

DIKTAT
TEORI PORTOFOLIO DAN ANALISIS INVESTASI:
INTEGRASI SYARIAH

Disusun Oleh:

PURNAMA RAMADANI SILALAH, M.E

(Dosen Tetap pada fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam)

NIP. 199502142022032001



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN

2023

DAFTAR ISI

Daftar Isi.....	i
Bab I Teori Portofolio	1
A. Pengertian Portofolio.....	1
B. Pemilihan Portofolio Yang Efisien Dan Optimal.....	1
C. Teori Portofolio	5
D. Teori Pendukung Teori Portofolio	6
Bab II Investasi.....	11
A. Pengertian Investasi.....	11
B. Tujuan Investasi.....	14
C. Manfaat Investasi.....	15
D. Jenis-Jenis Investasi.....	15
E. Prinsip-Prinsip Investasi	19
F. Investasi Dalam Islam	21
Bab III Resiko Investasi.....	24
A. Pengertian Resiko Investasi	24
B. Jenis-Jenis Resiko Investasi	25
C. Manajemen Resiko Investasi	27
Bab IV Saham Dan Saham Syariah.....	33
A. Pengertian Saham	33
B. Keuntungan Dan Kerugian Investasi Saham.....	34
C. Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Harga Saham.....	35
D. Proses Terbentuknya Harga Saham.....	36
E. Saham Syariah	37
F. Indeks Saham Syariah.....	38
Bab V Reksadana Dan Reksadana Syariah	41
A. Pengertian Reksadana	41
B. Manfaat Dan Keuntungan Dan Reksadana	41
C. Resiko Investasi Reksadana	42
D. Jenis-Jenis Reksadana	44
E. Pengertian Reksadana Syariah	44

F. Mekanisme Reksadana Syariah	45
G. Sistem Bagi Hasil Reksadana Syariah	45
Bab VI Obligasi Dan Sukuk	47
A. Pengertian Obligasi.....	47
B. Jenis-Jenis Obligasi	48
C. Faktor Yang Mempengaruhi Obligasi	50
D. Resiko Dan Keuntungan Obligasi.....	51
E. Pengertian Sukuk	53
F. Jenis-Jenis Sukuk.....	53
Bab VII Real Aset.....	55
A. Pengertian Real Aset	55
B. Perbedaan Investasi Pada Financial Asset Dan Real Aset	56
C. Jenis-Jenis Investasi Di Real Aset.....	56
Bab VIII Properti	58
A. Investasi Properti.....	58
B. Perizinan Perusahaan Properti.....	62
C. Peluang Dan Manfaat Investasi Properti.....	63
D. Kerugian Investasi Properti	64
E. Keuntungan Investasi Properti	65
F. Investasi Properti Untuk Lembaga Bisnis.....	67
G. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Properti.....	69
H. Investasi Properti Dalam Islam	70
Bab IX Tanah.....	72
A. Perkembangan Investasi Tanah	72
B. Cara Investasi Tanah	73
C. Kelebihan Investasi Tanah	73
D. Kerugian Investasi Tanah	74
E. Legalitas Tanah Dalam Investasi Tanah.....	75
F. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Tanah.....	78
G. Kepemilikan Tanah Dalam Islam.....	80
Bab X Emas.....	87
A. Pengertian Emas	87

B. Sejarah Emas	88
C. Manfaat Emas.....	89
D. Jenis-Jenis Emas.....	90
E. Faktor Yang Mempengaruhi Harga Emas	91
F. Kelebihan Dan Kelemahan Investasi Emas.....	93
G. Konsep Investasi Emas	94
H. Investasi Emas Dalam Lemabga Keuangan Syariah.....	95
Daftar Pustaka	102

BAB I TEORI PORTOFOLIO

A. Pengertian Portofolio

Portofolio secara harfiah artinya sekumpulan surat-surat. Teori ini disebut sebagai teori portofolio yang mempelajari bagaimana investasi pada surat-surat berharga. Pada umumnya investor pada surat-surat berharga (saham, obligasi dan sebagainya) memilih untuk memiliki berbagai jenis surat berharga sehingga mereka dikatakan membentuk portofolio. Atau dapat dikatakan, portofolio adalah sekumpulan investasi atau gabungan dari 2 atau lebih surat berharga.¹ Portofolio investasi adalah kumpulan instrumen investasi yang dimiliki oleh investor, baik institusi ataupun perorangan. Misalnya, portofolio investasi yang kamu punya adalah 30% deposito, 20% saham, dan 50% properti.

