikan modal dan alat produksi (tenaga kerja dan tanah) menjadi sumber ekonomi dapat berkembang.

Perkembangan perekonomian kemudian ditentukan bukan lagi dengan seberapa banyak perdagangan terjadi antar negara, namun benar-benar kembali menjadi seberapa efisien produksi terjadi dan dapat diterima oleh pembeli melalui pasar. Ekonomi akan berkembang ketika modal di investasikan ke dalam produksi bersama dengan ketersediaan tenaga kerja dan tanah dimana produksi tersebut dapat berlangsung terhubung dengan pasar bebas.

Meskipun Adam Smith optimis terhadap pertumbuhan ekonomi, Thomas Malthus dan David Ricardo pesimis dan khawatir akan keberlanjutan pertumbuhan ekonomi. Pada periode 1870-1929, riset ekonomi sangat dipengaruhi oleh "revolusi marginal" dan cenderung berorientasi mikro terhadap isu-isu terkait alokasi sumber daya yang efisien. Kemudian, Harrod-Domar mengembangkan model Keynesian dengan struktur dinamis dan jangka panjang. Neoklasik Solow dan Swan mengembangkan model pertumbuhan ekonomi dengan penekanan pada fleksibilitas substitusi antara modal dan tenaga kerja. Salah satu kelemahan model pertumbuhan ekonomi neoklasik adalah tidak dapat menjelaskan perubahan teknologi dan pertumbuhan *steady-state*-nya masih belum diketahui.

Meski begitu, rumusan atau formula yang paling populer sementara ini mengenai pertumbuhan ekonomi tidaklah banyak berubah dari teori awal Adam Smith. Teknologi tidaklah dimasukkan ke dalam formula tersebut namun di asumsikan ke dalam manusia yang terlatih (*human capital*).

Formula pertumbuhan ekonomi populer yang paling banyak digunakan oleh para ekonom adalah sebagai berikut:

$$Y = A * F(K, L, H, N)$$

Keterangan:

Y = output atau pendapatan nasional

A = *total factor productivity* (TFP), yaitu kemampuan suatu negara untuk menghasilkan output dengan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki

K = modal (*capital*)

L = tenaga kerja (*labor*)

H = manusia yang terlatih (*human capital*)

N = pertumbuhan populasi

Rumus ini menggambarkan bahwa pertumbuhan ekonomi (Y) bergantung pada faktor-faktor produksi seperti modal (K), tenaga kerja (L), manusia yang terlatih (H), dan pertumbuhan populasi (N). Namun, formula ini juga mengakui bahwa pertumbuhan ekonomi tidak hanya bergantung pada faktor produksi saja, tetapi juga pada faktor total productivity (A), yang mencakup faktor-faktor seperti inovasi teknologi, efisiensi dalam manajemen sumber daya, dan sebagainya.

Dalam kata lain, formula ini menggambarkan bahwa pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan tidak hanya bergantung pada kuantitas sumber daya dan tenaga kerja yang tersedia, tetapi juga pada kualitas faktor produksi dan kemampuan suatu negara untuk menciptakan nilai tambah dari sumber daya yang dimiliki.

11.1.2 Pertumbuhan Ekonomi Persaingan Dinamis

Hunt (2007) menawarkan untuk lebih menggunakan model baru dalam menjelaskan pertumbuhan ekonomi berbeda dari para peneliti neoklasik dalam membahas mengapa ekonomi tumbuh dan apa yang harus dipilih oleh pembuat kebijakan publik untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Dalam artikelnya, dua model utama yang saling bersaing dalam menjelaskan pertumbuhan ekonomi diamati: model neoklasik yang mengemukakan bahwa pertumbuhan disebabkan oleh peningkatan investasi, dan model persaingan dinamis yang mengemukakan bahwa pertumbuhan disebabkan oleh inovasi yang berasal dari proses persaingan. Dalam artikel ini disimpulkan bahwa model persaingan dinamis, seperti yang diwakili oleh teori resource-advantage (R-A), merupakan model yang paling tepat untuk menjelaskan pertumbuhan ekonomi. Implikasi praktisnya adalah kebijakan publik sebaiknya berfokus pada mempromosikan persaingan R-A untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.

11.1.3 Pertumbuhan Ekonomi dan Sumberdaya Alam

Ketergantungan pada sumber daya alam dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan investasi. Kelimpahan sumber daya alam secara umum berefek baik bagi pertumbuhan ekonomi, tetapi ketergantungan yang berlebihan dapat mempengaruhi tabungan dan investasi dan menghambat pertumbuhan ekonomi dalam jangka panjang (Gylfason & Zoega, 2006). Salah satu contoh nyata dari kasus tersebut adalah negara dengan sumber daya minyak melimpah seperti Venezuela, dengan terlalu bergantung pada ketersediaan sumber daya minyak bumi untuk membiayai keuangan negara, dan bahkan untuk memberikan banyak subsidi konsumtif kepada warganya, akhirnya tidak berhasil menggunakan sumber daya alam tersebut untuk keluar dari middle income country dan menjadi negara maju. Bahkan dengan carut marut politik akibat ketergantungan terhadap sumber daya alam tadi, ekonomi Venezuela justru mengalami episode-episode krisis yang silih berganti.

Hal tersebut menjadi peringatan keras bagi negara seperti Indonesia, mengingat Indonesia merupakan negara dengan sumber daya alam melimpah. Masih ingat kita lagu Kolam Susunya Koes Plus, yang menggambarkan bagaimana suburnya tanah maupun lautan Indonesia yang menyediakan sumber daya hayati. Begitu juga sumber daya alam non hayati, seperti batubara yang sempat melambung tinggi tak terkira ketika terjadi kelangkaan sumber energi pada tahun 2022.

Sumber daya alam logam seperti Nikel, menjadi salah satu poin yang menjadi perhatian presiden Joko Widodo. Demi mengeluarkan Indonesia dari *Middle Income Trap* (jebakan negara dengan pendapatan menengah) dan menuju negara maju, maka di stoplah ekspor bahan mentah dan hanya diperbolehkan mengekspor barang jadi atau barang setengah jadi. Meski sampai harus menghadapi gugatan dari negara-negara Eropa.

Langkah-langkah tersebut dipuji baik di dalam maupun di luar negeri untuk mengambil alih kedaulatan ekonomi, maupun mengejar ketertinggalan pertumbuhan ekonomi. Membangun

dasar yang kuat bagi perekonomian untuk melangkah, bahkan melompat, secara ekonomi melalui pembangunan industri pengolahan bahan mentah yang digalakkan dengan penghentian ekspor bahan mentah di Indonesia.

