

**INVESTASI *FINANCIAL ASSETS* DAN *REAL ASSETS*  
DALAM KONSEP EKONOMI ISLAM**



**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E.)

**OLEH:**

**Monika Fitri Wulandari**

**NIM 131 613 0193**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU**

**2017 M/1438 H**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Monika Fitri Wulandari

NIM : 1316130193

Program Studi : Ekonomi Syariah

Judul : Investasi *Financial Assets* dan *Real Assets* dalam Konsep Ekonomi Islam

Telah dilakukan verifikasi plagiasi melalui <http://smallseotools.com/plagiarismchecker>, skripsi yang bersangkutan dapat diterima dan tidak memiliki indikasi plagiasi.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan untuk penggunaan sebagaimana mestinya. Apabila terdapat kekeliruan dalam verifikasi ini maka akan dilakukan tinjauan ulang kembali.

Bengkulu, 7 Februari 2018

Mengetahui tim verifikasi

Yang membuat pernyataan



Andang Sunarto, Ph. D

NIP. 19761124 200604 1 002



Monika Fitri Wulandari

NIM 1316130193

## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi dengan judul "Investasi *Financial Assets* dan *Real Assets* Dalam Konsep Ekonomi Islam", adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 26 Januari 2018 M  
9 Jumadil Awwal 1439 H

Mahasiswa yang menyatakan



Monika Fitri Wulandari  
NIM 131 613 0193

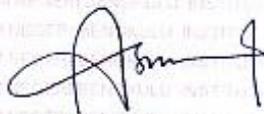
**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang ditulis oleh Monika Fitri Wulandari, NIM 1316130193 dengan judul "Investasi *Financial Assets* dan *Real Assets* dalam Konsep Ekonomi Islam", Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam Sidang *Munawqasyah* Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu.

Bengkulu, 11 Agustus 2017 M  
18 Zulqaidah 1438 H

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Asnaini, MA  
NIP197304121998032003



Yunida Een Friyanti, M.Si  
NIP1981061220150320003



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

*Alamat : Jl. Roden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276, 51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu*

**HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi yang berjudul *Investasi Financial Assets dan Real Assets* Dalam Konsep Ekonomi Islam oleh Monika Fitri Wulandari NIM 1316130193, Program Studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 28 Februari 2018 M / 12 Jumadil Akhir 1439 H

Dan dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana dalam bidang Perbankan Syariah, dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (SE).

Bengkulu, 29 Februari 2018 M  
13 Jumadil Akhir 1439 H

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Dr. Asnaini, MA  
NIP. 197304121998032003

Sekretaris

Yunida Fen Fryanti, M.Si  
NIP. 1981061220150320003

Penguji I

  
Andang Sunarto, Ph.D  
NIP. 19761124 2006041002

Penguji II

  
Yosi Arisandy, MM  
NIP. 198508012014032001

## **MOTTO**

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(QS Alam Nasroh: 5)

WHERE THERE IS A WILL, THERE IS ALWAYS A WAY

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- ✚ Kedua orang tuaku tercinta Umar Manan dan Rita Wati, yang senantiasa mendoakan keberhasilan untukku .
- ✚ Adikku Aldi Winata yang selalu memberi dukungan padaku.
- ✚ Keluarga besar yang selalu mendoakanku.
- ✚ Sahabat dan teman-temanku seperjuangan  
(Alfina Sri Wahyuni, Pipi Rosita, dan Zulmeira Annisa)
- ✚ Teman-teman seperjuanganku Ekis A.
- ✚ Almamater yang telah menempahku

## ABSTRAK

Investasi *Financial Assets* dan *Real Assets* dalam Konsep Ekonomi Islam  
oleh Monika Fitri Wulandari, NIM 1316130193