Menurut J. Fred Weston dan Thomas E. Copeland (1992:515) teori portofolio merupakan teori modern mengenai pengambilan keputusan dalam situasi ketidakpastian, tujuannya adalah untuk memilih kombinasi yang optimal dari saham-saham yang dimiliki (portofolio efisien), dalam arti memberikan hasil tertinggi yang mungkin diharapkan bagi setiap hasil yang diharapkan.

Pilihan portofolio dalam investasi dilakukan oleh sebagian besar termasuk risk averter. Portofolio menurut Suad Husnan (2001:54) adalah “sekumpulan kesempatan investasi”. Tujuan dengan melakukan diversifikasi ini adalah untuk mengurangi risiko. Teori ini di dasarkan pada dua asumsi yaitu: (a) hasil pengembalian efek berpola distribusi normal, (b) investor bersifat *risk averter* atau bersikap menghindari risiko. Hal ini muncul didasarkan atas prinsip psikologis tentang nilai guna *utility* yang menyatakan bahwa manusia menghindari kerugian dan mencari keuntungan.

B. Pemilihan Portofolio Yang Efisien Dan Optimal

Dalam pendekatan Markowitz, pemilih portofolio investor di dasarkan pada preferensi mereka terhadap return harapan dan risiko masing-masing pilihan portofolio.

¹ Zulfikar, *Pengantar Pasar Modal dengan Pendekatan Statistika* (Yogyakarta:Deepublish,2016),hlm.271-273

BAB II INVESTASI

A. Pengertian Investasi

Investasi berasal dari bahasa Inggris *investment* dari kata dasar *invest*, yang berarti menanam, berkembang dan bertambah jumlahnya. Secara istilah, investasi adalah mengembangkan barang bergerak maupun tidak atau barang milik perseorangan atau perusahaan yang dimiliki dengan harapan untuk mendapatkan pendapatan periodik atau keuntungan atas penjualan, pada umumnya dilakukan untuk periode yang relatif panjang.

Teori Investasi adalah teori permintaan modal. Investasi adalah arus pengeluaran yang menambah stok modal fisik atau dengan kata lain investasi adalah jumlah yang dibelanjakan sektor usaha untuk menambah stok modal dalam periode tertentu. Investasi biasanya menempati proporsi yang relatif sedikit dari permintaan agregat, akan tetapi fluktuasi investasi menempati sebagian besar pergerakan siklus bisnis dalam PDB. Salah satu alasan mengapa negara-negara dengan pertumbuhan tinggi mereka mencurahkan bagian substansial dari output mereka ke dalam investasi (Dornbush, 2004).

Investasi adalah suatu komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa yang akan datang. Investasi dapat dikaitkan dengan berbagai macam aktivitas. Menginvestasikan sejumlah dana pada asset real (tanah, emas, mesin atau bangunan) maupun asset finansial (deposito, saham atau obligasi) merupakan aktivitas investasi yang pada umumnya dilakukan (Tandelilin, 2010:2).

Menurut Nanga (2005) investasi (*investment*) dapat didefinisikan sebagai tambahan bersih terhadap stok kapital yang ada (*net addition to existing capital stock*). Istilah lain dari investasi adalah pemupukan modal (*capital formation*) atau akumulasi modal (*capital accumulation*). Dengan demikian di dalam makro ekonomi pengertian investasi tidak sama dengan modal (*capital*). Dalam Makro ekonomi, investasi memiliki arti yang lebih sempit, yang secara teknis berarti arus pengeluaran yang menambah stok modal fisik. Investasi merupakan jumlah yang dibelanjakan sektor bisnis untuk menambah stok modal dalam periode tertentu.

BAB III RESIKO INVESTASI

A. Pengertian Resiko Investasi

Investasi merupakan sebuah penempatan dana atau modal yang ditempatkan pada sektor yang produktif yang dapat menghasilkan keuntungan dan manfaat bagi para penanam modal di masa yang akan datang²⁰. Para penanam modal disebut sebagai investor. Dana investasi diperlukan dalam peningkatan pembangunan ekonomi suatu negara maupun perusahaan sehingga dapat mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat luas di suatu Negara.