11.2 Pertumbuhan Ekonomi dan Investasi

Pertumbuhan ekonomi merupakan faktor yang sangat penting dalam penentuan arah investasi di suatu negara, termasuk Indonesia. Kenaikan pertumbuhan ekonomi di Indonesia akan membuka peluang bagi investor untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar. Selain itu, pertumbuhan ekonomi juga dapat membantu meningkatkan daya beli masyarakat, sehingga konsumen akan lebih mampu membeli produk-produk dari perusahaan yang menjadi investasi investor.

Pertumbuhan ekonomi meski sangat dipengaruhi oleh besarnya nilai investasi, namun kualitas dari investasi di sebuah negara juga sangat menentukan. Hal ini terjadi di dunia Arab dimana kinerja pertumbuhan ekonominya mengecewakan selama empat puluh tahun terakhir disebabkan oleh kualitas proyek investasi yang rendah. Penurunan tingkat investasi bukan penyebab utama dari pertumbuhan yang rendah. Ketergantungan yang berlebihan pada investasi publik, kualitas lembaga keuangan yang rendah, lingkungan bisnis yang buruk, dan kualitas rendah dari modal manusia juga menjadi faktor utama dari keputusan investasi yang tidak produktif. Hal ini mempengaruhi pertumbuhan ekonomi yang rendah di dunia Arab meskipun kemiskinan telah berhasil dikurangi (Sala-i-Martin & Artadi, 2003).

Kausalitas kualitas investasi pada pertumbuhan ekonomi ini juga diungkapkan oleh Madsen (2002), yang menemukan bukti adanya kausalitas antara investasi dan pertumbuhan ekonomi, namun pengaruhnya berbeda-beda tergantung pada jenis investasi yang dilakukan. Investasi pada mesin dan peralatan terbukti memiliki pengaruh yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi, sementara investasi pada bangunan dan

struktur non-residensial lebih dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi. Hal ini dapat membantu dalam pengambilan keputusan investasi yang tepat untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi.

Lebih lanjut investasi berupa alokasi dana publik terhadap pendidikan juga berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi. Judson (1998) dan juga Cullison (1993), menemukan bahwa investasi pada ranah pendidikan dapat membantu pertumbuhan ekonomi, namun besaran alokasi investasi, relatif terhadap alokasi dana publik lain dalam pendidikan juga sangat penting. Dalam negara-negara dengan alokasi pendidikan yang buruk, tidak terdapat korelasi yang signifikan antara akumulasi modal manusia dan pertumbuhan PDB. Namun, di negara-negara dengan alokasi yang lebih baik, terdapat korelasi positif yang signifikan antara kedua variabel tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa negara-negara harus memperhatikan alokasi investasi mereka dalam pendidikan agar dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi.

11.2.1 Pertumbuhan Ekonomi dan *Foreign Direct Investment*

Foreign Direct Investment (FDI) adalah jumlah investasi yang masuk dari luar negeri secara langsung kepada proses produksi di sebuah negara. Analisis Were (2015) pada dampak perdagangan terhadap pertumbuhan ekonomi dan investasi berdasarkan data lintas negara, menunjukkan bahwa secara umum, perdagangan berdampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi konsisten dengan temuan di literatur sebelumnya. Namun, hasil empiris berdasarkan kategori negara yang berbeda menunjukkan bahwa meski perdagangan berdampak positif pada pertumbuhan ekonomi di negara maju dan berkembang, ternyata dampaknya tidaklah signifikan bagi negara-negara terbelakang yang sebagian besar termasuk negara-negara Afrika. Meskipun demikian, hasil tambahan menunjukkan bahwa perdagangan adalah faktor penentu penting bagi investasi langsung asing (FDI) di semua kelompok negara termasuk negara-negara terbelakang, serta investasi dalam negeri di negara berkembang dan negara-negara terbelakang. Oleh karena itu, pertama-tama, struktur dan pola perdagangan di negara-negara terbelakang dan khususnya

negara-negara Afrika harus diubah untuk mendapatkan manfaat pertumbuhan yang lebih besar seperti pada kasus kelompok negara lainnya. Kedua, perdagangan, terutama melalui saluran investasi, adalah cara bagi negara-negara terbelakang, termasuk negara-negara Afrika, untuk mengadopsi teknologi baru dan menarik FDI untuk membuka potensi mereka, misalnya dengan integrasi aktif ke dalam rantai nilai regional dan global.

Lebih lanjut, Borensztein & Lee (1998) menemukan bahwa FDI adalah kendaraan penting untuk transfer teknologi ketika meneliti pengaruh investasi langsung asing (FDI) terhadap pertumbuhan ekonomi di negara berkembang. Dalam penelitian tersebut, data tentang aliran FDI dari negara industri ke 69 negara berkembang selama dua dekade terakhir digunakan untuk menguji pengaruh FDI terhadap pertumbuhan ekonomi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa FDI adalah kendaraan penting untuk transfer teknologi, memberikan kontribusi yang relatif lebih besar terhadap pertumbuhan daripada investasi dalam negeri. Namun, produktivitas yang lebih tinggi dari FDI hanya berlaku ketika negara tuan rumah memiliki persediaan modal manusia yang memadai. Oleh karena itu, FDI memberikan kontribusi pada pertumbuhan ekonomi hanya ketika kemampuan penyerapan teknologi maju yang memadai tersedia dalam perekonomian tuan rumah.

11.2.2 Pertumbuhan Ekonomi dan Pasar Saham

Dalam konteks Indonesia, pertumbuhan ekonomi dan investasi saling berkaitan erat. Dalam beberapa tahun terakhir, pertumbuhan ekonomi Indonesia telah menunjukkan tren yang positif, meskipun dengan fluktuasi yang terjadi. Pada tahun 2020, pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami penurunan karena pandemi COVID-19. Namun, pada tahun 2021, pertumbuhan ekonomi Indonesia diperkirakan akan meningkat, meskipun tetap terdampak oleh pandemi.