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui investasi *financial assets* dan *real assets* dalam konsep ekonomi Islam. Untuk mengungkap persoalan tersebut secara mendalam dan menyeluruh, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data sekunder berupa buku-buku, artikel, jurnal, dan lain-lain. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis isi. Data yang diperoleh tersebut akan dipilih hal-hal pokoknya, dirangkum, disajikan, dibahas, dianalisis dan disimpulkan untuk menjawab permasalahan yang diajukan. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa konsep investasi *financial assets* menurut ekonomi Islam adalah terdiri dari instrumen investasi syariah, seperti saham syariah dan obligasi syariah. Efek-efek syariah tersebut dipandang telah sesuai dengan syariah Islam karena terbebas dari unsur riba, spekulasi, dan *gharar*. Sedangkan konsep investasi *real assets* menurut ekonomi Islam terdiri dari jual beli emas dengan akad *murabahah*, jual beli atau sewa properti dengan menggunakan akad *murabahah*.

*Kata kunci: Investasi, Financial Assets, Real Assets, Ekonomi Islam*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Investasi *Financial Assets* dan *Real Assets* dalam Konsep Ekonomi Islam”. Shalawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan pada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang menjadi uswatun hasanah bagi kita semua. Amin.

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E) pada Program Studi Ekonomi Syariah, Jurusan Ekonomi Islam pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan rasa terima kasih teriring doa semoga menjadi amal ibadah dan mendapat balasan dari Allah SWT, kepada :

1. Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag, M.H, selaku rektor IAIN Bengkulu yang telah memfasilitasi dan mendukung aktivitas perkuliahan selama di IAIN Bengkulu.
2. Dr. Asnaini MA, selaku Pembimbing I dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah senantiasa membimbing dan mengarahkan dalam penyusunan skripsi ini.
3. selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, yang telah memfasilitasi segala keperluan terutama dalam hal akademik.
4. Yunida Een Friyanti, M.Si selaku Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran.
5. Kedua orang tuaku Umar Manan dan Rita Wati yang selalu mendoakan kesuksesan penulis.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis IAIN Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.

7. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulis ke depan.

Bengkulu, 26 Januari 2018 M  
9 Jumadil Awwal 1439 H



Monika Fitri Wulandari  
NIM 131 613 0193

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>MOTTO</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Penelitian Terdahulu .....	7
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	11

### **BAB II KAJIAN TEORI**

A. Investasi.....	14
1. Pengertian.....	14
2. Bentuk-bentuk Investasi.....	15
3. Tujuan Investasi .....	16
4. Manfaat Investasi .....	17
5. Jenis-jenis Investasi.....	18
6. Motivasi Investasi .....	19
7. Proses Investasi .....	19
B. Financial Assets .....	22
1. Pasar Valuta Asing.....	22
2. Pasar Modal.....	26
C. Real Assets .....	35
1. Properti.....	35
2. Emas.....	36

### **BAB III SISTEM INVESTASI DI INDONESIA**

A. Mekanisme Pasar Modal .....	38
1. Berinvestasi di Bursa.....	38
2. Sistem Perdagangan Efek di Bursa .....	39
B. Mekanisme Pasar Valuta Asing .....	41

C. Mekanisme Investasi Emas .....	43
D. Mekanisme Investasi Properti .....	45

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Konsep Investasi <i>Financial Assets</i> .....	49
1. Investasi pada efek-efek syariah .....	49
2. Jual beli valuta asing menurut syariah .....	54
B. Konsep Investasi <i>Real Assets</i> Menurut Syariah.....	56
1. Emas.....	56
2. Properti.....	57
C. Perbedaan Konsep Investasi <i>Financial Assets</i> dan <i>Real Assets</i> .....	59

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	61
B. Saran.....	62

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	63
-----------------------------	----