Di Indonesia investasi sudah diatur dalam pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK No. 13) Investasi merupakan suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan melalui distribusi hasil investasi (seperti bunga, royalti, dividen, dan uang sewa)²¹, Dalam kepentingan dan keuntungan dari manfaat investasi bagi perusahaan terutama perusahaan Usaha Milik Negara dapat memperoleh manfaat ekonomi dan manfaat sosial sehingga meningkatkan kemampuan pemerintah dalam rangka dan tujuan untuk melakukan pelayanan terbaik kepada masyarakat.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefenisikan risiko adalah akibat yang kurang menyenangkan (merugikan, membahayakan) dari suatu perbuatan atau tindakan. Dalam konteks investasi, pengertian risiko investasi adalah ketidakpastian yang menyebabkan tidak tercapainya tujuan keuangan atau investasi. Risiko investasi dapat diartikan berdasarkan pengertian investasi diatas merupakan besarnya penyimpangan antara tingkat kembalian yang diharapkan (*expected return*) dengan tingkat kembalian yang dicapai secara nyata (*actual Return*). Dapat disimpulkan bahwasanya risiko investasi yang terjadi apabila penanaman modal atau dana dengan tingkat kembalinya yang tidak sesuai dengan harapan investor yang telah mengalami penyimpangan antara yang diharapkan dengan yang terdapat secara real.

²⁰ Amalia Nuril Hidayati, "Investasi: Analisis dan relevansinya dengan ekonomi islam", *Jurnal Ekonomi Islam*, volume 8, Nomor 2 (Juni 2017), 227.

²¹ Mudjiyono, "Investasi dalam Saham & obligasi dan minimalisasi risiko sekuritas pada pasar modal Indonesia", *Jurnal STIE Semarang*, VOL 4 Nomor 2 (Juni 2012), 3.

BAB IV INVESTASI SAHAM

A. Pengertian Saham

Didalam kehidupan sehari-hari pernahkah terlintas di benak kita ingin memiliki perusahaan yang maju dan besar seperti Bank Syariah Indonesia, Industri Jamu dan Farmasi Sido Muncul, maupun Aneka Tambang?. Tentu setiap orang menginginkan kesuksesan dalam hidupnya. Ketika membangun suatu bisnis dari awal membutuhkan modal yang besar, skill, manajemen yang baik, karyawan dan lahan yang mana membutuhkan biaya, waktu dan energi yang banyak. Dalam hal ini, investasi saham menjadi solusi dalam menjawab keinginan dan harapan investor. Saham ialah bukti kepemilikan atas suatu perusahaan. Dengan memiliki sebuah saham maka investor akan tercatat sebagai salah satu pemegang kepemilikan sebuah perusahaan. Sehingga investor dapat memiliki saham perusahaan yang memang sudah berjalan dan memiliki market cap yang besar dan sudah go publik seperti saham perusahaan Bank Syariah Indonesia dengan membeli saham kode BRIS, Industri Jamu dan Farmasi Sido Muncul dengan kode saham SIDO, maupun Aneka Tambang dengan kode saham ANTM. Kepemilikan ini ditandai dengan keterlibatan kita dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dan mempunyai hak terhadap pendapatan serta kekayaan perusahaan sesudah dikurangi dengan pembayaran seluruh kewajiban perusahaan.

Investor yang mempunyai saham pada perusahaan tertentu bisa menjual sahamnya ke pihak lain setiap waktu menggunakan harga eksklusif tanpa harus meminta izin asal perusahaan atau pemegang saham lainnya. Setiap saham adalah aktiva langsung pemiliknya serta bisa dilepaskan apabila dikehendaki. Perusahaan hanya diwajibkan memberikan laporan keuangan secara simultan setiap semesternya secara transparan dan menjaga reputasi serta kepercayaan investornya.