Bagi investor indeks harga saham gabungan (IHSG) merupakan sebuah indikator penting dalam melihat pergerakan harga saham secara agregat. Investor melihat harga-harga saham

sebagai cerminan nilai sekarang atas investasi yang mereka lakukan pada perusahaan yang melantai di bursa.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia secara umum juga sangat terkait dengan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG). Secara teori jika jumlah produksi barang dan jasa naik, maka perusahaan-perusahaan pada wilayah tersebut juga akan menikmati keuntungan dari penjualan atas produksi-produksti tersebut. Jika IHSG mengalami kenaikan, maka hal tersebut menunjukkan bahwa pasar saham Indonesia sedang dalam kondisi yang baik. Namun, jika IHSG mengalami penurunan, maka hal tersebut menunjukkan bahwa pasar saham Indonesia sedang dalam kondisi yang buruk.

Meskipun IHSG merupakan indikator penting dalam mengukur kinerja pasar saham Indonesia sekaligus juga pertumbuhan ekonomi. Namun pertumbuhan ekonomi dapat berbeda dengan kinerja IHSG. Sebagai contoh, pada tahun 2020, meskipun IHSG mengalami penurunan, pertumbuhan ekonomi Indonesia masih menunjukkan angka positif. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pasar saham sedang tidak dalam kondisi yang baik, namun perekonomian Indonesia masih tetap bertumbuh.

Investor akan melihat pertumbuhan ekonomi sebagai penyeimbang terhadap fluktuasi IHSG di sebuah negara untuk kemudian membuat keputusan investasinya. Sebuah negara dengan pertumbuhan ekonomi stabil akan mampu mengembalikan harga saham yang dimilikinya menjadi semakin menguntungkan di masa depan.

11.3 Kesimpulan

Pertumbuhan ekonomi merupakan faktor penting dalam menentukan arah investasi di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi Indonesia telah menunjukkan tren yang positif dalam beberapa tahun terakhir, meskipun terdampak oleh pandemi COVID-19 pada tahun 2020. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) dapat

digunakan untuk mengukur kinerja pasar saham Indonesia, namun pertumbuhan ekonomi dapat berbeda dengan kinerja IHSG.

Terdapat beberapa faktor yang dapat mendukung pertumbuhan ekonomi Indonesia, di antaranya adalah investasi, konsumsi rumah tangga, ekspor, dan pertumbuhan penduduk. Namun, perlu dicatat bahwa pertumbuhan penduduk juga dapat mempengaruhi kondisi sosial dan ekonomi di Indonesia. Oleh karena itu, perlu ada upaya untuk mengelola pertumbuhan penduduk agar dapat mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Sebagai investor, perlu memperhatikan kondisi perekonomian Indonesia dan faktor-faktor yang dapat mendukung pertumbuhan ekonomi. Dengan memahami kondisi perekonomian Indonesia dan faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi, investor dapat membuat keputusan investasi yang lebih tepat dan menguntungkan. Selain itu, perlu juga memperhatikan faktor risiko dan kebijakan pemerintah yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi adalah semacam angle untuk melihat masa depan sebuah wilayah dari kegilaan naik turunnya bursa saham yang begitu sensitive akan berbagai macam hal. Kegilaan pasar saham haruslah dibaca secara dingin oleh investor pasar saham yang mempunyai horizon investasi jangka panjang. Pertumbuhan ekonomi membantu investor untuk tetap tidur nyenyak meski tiba-tiba bursa saham kebakaran.

Dia bisa meyakinkan dirinya, meski krisis terjadi tiba-tiba, sebuah wilayah akan kembali bangkit ketika unsur pertumbuhan ekonominya: manusia terlatih, modal, tenaga kerja dan pertumbuhan populasinya masih terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Gylfason, T., & Zoega, G. (2006). Natural resources and economic growth: The role of investment. *World Economy*, 29(8), 1091-1115.
- Sala-i-Martin, X., & V Artadi, E. (2003). *Economic growth and investment in the Arab world*.
- Madsen, J. B. (2002). *The causality between investment and economic growth*. *Economics Letters*, 74(2), 157-163.
- Judson, R. (1998). *Economic growth and investment in education: how allocation matters*. *Journal of Economic Growth*, 3(4), 337-359.
- Cullison, W. (1993). *Public investment and economic growth*. *FRB Richmond Economic Quarterly*, 79(4), 19-33.
- Were, M. (2015). *Differential effects of trade on economic growth and investment: A cross-country empirical investigation*. *Journal of african trade*, 2(1-2), 71-85.
- Borensztein, E., De Gregorio, J., & Lee, J. W. (1998). *How does foreign direct investment affect economic growth?* *Journal of international Economics*, 45(1), 115-135.
- Hunt, S. D. (2007). *Economic growth: should policy focus on investment or dynamic competition?* *European Business Review*, 19(4), 274-291.
- Ucak, A. (2015). *Adam Smith: The inspirer of modern growth theories*. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 195, 663-672.

BAB 12

SAHAM

Oleh Frisky Jeremy Kasingku

12.1 Pendahuluan

Pertumbuhan ekonomi suatu negara berkaitan erat dengan kinerja pasar modal dalam negara tersebut. Kondisi pasar modal yang baik akan memicu pertumbuhan ekonomi negara tersebut (Robiyanto dkk, 2019). Salah satu instrumen investasi yang ada didalam pasar modal adalah saham (Smart dan Zutter, 2020).

Bagian-bagian sebelumnya pada buku ini telah membahas terkait investasi dan jenis-jenis investasi yang dapat dipilih oleh investor dalam berinvestasi. Pembahasan utama pada bab ini adalah terkait instrumen investasi saham. Informasi umum terkait pengertian saham, jenis-jenis saham akan dijelaskan pada bagian pertama bab ini. Setelah itu, bagian selanjutnya dalam bab ini akan membahas terkait bagaimana perusahaan menerbitkan saham untuk pertama kali melalui mekanisme penawaran umum perdana. Selanjutnya, bab ini akan membahas terkait apa saja yang membuat saham menjadi instrumen investasi yang diminati oleh para *investor*. Lebih lanjut lagi, setiap investasi memiliki resiko yang tidak dapat dihindari, maka dari itu, pada bagian selanjutnya, bab ini akan membahas resiko-resiko yang akan dihadapi oleh para *investor* jika berinvestasi pada instrumen investasi saham. Bab ini juga akan membahas jenis-jenis nilai saham. Pada bagian terakhir, pembahasan terkait cara membeli saham akan dijelaskan.