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1: lembar bimbingan skripsi

Lampiran 2: lembar Surat Penunjukan pembimbing

Lampiran 3: lembar blanko judul

Lampiran 4: literatur-literatur

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai bagian dari karunia Allah SWT, Islam menganjurkan kepada umatnya untuk tidak mendiamkan atau menumpuk hartanya, melainkan menggunakannya secara produktif melalui berbagai muamalah dan transaksi yang dibenarkan secara syariah. Salah satu cara yang digunakan untuk mengembangkan harta kekayaan secara produktif adalah investasi.<sup>1</sup> Investasi merupakan salah satu ajaran dari konsep Islam yakni sebagai pengetahuan serta bernuansa spiritual karena menggunakan norma syariah, sekaligus merupakan hakikat dari semua ilmu dan amal. Oleh karenanya, investasi sangat dianjurkan bagi setiap muslim, seperti dijelaskan dalam Al Quran surat al-Hasyr ayat 18 sebagai berikut:<sup>2</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat), dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”<sup>3</sup>

Imam Jalaluddin menafsirkan ayat tersebut bahwa orang-orang beriman diperintahkan agar bertakwa kepada Allah dengan melaksanakan perintah dan menjauhi larangan-Nya. Suatu peringatan pada akhir ayat ini agar selalu

---

<sup>1</sup> Taufik Hidayat, *Buku Pintar Investasi Syariah*, cet. 1, (Jakarta: mediakita, 2011), h. 23

<sup>2</sup> Nurul Huda dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi pada Pasar Modal Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2008), h. 17

<sup>3</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: CV Toha Putra, 1989), h. 915

bertakwa karena Dia mengetahui semua yang dikerjakan hamba-Nya, baik yang tampak maupun yang tidak tampak.<sup>4</sup> Lafal *وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ* ditafsirkan dengan lihatlah apa yang telah kalian simpan (investasi) untuk diri kalian dari amal saleh sebagai bekal kalian menuju hari perhitungan amal pada hari kiamat. Demikian Allah SWT memerintahkan seluruh hamba-Nya yang beriman untuk melakukan amal saleh sejak dini sebagai bekal untuk menghadapi hari perhitungan.<sup>5</sup>

Setiap manusia mempunyai kebutuhan yang tidak pernah habis selama kehidupannya. Jika suatu kebutuhan sudah terpenuhi, maka akan ada kebutuhan lainnya menyusul. Berdasarkan hal tersebut, maka seseorang akan berupaya untuk mempertahankan nilai ekonomis dari cadangan kebutuhan yang ia miliki bahkan ingin mempertinggi nilainya sehingga persediaan untuk masa depan akan semakin bertambah. Hal inilah yang mendasari seseorang berinvestasi. Berbagai cara ditempuh untuk menginvestasikan hartanya pada berbagai bidang kehidupan mulai dari investasi pada aset riil maupun aset finansial dengan tujuan mendapatkan keuntungan untuk menambah kekayaannya.<sup>6</sup>

Pada umumnya investasi dibedakan menjadi dua, yaitu investasi pada aset keuangan (*financial assets*) dan investasi pada aset riil (*real assets*). Investasi pada *financial assets* berupa pasar valuta asing dan pasar modal.

---

<sup>4</sup> Al-Imam Jalaluddin Muhammad, *Tafsir Jalalain*, (Surabaya: PT eLBA Fitrah Mandiri Sejahtera, 2015), h. 74

<sup>5</sup> Huda dan Nasution, *Investasi pada...*, h. 18

<sup>6</sup> Afandi, *Investasi Sektor Riil dan Sektor Non-Riil Dalam Perspektif Ekonomi Islam Bagian 1*, dikutip dari <http://aafandia.wordpress.com/2009/05/20>, pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2017, Pukul 13.27 WIB

Pasar valuta asing merupakan aktivitas perdagangan mata uang kedua belah pihak, dalam hal ini penjual dan pembeli yang sama-sama menyerahkan uang sebagai penukar, tetapi uang tersebut berbeda asalnya.<sup>7</sup> Sedang investasi di pasar modal terdiri dari berbagai instrumen berupa saham, obligasi, *warrant*, opsi, reksa dana dan lainnya. Adapun investasi pada *real assets* dapat dilakukan dengan pembelian aset produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan, perkebunan, emas, dan yang lainnya.<sup>8</sup>