Berdasarkan kepemilikan saham ini terbagi atas saham biasa, saham preferen dan saham treasury. Saham biasa mengacu pada sertifikat atau anggaran dasar, yang berfungsi menggunakan berbagai aspek penting perusahaan sebagai bukti kepemilikan perusahaan. Pemegang saham akan mendapatkan hak untuk menerima penghasilan tetap/dividen dari perseroan dan berkewajiban menanggung risiko kerugian yang diderita perseroan. Para investor yang memegang saham perusahaan memiliki hak untuk ikut serta dalam operasi dan pengelolaan perusahaan berdasarkan kecilnya jumlah

BAB V REKSADANA DAN REKSADANA SYARIAH

A. Pengertian Reksadana

Dilihat dari asal kosa katanya, reksa dana berasal dari dua kosa kata, yaitu reksa yang berarti jaga/pelihara dan dana yang berarti kumpulan uang. Dengan demikian, reksa dana dapat diartikan sebagai kumpulan uang yang dipelihara bersama untuk suatu kepentingan. Menurut Undang-undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995, Pasal 1 ayat 27, reksa dana adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio efek oleh manajer investasi yang mendapat izin dari Bapepam. Portofolio efek adalah kumpulan (kombinasi) sekuritas, surat berharga atau efek, atau instrumen yang dikelola.³⁷

B. Manfaat Dan Keuntungan Reksadana

Reksa dana memiliki beberapa manfaat yang menjadikannya sebagai salah satu alternatif investasi yang menarik antara lain:

a) Dikelola oleh manajemen profesional

Pengelolaan portofolio suatu reksa dana dilaksanakan oleh Manajer Investasi yang memang mengkhususkan keahliannya dalam hal pengelolaan dana. Peran Manajer Investasi sangat penting mengingat Pemodal individu pada umumnya mempunyai keterbatasan waktu, sehingga tidak dapat melakukan riset secara langsung dalam menganalisa harga efek serta mengakses informasi ke pasar modal.

b) Diversifikasi investasi

Diversifikasi atau penyebaran investasi yang terwujud dalam portofolio akan mengurangirisiko (tetapi tidak dapat menghilangkan), karena dana atau kekayaan reksa dana diinvestasikan pada berbagai jenis efek sehingga risikonya pun juga tersebar. Dengan kata lain, risikonya tidak sebesar risiko bila seorang membeli satu atau dua jenis saham atau efek secara individu.

c) Transparansi informasi

Reksa dana wajib memberikan informasi atas perkembangan portofolionya dan

³⁷ Cita Sary Dja'akum, 2014, "Reksa Dana Syariah", E-Journal Syariah dan Ilmu Hukum, Vol. 6 No. 1, (Yogyakarta: Az-Zarqa, juni 2014), hlm. 85-86.

BAB VII REAL ASET

A. Pengertian Real Aset

Real asset adalah aset berwujud dan dapat dilihat secara fisik dan memiliki nilai intrinsik terhadap bentuk dan manfaat yang diberikan. Beberapa contoh dari real asset adalah tanah, logam mulia, produk-produk komoditi, hingga sumber daya alam yang dapat digunakan sebagai kekayaan bahkan diinvestasikan. *Real asset* memiliki bentuk fisik yang jelas dan bisa disentuh berbeda dengan hak cipta atau paten yang tidak berwujud. *Real asset* dinilai dari kualitas fisik dan bagaimana aset tersebut bermanfaat bagi si pemilik. Bukan hanya sumber daya alam, aset juga dapat diciptakan manusia seperti mesin dan bangunan yang dimiliki. Setiap jenis usaha atau perusahaan pasti memiliki real asset seperti mobil, pabrik, dan peralatan canggih. Namun di saat yang bersamaan, perusahaan mungkin saja memiliki hak paten atas bentuk pabrik atau peralatan canggih yang diciptakan.

Keuntungan dari *real asset* tidak hanya menawarkan aliran penghasilan di masa depan, tetapi juga menjadi alternatif diversifikasi investasi. Alokasi ke aset riil memungkinkan investor untuk meminimalkan kerugian selama penurunan pasar keuangan. Emas dan tanah telah terbukti menjadi cara terbaik untuk melakukan lindung nilai. Mereka cenderung lebih stabil daripada aset keuangan karena memiliki nilai intrinsik. Nilai mereka tidak tergerus, bahkan ketika inflasi melambung tinggi. Karena itu, investasi ke aset tersebut yang sangat cocok selama masa inflasi karena lebih stabil dan kecenderungan mereka untuk mengungguli aset keuangan selama periode tersebut.

Kelemahan dari aset ini yaitu kurang likuid, biaya transaksi dan penyimpanan yang lebih mahal, membutuhkan waktu yang lebih lama untuk mengkonversinya menjadi uang tunai, dibandingkan dengan aset keuangan lebih sulit untuk mengukur nilai wajarnya.