12.2 Saham

Perusahaan dapat meningkatkan modal melalui berutang atau melalui ekuitas. Salah satu bentuk peningkatan modal melalui ekuitas yang dapat dilakukan oleh perusahaan adalah melalui penjualan kepemilikan ke publik melalui penjualan saham. Jika investor membeli saham yang diedarkan, maka secara langsung investor tersebut membeli sebagian porsi perusahaan tersebut. Untuk itu, saham merupakan bukti kepemilikan investor terhadap suatu perusahaan. Semakin banyak jumlah saham yang dimiliki seorang investor, semakin besar porsi kepemilikan investor tersebut terhadap perusahaan (Hartono, 2014).

Perusahaan dapat menerbitkan dua jenis saham, saham preferen dan saham biasa. Saham preferen merupakan saham yang memiliki karakteristik yang mirip dengan obligasi, yaitu ada sejumlah porsi pembayaran yang wajib dibayar setiap periode. Perbedaannya ialah, jika pemegang obligasi mendapatkan pengembalian dalam bentuk bunga, maka pemegang saham preferen mendapatkan pengembalian periodik berbentuk dividen. Bahkan, pembagian dividen terlebih dahulu akan diberikan untuk saham preferen. Jika perusahaan belum mampu memberikan dividen, maka dividen saham preferen akan diakumulasi untuk dibayarkan pada periode-periode berikutnya. Maka dari itu, saham preferen mampu untuk memberikan pendapatan tetap untuk investor. Salah satu kekurangan dari saham preferen adalah jenis saham ini tidak memiliki hak memilih dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) (Brabenec, Poborsky dan Saßmannshausen, 2020).

Jenis saham yang lebih umum diterbitkan oleh perusahaan adalah saham biasa. Saham biasa memungkinkan investor untuk memiliki hak untuk memilih dan bersuara pada saat RUPS. Saham ini memberikan pemilikinya untuk mendapatkan hak pada saat pembagian dividen. Pemegang saham biasa memiliki hak preemptif. Hak ini dapat digunakan jika perusahaan menjual saham tambahan ke publik. Jika perusahaan melakukan tindakan tersebut, maka jumlah saham yang beredar di pasar akan

bertambah, dan kepemilikan investor akan berkurang (Hartono, 2014).

Sebagai contoh, saat ini Bapak A memiliki 200 lembar saham Perusahaan ABCD. Jumlah saham yang beredar saat ini adalah sebanyak 2.000 lembar. Maka, Bapak A memiliki 10% ($200/2.000$) kepemilikan perusahaan ABCD. Jika perusahaan ABCD menerbitkan tambahan 1.000 lembar, maka jumlah saham yang beredar di pasar menjadi 3.000 lembar ($2.000+1.000$) dan jumlah kepemilikan Bapak A akan turun menjadi 6.67% ($200/3.000$). Penurunan kepemilikan ini disebut dilusi kepemilikan. Maka dari itu, untuk melindungi presentasi kepemilikan dari investor, hak preemptif dapat digunakan. Hak preemptif memungkinkan investor untuk mendapatkan kesempatan untuk membeli terlebih dahulu saham tambahan sebelum saham tersebut dijual ke publik sesuai dengan porsi kepemilikan. Artinya, dengan hak preemptif, Bapak A memperoleh hak untuk membeli terlebih dahulu sejumlah 100 (10% kepemilikan X 1.000 lembar saham tambahan) lembar saham dari saham tambahan yang akan dijual. Jika Bapak A memilih untuk menggunakan haknya, maka jumlah saham yang dimiliki oleh bapak A menjadi 300 lembar atau setara dengan 10% ($300/3.000$ lembar) kepemilikan. Dengan hak ini, jumlah kepemilikan investor lama tidak akan berkurang jika hak ini digunakan oleh investor.

Pemegang saham tidak berhak untuk memperoleh hak dividen kumulatif. Artinya, jika perusahaan belum mampu untuk membayar dividen, maka pemegang saham biasa tidak dapat mengakumulasi dividen untuk dibayarkan pada periode selanjutnya. Salah satu kekurangan lainnya dari saham adalah pada saat perusahaan mengalami proses likuidasi. Ketika likuidasi, hak pemegang saham biasa berada di barisan paling akhir dibanding pemegang obligasi dan pemegang saham preferen. Perusahaan perlu melunasi semua utang terlebih dahulu dengan sisa asset pada saat likuidasi. Jika ada sisa asset, maka barulah pemegang saham biasa dapat memperoleh pembagian. Maka dari itu, pemegang saham biasa sering disebut

residual owner (Smart dan Zutter, 2020). Perbedaan antara saham preferen dan saham biasa dapat disimpulkan melalui tabel 12.1.

Tabel 12.1 Perbedaan Saham Preferen dan Saham Biasa

Saham Preferen	Saham Biasa
Hak preferen terhadap dividen	Hak memilih/bersuara pada RUPS
Hak dividen akumulatif	Hak menerima pembagian penghasilan
Prioritas pada saat likuidasi dibanding pemegang saham biasa	Hak Preemptif

Sumber:Hartono (2014)

12.3 Penawaran Umum Perdana

Pada bagian sebelumnya terdapat contoh terkait perusahaan yang akan menambahkan jumlah saham di pasar. Perusahaan tersebut sudah terlebih dahulu menjual sahamnya ke publik sehingga tindakan tersebut hanya bersifat menambahkan jumlah lembar saham yang beredar. Bagaimana dengan perusahaan yang baru pertama kali akan menjual saham ke publik? Maka perusahaan akan melewati mekanisme Penawaran Umum Perdana atau lebih sering dikenal dengan *Initial Public Offering* (IPO) untuk dapat menjual saham ke publik.

Perusahaan yang melakukan IPO merupakan perusahaan yang pertama kali menjual saham ke publik. Pelaksanaan IPO terjadi pada pasar perdana. Untuk dapat menjual saham ke publik, maka perusahaan membutuhkan peranan Perantara Emisi Efek atau *Underwriter*. Perantara Emisi Efek berperan sebagai pihak yang akan membantu proses IPO terkait dengan penilaian harga wajar untuk saham yang akan dijual per lembarnya, mencari investor yang potensial dapat membeli

saham tersebut, dan menanggung resiko dalam menjual saham (Reilly, Brown dan Leeds, 2019).