Ciri-ciri investasi pada aset riil adalah tidak mutlak memerlukan perantara dan informasi bisa didapat secara langsung dari lapangan, karena objek investasinya bisa dilihat secara nyata, misalnya mutu bangunan ruko, dapat dilihat langsung dari tampilan bangunannya, warna, ukuran, dan lain sebagainya. Sedangkan ciri-ciri investasi aset keuangan ialah memerlukan perantara, dan informasi hanya bisa didapat dari prospektus, laporan tahunan atau proposal. Investasi aset keuangan merupakan suatu komitmen untuk mengikat aset pada surat-surat berharga (*securities*) yang diterbitkan oleh penerbitnya. Penerbit surat berharga ini beragam, mulai dari individu, perusahaan hingga pemerintah. Selain memiliki ciri tersebut, investasi keuangan juga lebih banyak melibatkan profesi, yang untuk bisa menyandang profesi tersebut diperlukan ujian standar profesi. Hal tersebut sangat wajar karena bisnis di industri keuangan lebih mengandalkan kepercayaan, sehingga untuk melegitimasi kepercayaan tersebut diperlukan standar tertentu.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Sawidji Widoatmojo, dkk. *Cara Gampang Cari Duit dari Rumah: Forex On-Line Trading Tren Investasi Masa Kini*, cet. 6, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2007), h. 14

<sup>8</sup> Huda dan Nasution, *Investasi Pasar ...*, h. 8

<sup>9</sup> Sawidji Widoatmojo, dkk. *Cara Gampang ...*, h. 4

Salah satu bentuk investasi pada aset keuangan (*financial assets*) yakni pasar modal. Pada prinsipnya investasi syariah di pasar modal tidak terlalu berbeda dengan investasi keuangan konvensional. Namun ada beberapa prinsip mendasar yang membedakan antara investasi syariah dan konvensional. Investasi di pasar modal tidak boleh mengandung unsur riba, *gharar* dan *maysir*.<sup>10</sup>

Riba secara etimologi berarti tambahan dan berkembang, sedangkan dalam terminologi ialah setiap kelebihan dari modal asli yang ditentukan sebelumnya karena semata-mata imbalan waktu. Konsep riba tidak terbatas pada bunga namun dikelompokkan menjadi riba utang piutang dan riba jual beli.<sup>11</sup> *Gharar* secara etimologi berarti kekhawatiran atau risiko dan dikatakan sebagai sesuatu yang bersifat tidak pasti. Jual beli *gharar* berarti sebuah jual beli yang mengandung unsur ketidaktahuan atau ketidakpastian antara dua pihak yang bertransaksi. Sedangkan *maysir* secara etimologi bermakna mudah atau memudahkan sesuatu. Dikatakan memudahkan sesuatu karena seseorang yang seharusnya menempuh jalan yang susah payah tetapi mencari jalan pintas dengan harapan mencapai yang dikehendaki walaupun jalan pintas tersebut bertentangan dengan nilai Islam.<sup>12</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional ada dua kriteria yang harus dipenuhi dalam prinsip syariah di pasar modal. Pertama, pasar modal beserta seluruh mekanisme kegiatannya terutama mengenai emiten, jenis efek yang diperdagangkan dan mekanisme perdagangannya dipandang telah sesuai

---

<sup>10</sup> Abdul Aziz, *Manajemen Investasi Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 63

<sup>11</sup> Taufik Hidayat, *Buku Pintar...*, h. 16

<sup>12</sup> Huda dan Nasution, *Investasi Pasar...*, h. 24

dengan syariah apabila telah memenuhi prinsip-prinsip syariah. Kedua, suatu efek dipandang telah memenuhi prinsip-prinsip syariah apabila telah memperoleh Pernyataan Kesesuaian Syariah.<sup>13</sup>