BAB IX INVESTASI TANAH

A. Perkembangan Investasi Tanah

Investasi tanah adalah bentuk investasi dengan sarana berupa lahan atau tanah kosong. Investasi jenis ini kerap kali diartikan sebagai investasi jangka panjang, yang memanfaatkan kenaikan harga tanah untuk mendapatkan profit tertinggi. Jenis tanah yang umum dijadikan sebagai objek investasi terdiri dari dua jenis, yaitu tanah kavling dan real estat.

a. Tanah Kavling

Tanah kaveling atau yang umum kita sebut dengan tanah kavling adalah tanah yang sudah dibagi ke dalam petak-petak berukuran tertentu yang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan atau tempat tinggal. Sederhananya, tanah kavling adalah tanah kosong yang belum memiliki bangunan di atasnya. Tanah kavling sering diasosiasikan dengan tanah yang berada di daerah pemukiman. Meskipun demikian, istilah ini juga lazim digunakan untuk mendeskripsikan tanah kosong secara umum. Ukuran tanah kavling dapat bermacam-macam. Beberapa ukuran tanah kavling yang sering digunakan sebagai acuan adalah seluas 45 m² dan 60 m², sehingga setelah didirikan hunian di atasnya, kita akrab menyebutnya dengan rumah tipe 45 maupun tipe 60.

b. Real Estat

Melansir dari Investopedia, istilah real estat atau real estate mengacu kepada tanah beserta hal-hal permanen yang berada di atasnya, baik itu secara alami maupun buatan manusia termasuk air, pohon, mineral, bangunan, rumah, pagar, dan jembatan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa investasi tanah berbentuk real estat adalah pembelian terhadap tanah yang memiliki materi permanen di atasnya, baik alami maupun buatan, misalnya tanah perkebunan dan tanah beserta rumah tinggal. Adanya materi terikat selain tanah itu sendiri menyebabkan real estat umumnya lebih mahal dibandingkan harga tanah kavling dengan ukuran serupa.⁴⁷

⁴⁷ Padmo Wahjono, Indonesia Negara Berdasarkan Atas Hukum, Cet. Ke II (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), 160

BAB X EMAS

A. Pengertian Emas

Di dalam al-Quran, emas diistilahkan dengan kata *dzahab* sebagaimana yang disebutkan dalam surat At-Taubah ayat 34 dan beberapa ayat lain, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *gold* yang merupakan serapan dari bahasa Jerman kuno *ghel* yang bermakna bersinar atau kuning.⁵¹

Emas merupakan logam elemen kimia yang memiliki simbol Au dan nomor atom 79. Sifat kimia dari emas adalah inert sehingga emas tidak mudah bereaksi dengan unsur kimia lain. Emas tetap akan berkilau walaupun sekian lama terkubur di dalam tanah atau di dasar lautan.⁵² Secara umum karakteristik emas antara lain :

1. Memiliki nilai (nilai intrinsik, nilai nominal, dan nilai tukar)
2. Sulit dimusnahkan oleh api ataupun air
3. Dapat dibagi menjadi bagian yang lebih kecil
4. Tidak terpengaruh oleh krisis moneter dan konflik politik hingga militer
5. Jumlah terbatas dengan nilai terhadap komoditas lain stabil
6. Apabila menjadi komoditas ekspor impor bisa menguntungkan pihak penjual dan pembeli
7. Emas berlaku tidak terbatas waktu dan wilayah.

Emas digunakan sebagai standar keuangan di banyak negara dan juga sebagai alat tukar yang relatif abadi, dan diterima di semua negara di dunia. Penggunaan emas dalam bidang moneter dan keuangan berdasarkan nilai moneter absolut dari emas itu sendiri terhadap berbagai mata uang di seluruh dunia, meskipun secara resmi di bursa komoditas dunia, harga emas dicantumkan dalam mata uang dolar Amerika.⁵³ Saat ini ada berbagai macam bentuk emas yang ada, yaitu :

1. Emas Batangan
2. Emas logam seperti koin emas

51 Jefik Zulfikar Hafidz, "Investasi Emas dalam Perspektif Hukum Islam", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol.05, No.02 (2021)

52 Puji Chandra, Kunci Sukses Investasi Emas, (Yogyakarta : Sophia Timur Publisher, 2011)

53 Ihsan Kurniawan, "Analisis Keuntungan Investasi Emas Dengan IHSG", Jurnal Manajemen Bisnis Dan Kewirausahaan, Vol.03, No.2 (2019)