Terdapat beberapa alasan untuk perusahaan menjual kepemilikan ke publik melalui saham. Pertama, perusahaan membutuhkan modal yang besar untuk mencapai tujuannya. Perusahaan yang telah menetapkan tujuan untuk ekspansi, akuisisi, pengembangan tentu memerlukan modal yang besar. Kedua, perusahaan akan menjadi lebih *liquid* ketika telah menjual saham ke publik. Investor dapat dengan cepat membeli atau menjual perusahaan sesuai dengan harga yang wajar tanpa perlu kesusahan mencari penjual atau pembeli. Ketiga, perusahaan yang telah menjual saham ke publik dapat memberi tanda bahwa perusahaan tersebut merupakan perusahaan yang sehat secara keuangan dan bagaimana perusahaan tersebut dikelola dengan baik oleh manajemen (Reilly, Brown dan Leeds, 2019).

12.4 Return Saham

Investor tentunya akan tertarik pada investasi yang memberikan pengembalian yang sepadan dengan resiko yang ditanggung. Investasi pada saham akan memberikan beberapa keuntungan yang menjadi daya tarik utamanya. Pertama, investasi di saham akan memberikan investor keuntungan dalam bentuk pendapatan periodik dalam bentuk dividen. Contoh dividen dari perusahaan Indo Tambangraya Megah Tbk (ITMG) dapat dilihat pada tabel 12.2.

Tabel 12.2 Data Dividen Historis ITMG

Tanggal	Dividen	Imbal Hasil
18/04/2023	Rp6.416	26.76%
22/11/2022	Rp4.128	17.75%
22/04/2022	Rp3.040	14.77%
24/11/2021	Rp1.218	6.22%

Tanggal	Dividen	Imbal Hasil
29/04/2021	Rp167	8.65%
24/11/2020	Rp307	10.23%

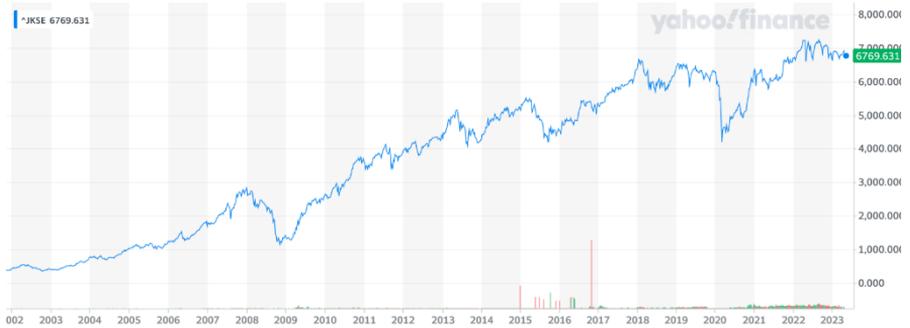
Sumber: Data dari Investing.com

Imbal hasil dari dividen yang diberikan oleh perusahaan ITMG berkisar dari 6.22%-26.76 persen per periode. Artinya, investor bisa memperoleh pengembalian sebesar imbal hasil tersebut dalam bentuk dividen jika investor membeli saham ITMG.

Daya tarik yang kedua yang menarik minat investor untuk berinvestasi pada saham adalah *capital gain*. Keuntungan tersebut merupakan selisih antara harga beli dan harga jual dari saham. Investor membeli saham dengan proyeksi bahwa harga saham akan naik sehingga harga jual dari saham dapat menjadi lebih tinggi dibanding harga beli. Sebagai contoh, perusahaan ABCD dibeli oleh Bapak B dengan harga Rp. 2.850 pada awal tahun. Pada akhir tahun, harga pasar dari saham ABCD telah menjadi 3.000. Artinya, Bapak B dapat memperoleh potensi keuntungan sebesar Rp. 400 (Rp. 3.250- Rp. 2.850) per satu lembar saham yang dimiliki atau sebesar 14.035% (Rp. 400/Rp. 2.850) jika saham tersebut dijual.

Investasi di saham dapat memberikan investor pengembalian dalam bentuk dividen dan *capital gain* secara bersamaan. Maka dari itu, total imbal hasil saham dapat diperoleh dengan menambahkan dividen dan *capital gain* atau dapat dibuat persamaan sebagai berikut:

Imbal hasil saham = $\frac{((\text{Harga akhir}-\text{Harga awal})+\text{Dividen})}{\text{Harga awal}}$ (Smart dan Zutter, 2020).



Gambar 12.1 Pertumbuhan Indeks Harga Saham Indonesia
(Sumber : Data Yahoo Finance)

Gambar 12.1 memberi gambaran pertumbuhan dari pasar saham di Indonesia. Tren linear positif meningkat dapat dilihat sejak tahun 2002 sampai pada saat ini. Artinya, investasi saham merupakan salah satu jenis investasi yang dapat memberikan pengembalian yang besar dalam jangka waktu yang panjang. Maka dari itu, saham merupakan instrument investasi jangka panjang.

Tentunya setiap investasi memiliki kekurangan. Kekurangan dari investasi saham adalah pergerakan harga yang tidak dapat prediksi sehingga proses analisa untuk membeli saham dari perusahaan yang mana merupakan proses yang kompleks. Selain itu, resiko merupakan salah satu kekurangan terutama investasi saham. Resiko yang dapat mempengaruhi return saham adalah resiko bisnis, resiko keuangan, resiko likuiditas, dan resiko peristiwa. Resiko bisnis merupakan resiko yang melekat pada investasi saham yang memungkinkan perusahaan tidak mampu membayar dividen karena pendapatan usaha yang tidak mencukupi. Selanjutnya, resiko keuangan adalah resiko yang harus dihadapi investor saham ketika perusahaan memiliki porsi utang yang besar. Pada saat krisis yang mengakibatkan pendapatan perusahaan berkurang,

perusahaan harus tetap membayar bunga pada utang yang diambil, sehingga pemegang saham tidak akan mendapatkan dividen jika sisa uang setelah pembayaran utang tidak mencukupi. Resiko ini berkaitan erat dengan posisi utang dari perusahaan. Semakin besar posisi utang perusahaan dibanding posisi ekuitas, maka semakin besar resiko keuangan yang harus ditanggung (Smart dan Zutter, 2020).