Pasar modal merupakan salah satu pilar penting dalam perekonomian dunia saat ini. Institusi pasar modal banyak digunakan oleh banyak industri dan perusahaan sebagai media untuk menyerap investasi dan media untuk memperkuat posisi keuangannya. Pada dasarnya pasar modal berperan sangat penting dalam menumbuhkembangkan geliat perekonomian nasional, serta bermanfaat bagi para investor dalam menyertakan dana.<sup>14</sup> Meskipun secara umum serupa dengan pasar modal konvensional, pasar modal Islam berbeda terkait elemen-elemen intinya yang bersumber dari ajaran-ajaran syariah. Pasar modal Islam menawarkan sejumlah produk dan jasa seperti sukuk, efek, obligasi, dan produk manajemen risiko Islami.<sup>15</sup>

Selain investasi pada sektor keuangan di atas, terdapat alternatif investasi lainnya yakni pada sektor riil seperti investasi properti dan emas batangan. Properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya. Contoh investasi properti ini yakni membeli ruko, tanah, rumah hunian, rumah mewah, membeli apartemen kemudian disewakan, dan sebagainya.<sup>16</sup> Adapun emas batangan merupakan alternatif investasi untuk jangka panjang. Emas batangan merupakan salah satu pilihan investasi yang paling menguntungkan dibandingkan dengan emas perhiasan

---

<sup>13</sup> Abdul Aziz, *Manajemen Investasi...*, h. 63

<sup>14</sup> Abdul Aziz, *Manajemen Investasi...*, h. 70

<sup>15</sup> International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), *Sistem Keuangan Islam: Prinsip dan Operasi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 20

<sup>16</sup> Nor Hadi, *Pasar Modal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 3

dan koin emas. Emas dikenal luas sebagai pilihan investasi yang paling aman terlebih saat perekonomian sedang mengalami krisis.<sup>17</sup>

Dilihat dari pemaparan di atas, penulis mengamati ada banyak sekali pilihan yang dapat digunakan untuk berinvestasi baik di aset keuangan maupun aset riil. Banyaknya pilihan produk investasi yang ditawarkan kemudian menjadikan investasi memiliki banyak wadah yang bisa digunakan untuk memutar uang. Apalagi, mekanisme perpindahan dana investasi dari satu wadah ke wadah lain bisa dilakukan dengan cepat tanpa terikat batasan ruang dan waktu. Masalahnya, banyak varian produk beserta kemudahan yang diberikan tidak serta merta sesuai dengan syariah. Meski banyak produk investasi yang memiliki peluang memberikan *return* yang tinggi, namun keuntungan yang diperoleh bukanlah semata-mata berupa keuntungan dunia, melainkan juga keuntungan akhirat.

Penelitian terkait investasi terutama aset keuangan dan aset riil ini belum dapat penulis temukan terutama di IAIN Bengkulu. Selain itu, penulis menemukan bahwa literatur terkait hal tersebut pun masih terbilang jarang. Penulis menemukan lebih banyak literatur mengenai investasi dengan prinsip konvensional. Oleh karena itu, penulis menganggap penelitian ini sangatlah penting untuk dikaji lebih dalam terutama pada program studi ekonomi syariah.

Berdasarkan pemaparan di atas penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang cara menentukan pilihan berinvestasi yang sesuai ajaran Islam

---

<sup>17</sup> R. Serfianto, dkk. *Investasi dan Gadai Emas*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 37

baik pada investasi di aset keuangan maupun aset riil dengan judul “**Investasi *Financial Assets* dan *Real Assets* dalam Konsep Ekonomi Islam**”.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana konsep investasi *financial assets* dalam ekonomi Islam?
2. Bagaimana konsep investasi *real assets* dalam ekonomi Islam?
3. Bagaimana perbedaan antara konsep investasi *financial assets* dan *real assets*?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui konsep investasi *financial assets* dalam ekonomi Islam.
2. Untuk mengetahui konsep investasi *real assets* dalam ekonomi Islam.
3. Untuk mengetahui perbedaan antara konsep investasi *financial assets* dan *real assets*.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Teoritis

Penelitian ini merupakan studi awal dan menambah wawasan tentang investasi *financial assets* dan *real assets* dalam konsep ekonomi Islam.

2. Praktis

Memberi pengetahuan dan pemahaman tentang investasi dalam Islam, sekaligus sebagai masukan, saran dan perbandingan bagi para praktisi dan akademisi dalam penelitian selanjutnya.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Penelitian oleh Anna Nurlita dengan judul penelitian “*Investasi di Pasar Modal Syariah dalam Kajian Islam*”. Penelitian ini membahas tentang

perbandingan antara konsep pasar modal syariah dan pasar modal konvensional serta perbedaan investasi dan spekulasi menurut pandangan Islam dengan metode analisis deskriptif.<sup>11</sup> Kesamaan penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Sedangkan perbedaan penelitiannya yaitu tujuan penelitian. Penelitian Anna bertujuan untuk mengetahui konsep pasar modal syariah, sementara penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsep dan mekanisme pasar modal, pasar valuta asing, investasi emas dan properti.

Penelitian Anna menyimpulkan bahwa pada dasarnya konsep pasar modal syariah merupakan konsep dari pasar modal konvensional. Hanya saja, pada pasar modal syariah terdapat beberapa hal yang ditekankan yaitu mengenai kegiatan usaha emiten, efek yang diterbitkan oleh emiten, serta mekanisme perdagangan yang dilakukan oleh investor haruslah sesuai dengan prinsip syariah.<sup>12</sup>

Penelitian oleh Muhammad Sulham berjudul “*Transaksi Valuta Asing (al-sharf) dalam Perspektif Islam.*” Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode analisis data deskriptif. Penelitian ini membahas tentang bagaimana transaksi jual beli valuta asing dalam perspektif perdagangan hukum Islam.<sup>13</sup> Kesamaan penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Sedangkan perbedaan penelitiannya yaitu tujuan penelitian. Penelitian Muhammad bertujuan untuk mengetahui praktek transaksi valuta

---

<sup>11</sup> Anna Nurlita, “Investasi di Pasar Modal Syariah dalam Kajian Islam”, jurnal penelitian sosial keagamaan vol. 17 no. 1, tahun 2014

<sup>12</sup> Anna Nurlita, “Investasi di Pasar Modal Syariah dalam Kajian Islam”, jurnal penelitian sosial keagamaan vol. 17 no. 1, tahun 2014

<sup>13</sup> Muhammad Sulham, “Transaksi Valuta Asing (Al-sharf) dalam Perspektif Islam”, skripsi fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Malang

asing menurut perspektif hukum Islam, sementara penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsep dan mekanisme pasar valuta asing, pasar modal, investasi emas dan properti.

Penelitian Muhammad menyimpulkan bahwa praktek jual beli valuta asing diperbolehkan jika dilakukan atas dasar kerelaan antara kedua belah pihak secara tunai, serta tidak boleh adanya penambahan antara suatu barang yang sejenis. Tetapi apabila berbeda jenisnya seperti mata uang sekarang misalnya Rupiah dengan Dolar atau sebaliknya, maka dapat ditukarkan sesuai dengan harga pasar dengan catatan harus kontan (spot).<sup>14</sup>

Penelitian oleh Siti Rahmi Kasim yang berjudul “*Pandangan Ekonomi Islam tentang Investasi Murabahah Logam Mulia (Studi pada Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado)*”. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode analisis data deskriptif. Penelitian ini membahas bagaimana pandangan ekonomi Islam tentang investasi murabahah logam mulia di Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado.<sup>15</sup> Kesamaan penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Sedangkan perbedaan penelitiannya yaitu akad. Investasi emas pada penelitian Siti menggunakan akad salam, sedangkan pada penelitian ini menggunakan akad murabahah.