Resiko lainnya yang dapat mempengaruhi tingkat pengembalian investasi saham adalah resiko likuiditas. Resiko ini berkaitan dengan kemampuan investasi untuk dijual dengan cepat tanpa mengurangi harga dari investasi tersebut. Biasanya asset yang kita beli akan lebih mudah dijual ketika harga jual berada dibawah harga pembelian kita (jika harga pasar masih sama dengan harga pembelian), maka ketidakmampuan untuk menjual saham dengan cepat pada harga pembelian disebut resiko likuiditas. Lebih lanjut lagi, resiko yang melekat pada investasi saham adalah resiko peristiwa. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham sehingga harga saham sulit untuk diprediksi. Informasi yang dapat direspon oleh investor dalam menjual atau membeli saham adalah informasi terkait situasi yang terkini terkait dengan saham dari perusahaan ataupun informasi yang dapat mempengaruhi ekonomi atau industri secara luas (Smart dan Zutter, 2020).

12.4 Analisa Saham

Terdapat beberapa jenis nilai saham seperti nilai par, nilai pasar, nilai buku, dan nilai intrinsik. Pertama, nilai par merupakan nilai minimum yang ditentukan untuk suatu saham diperjualbelikan. Selanjutnya, nilai buku merupakan nilai saham yang tercatat pada bagian ekuitas pada laporan posisi keuangan. Nilai buku sering juga dikenal dengan nilai akuntansi dari saham. Ketiga, nilai pasar adalah nilai perdagangan saham pada saat ini, nilai *equilibrium* atau keseimbangan dari pembeli dan penjual. Setiap informasi yang direspon oleh investor secara berbeda-beda akan membentuk nilai pasar yang baru. Terakhir, nilai

intrinsik merupakan nilai wajar dari saham (Gitman dan Zutter, 2015).

Contohnya, nilai pasar saham ABCD adalah Rp. 1.100. Setelah dilakukan valuasi maka ditemukan bahwa nilai wajar dari saham ABCD adalah Rp. 1.200. Artinya, nilai pasar saat ini lebih kecil Rp. 100 (Rp. 1.200-Rp. 1.100) yang berarti bahwa saham ini sedang diperdagangkan lebih murah dari yang seharusnya. Melalui contoh sebelumnya kita dapat memahami bahwa nilai yang akan dicari untuk menentukan seberapa mahal atau murah harga saham yaitu nilai intrinsik. Untuk itu, terdapat banyak metode untuk menghitung nilai intrinsik. Usaha untuk mencari nilai intrinsik sering dilakukan melalui proses analisa saham.

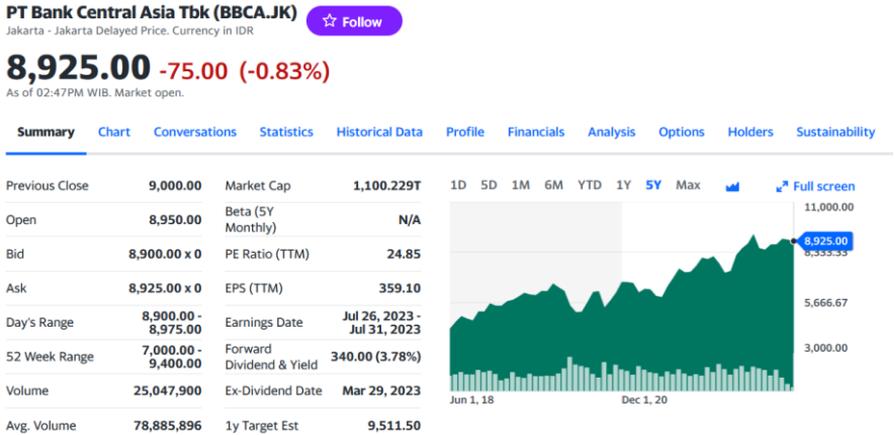
Analisa saham dimulai dari analisa ekonomi, lalu analisa industri, dan terakhir analisa fundamental/perusahaan. Analisa ini dimulai dari analisa faktor yang paling luas sampai yang paling sempit. Ekspektasi investor terhadap kondisi ekonomi dapat mempengaruhi keputusan investor untuk membeli atau menjual saham. Maka dari itu, harga saham merefleksikan ekspektasi investor terhadap kondisi perekonomian. Contohnya, kondisi GDP yang positif akan menstimulasi perusahaan untuk membagikan dividen. Jadi, ketika kondisi ekonomi diproyeksi akan positif, investor akan berekspektasi bahwa kondisi tersebut akan mempengaruhi kinerja perusahaan sehingga kemungkinan besar investor akan melakukan pembelian dan harga saham akan naik. Maka dari itu, analisa kondisi perekonomian adalah Langkah pertama yang perlu dilakukan oleh investor (Reilly, Brown dan Leeds, 2019).

Langkah selanjutnya yang perlu dilakukan oleh investor adalah analisa industri. Setelah investor menganalisa kondisi ekonomi, investor perlu menentukan industri mana yang paling layak untuk investasi. Industri merupakan sekelompok perusahaan yang bergerak pada bidang yang serupa. Analisa industri dilakukan berdasarkan asumsi bahwa tingkat resiko dan pengembalian dari setiap industri berbeda-beda. Kondisi setiap

industri juga berbeda-beda sehingga kinerja perusahaan yang ada di dalam industri juga akan berbeda-beda. Pada saat analisa industri, maka investor perlu untuk menentukan posisi kompetitif dari industri dan faktor-faktor ekonomi mana saja yang dapat mempengaruhi industri. Tentunya, investor perlu fokus pada perusahaan-perusahaan yang memiliki posisi pasar yang kuat yang ada di dalam industri. Ini merupakan salah satu tujuan utama dari analisa industri (Smart dan Zutter, 2020).

Langkah terakhir dalam analisa saham adalah analisa fundamental atau perusahaan. Setelah menemukan perusahaan-perusahaan yang paling layak untuk investasi melalui dua analisa sebelumnya, maka analisa ini membantu investor untuk menentukan saham perusahaan mana yang paling layak untuk investasi. Analisa fundamental merupakan analisa yang dilakukan untuk menilai kinerja perusahaan secara historis. Kondisi fundamental perusahaan dapat diibaratkan seperti pondasi dari bangunan. Dengan pondasi yang kuat, bangunan tidak akan rubuh walaupun ada guncangan. Maka, kondisi fundamental perusahaan yang kuat mencerminkan kekuatan untuk bertahan dan bertumbuh dari perusahaan. Tentunya, kinerja masa lampau perusahaan dapat dilihat pada laporan keuangan perusahaan yaitu laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, dan laporan arus kas. Maka, investor perlu menganalisa laporan-laporan keuangan perusahaan untuk melihat seberapa kuat kondisi keuangan dari perusahaan-perusahaan yang akan dianalisa. Kebanyakan kasus, investor tidak memiliki waktu untuk menganalisa laporan keuangan perusahaan, maka investor dapat menggunakan analisa rasio keuangan untuk mendapatkan garis besar kinerja dari perusahaan. Jenis-jenis rasio keuangan yang dapat digunakan oleh investor untuk menganalisa kondisi keuangan perusahaan adalah rasio likuiditas, rasio aktifitas, rasio *leverage*, rasio profitabilitas, dan rasio ukuran pasar (Reilly, Brown dan Leeds, 2019; Smart dan Zutter, 2020). Setelah analisa dilakukan, maka investor dapat menentukan mana saja perusahaan yang memiliki kondisi fundamental yang kuat yang layak untuk investasi.

Gambar 12.2 menyajikan poin-poin yang perlu diketahui oleh investor terkait saham.



Gambar 12.2 Pertumbuhan Indeks Harga Saham Indonesia
 (Sumber : Data Yahoo Finance)

Investor perlu memperhatikan poin-poin pada gambar 12.2. Perusahaan yang menjual saham ke publik biasanya akan mendapatkan kode saham yang terdiri dari empat huruf alfabet seperti kode BBCA untuk Bank Central Asia Tbk. Selanjutnya, kita dapat melihat pada gambar tersebut bahwa saham Bank BCA saat gambar tersebut diambil, sedang diperdagangkan pada harga Rp. 8.925 per satu lembar saham. Harga tersebut merepresentasikan harga pasar. *Previous close* merupakan harga penutupan saham pada hari perdagangan sebelumnya, pada gambar tersebut harga penutupan pada hari perdagangan sebelumnya adalah Rp. 9.000.

Open merupakan harga pembukaan saham pada hari perdagangan tersebut, artinya saham Bank BCA dibuka pada harga Rp. 8.950. *Bid* merupakan harga tertinggi saham yang ingin dibeli oleh investor, yaitu Rp. 8.900 sedangkan *ask* merupakan harga yang ingin dijual oleh investor, yaitu Rp. 8.925. *Day's range* (Rp. 8.900-8.975) merupakan jarak harga tertinggi dan terendah

saham tersebut diperdagangkan pada hari perdagangan tersebut. *52-week range* adalah jarak harga terendah dan tertinggi selama 52 minggu. *Volume* merupakan jumlah lembar saham yang diperdagangkan pada hari perdagangan tersebut, sedangkan *average volume* adalah rata-rata lembar saham yang diperdagangkan. Bagian lain yang perlu diperhatikan adalah *market cap* atau kapitalisasi pasar yang dapat diperoleh dengan perkalian antara volume dan harga pasar saham. Semakin besar *market cap* maka semakin besar juga perusahaan tersebut. Biasanya saham dapat dibagi kedalam kategori *market cap* yang tinggi, menengah, dan rendah (Smart dan Zutter, 2020).

12.5 Transaksi Saham

Saham merupakan instrumen investasi yang dapat dibeli oleh publik. Sebelum membeli saham, maka calon investor harus melakukan analisa terlebih dahulu seperti yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Setelah analisa saham apa yang perlu dilakukan? Calon investor perlu untuk membuka akun pada platform atau sistem yang telah disediakan oleh *broker* atau perantara pedagang efek. Perantara pedagang efek merupakan pihak yang membantu investor dalam bertransaksi efek seperti saham. Biasanya dokumen yang dibutuhkan untuk membuka akun adalah:

1. kartu identitas,
2. nomor rekening pribadi,
3. e-mail, dan
4. npwp.

Setelah akun terbuat, maka investor akan mendapatkan *Single Investor Identification* (SID) yang merupakan pembeda unik antara satu investor dan investor lainnya. Investor selanjutnya dapat bertransaksi untuk membeli saham melalui platform perantara pedagang efek yang telah dipilih pada jam perdagangan yang telah ditentukan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI).

DAFTAR PUSTAKA

- Brabenec, T., Poborsky, F. dan Saßmannshausen, S.P. (2020) 'The Difference Between Preferred & Common Stocks in Europe from The Market Perspective', *Journal of Competitiveness*, 12(3), pp. 64–81.
- Gitman, L. dan Zutter, C. (2015) *Principles of Managerial Finance*. 14th edn. Essex: Pearson Education Limited.
- Hartono, J. (2014) *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. 9th edn. Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA.
- IDX Composite (^JKSE) charts, Data & News* (2023) *Yahoo! Finance*. Available at: <https://finance.yahoo.com/quote/%5EJKSE?p=%5EJKSE&.tsrc=fin-srch> (Accessed: 09 May 2023).
- Indo Tambangraya (ITMG) stock dividend history & date 2023* (no date) *Investing.com*. Available at: <https://www.investing.com/equities/indo-tambangra-dividends> (Accessed: 09 May 2023).
- PT Bank Central Asia Tbk (BBCA.JK) stock price, news, Quote & History* (2023) *Yahoo! Finance*. Available at: <https://finance.yahoo.com/quote/BBCA.JK?p=BBCA.JK&.tsrc=fin-srch> (Accessed: 09 May 2023).
- Reilly, F.K., Brown, K.C. dan Leeds, S.C. (2019) *Investment Analysis & Portfolio Management*. 11th edn. Boston: Cengage.
- Robiyanto, R. *dkk.* (2019) 'The Indonesia Stock Exchange and Its Dynamics: An Analysis of the Effect of Macroeconomic Variables', *Montenegrin Journal of Economics*, 15(4), pp. 59–73. Available at: <https://doi.org/10.14254/1800-5845/2019.15-4.5>.
- Smart, S.B. dan Zutter, C.J. (2020) *Fundamentals of Investing*. 14th edn. Essex: Pearson Education Limited.

BIODATA PENULIS

Saddan Husain, S.E., M.Ak., CTA., ACPA., CPRM., CPS
Dosen Akuntansi

Penulis lahir di kabupaten Bantaeng tanggal 31 Agustus 1991. Penulis adalah dosen tetap pada Program Studi Akuntansi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Parepare. Mengawali belajar Akuntansi pada Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) 1 Bantaeng pada jurusan Akuntansi, kemudian melanjutkan pendidikan Strata 1 pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar, selanjutnya menyelesaikan Magister Akuntansi (S2) pada program pascasarjana Universitas Muslim Indonesia. Selain menempuh pendidikan regular penulis juga menempuh pendidikan non akademik atau sertifikasi pada bidang akuntansi yang diselenggarakan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI). Penulis juga pernah menjadi pemakalah pada Konferensi Regional Akuntansi Indonesia (KRAI) yang diadakan oleh IAI Wilayah Jawa Timur di tahun 2014.

Saat ini selain menjadi dosen penulis juga menjabat sebagai sekretaris Satuan Pengawasan Internal (SPI) IAIN Parepare. Belajar dan terus memotivasi diri bagi penulis adalah sebuah proses untuk maju dan berkembang. Namun selain terus mengasah kemampuan diri dalam memperoleh pengetahuan, berbagi atas ilmu yang dimiliki adalah kunci keberkahan ilmu.

BIODATA PENULIS



Ria Meilan, S.E., M.Ak

Dosen Program Studi Akuntansi
Institut Teknologi dan Bisnis Widya Gama Lumajang

Penulis Lahir di Lumajang tanggal 13 Mei 1988. Penulis adalah dosen tetap pada Program Studi Akuntansi, Institut Teknologi dan Bisnis Widya Gama Lumajang. Pendidikan S1 pada Jurusan Akuntansi, Universitas Muhammadiyah Malang dan melanjutkan Pendidikan S2 Jurusan Magister Akuntansi Universitas Jember. Penulis mulai menekuni dunia menulis sejak tahun 2022 dengan menghasilkan karya buku pertama, kolaborasi dengan kawan-kawan seprofesi berjudul Akuntansi UMKM.

BIODATA PENULIS



Paradisa Sukma, S.E., M.A.

Dosen Akuntansi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mataram

Penulis lahir di Mataram tanggal 24 Maret 1995. Penulis adalah dosen tetap pada Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mataram. Menyelesaikan pendidikan S1 pada Jurusan Akuntansi dan melanjutkan S2 pada Jurusan Akuntansi. Penulis menekuni bidang akuntansi keuangan, akuntansi manajemen, dan pasar modal.

BIODATA PENULIS



Dr. Catur Fatchu Ukhriyawati, S.E., M.M.

Dosen Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Riau Kepulauan

Penulis lahir di Surabaya tanggal 10 Mei 1984. Penulis adalah Dosen tetap pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Riau Kepulauan. Menyelesaikan Pendidikan S1 Manajemen di FEB Universitas Negeri Surabaya, Pendidikan S2 di Magiater Manajemen Universitas Dr. Soetomo Surabaya dan melanjutkan S3 pada program studi Doktor Ilmu Ekonomi Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Penulis menekuni meneliti di bidang Manajemen khususnya Manajemen Keuangan, Manajemen Investasi dan Perilaku Keuangan.

BIODATA PENULIS

Dr. Dra. Nurhayati, SE, MSi, Ak
Staf Dosen Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Penulis lahir di Semarang tanggal 14 Januari 1963. Penulis adalah dosen tetap pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Menyelesaikan pendidikan S1 Manajemen tahun 1987, S2 Akuntansi tahun 2002 dan Program Pendidikan Profesi Akuntan tahun 2013 pada Universitas Diponegoro Semarang, S1 Akuntansi tahun 2012 pada Universitas 17 Agustus 1945 Semarang dan S3 Manajemen tahun 2021 pada Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga. Penulis menekuni bidang Akuntansi dan Manajemen Keuangan.

BIODATA PENULIS



Nurmaidah, SE., M.Ak., AAAIJ.

Dosen Prodi D3 Akuntansi
Politeknik Indonesia Makassar

Penulis lahir di Balikpapan tanggal 28 Pebruari 1979. Penulis adalah dosen tetap pada Program Studi D3 Akuntansi, Politeknik Indonesia Makassar sejak tahun 2020. Menyelesaikan pendidikan S1 pada Jurusan Akuntansi dan melanjutkan S2 pada Jurusan Magister Akuntansi.

Ini adalah pengalaman pertamanya dalam menulis pada buku kolaborasi. Semoga bermanfaat.

BIODATA PENULIS**Sukriyadi, SE.,MM.,Ak.**

Dosen Program Studi Akuntansi

Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Lelemuku
Saumlaki

Penulis lahir di Padang tanggal 29 Desember 1983 di Makasar. Penulis adalah dosen tetap pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora, Universitas Lelemuku Saumlaki. Menyelesaikan pendidikan S1 pada Jurusan Manajemen keuangan dan melanjutkan S2 pada Jurusan Menejemen Keuangan. Penulis menekuni bidang Menulis pada saat menjadi dosen. Saat ini menjabat sebagai Sekretaris MUI Kabupaten Kepulauan Tanimbar dan beberapa Organisasi islam. Pernah juga menjabat sebagai Kaprodi Akuntansi dari tahun 2019-2021, jabatan sekarang di tahun 2023 sebagai Wakil Rektor II bidang keuangan dan Sumber Daya Manusia pada Universitas Lelemuku Saumlaki.

BIODATA PENULIS



Nurganda Siregar, S.E., M.Si

Dosen Akuntansi Universitas Deli Sumatera

Penulis lahir di Torganda tanggal 30 Juli 1989. Penulis adalah dosen tetap pada Program Akuntansi, Universitas Deli Sumatera. Menyelesaikan pendidikan S1 pada Jurusan Akuntansi di Universitas Negeri Medan dan melanjutkan S2 pada Akuntansi di Universitas Sumatera Utara. Penulis menekuni bidang Menulis, Pendidikan, UMKM dan Penjualan Minyak Industri Pertamina.

BIODATA PENULIS

Juli Sarwanto, S.S.T., M.M.Acc.Fin.

Dosen Pengampu Kuliah Online Universitas Terbuka
Fakultas Ekonomi

Penulis lahir di Klaten tanggal 06 Juli 1990. Penulis adalah Auditor Internal yang juga dosen Pengampu Kuliah Online pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi, Universitas Terbuka. Menyelesaikan D4 pada Jurusan Akuntansi dan melanjutkan S2 pada Jurusan Manajemen Akuntansi dan Keuangan.

BIODATA PENULIS



Frisky Jeremy Kasingku, M.Sc

Dosen Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Klabat

Penulis lahir di Sulawesi Utara tanggal 1 Februari 1993. Penulis adalah dosen tetap pada Program studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Klabat. Penulis menyelesaikan pendidikan S1 pada Jurusan Akuntansi dan melanjutkan S2 pada jurusan Magister sains Akuntansi. Penulis menekuni bidang menulis dalam bidang ilmu Akuntansi dan bisnis.