Hasil penelitian Siti menyimpulkan bahwa pandangan hukum Islam terhadap investasi logam mulia pada Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado dibolehkan. Sebab sistem yang digunakan sama dengan sistem

---

<sup>14</sup> Muhammad Sulham, “Transaksi Valuta Asing (Al-sharf) dalam Perspektif Islam”, skripsi fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Malang

<sup>15</sup> Siti Rahmi Kasim, “Pandangan Ekonomi Islam tentang Investasi Murabahah Logam Mulia (Studi pada Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado), jurnal syariah vol. 2 no. 1, tahun 2014

pegadaian syariah yaitu melakukan kesepakatan atau akad dan tidak membebani sepihak antara nasabah dan pihak penggadai, dan telah melakukan kontrak kesepakatan yang sah tanpa ada paksaan dan penipuan.<sup>16</sup>

Penelitian oleh Rony Wahyu Hidayat dengan judul penelitian “*Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia*”. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis terkait investasi properti sebagai penggerak perekonomian bangsa, serta peluang dan tantangan dari investasi properti di Indonesia.<sup>17</sup> Kesamaan penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Sedangkan perbedaan penelitiannya yaitu tujuan. Penelitian Rony bertujuan mengkaji peluang dan tantangan investasi properti, sementara penelitian ini bertujuan mengkaji konsep investasi properti berdasarkan prinsip syariah.

Hasil penelitian Rony menyimpulkan bahwa investasi properti terdapat peluang dan tantangan. Peluangnya adalah dapat membantu pembangunan nasional karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah dan juga membantu meningkatkan kesejahteraan baik secara langsung maupun tidak langsung. Kemudian tantangan investasi properti berasal dari sektor perbankan, seperti diketahui dana investasi properti berasal dari pihak ketiga. Biasanya dana tersebut disimpan di tabungan atau deposito. Dana tabungan

---

<sup>16</sup>Siti Rahmi Kasim, “Pandangan Ekonomi Islam tentang Investasi Murabahah Logam Mulia (Studi pada Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado), jurnal syariah vol. 2 no. 1, tahun 2014

<sup>17</sup> Rony Wahyu Hidayat, “Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia,” jurnal Universitas Negeri Surabaya

tersebut digunakan dalam jangka waktu pendek, akibatnya dana untuk investasi properti tersebut macet.<sup>18</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian ini termasuk kedalam penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan penelitian kualitatif.

### **2. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data**

Sumber penelitian ini berupa data sekunder, seperti Al Quran, buku-buku, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), dan jurnal terkait. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan memanfaatkan teknologi informasi berupa internet dan membaca serta mengamati dokumen-dokumen yang terkait dengan investasi dalam Islam, seperti fatwa DSN-MUI tentang pasar modal.

### **3. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah penguraian dengan analisis isi (*content analysis*). Data yang diperoleh akan dirangkum, dipilih hal-hal pokoknya, disajikan, dan disimpulkan untuk menjawab rumusan masalah sesuai dengan hasil penelitian.

## **G. Sistematika Penulisan**

Bab pertama diuraikan seputar latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode

---

<sup>18</sup> Rony Wahyu Hidayat, "Peluang dan Tantangan Investasi Properti di Indonesia," jurnal Universitas Negeri Surabaya

penelitian, serta sistematika penulisan. Pada latar belakang masalah mengandung masalah yang ditemukan penulis serta alasan penulis melakukan penelitian tersebut. Rumusan masalah berisi pokok-pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Tujuan dan kegunaan penelitian berisi seputar hal-hal yang akan dicapai dalam penelitian ini serta manfaatnya bagi pihak terkait. Penelitian terdahulu menguraikan tentang penelitian-penelitian seputar permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini serta kesimpulan dari penelitian tersebut. Metode penelitian memaparkan jenis dan pendekatan dalam penelitian ini, sumber-sumber yang menjadi rujukan dalam penelitian serta teknik yang dilakukan dalam menganalisis data dalam penelitian ini. Sedangkan sistematika penulisan yaitu kerangka isi yang terdiri dari lima bab yang berisi pembahasan dalam penelitian.

Bab kedua berisi tentang pengertian investasi, bentuk-bentuk investasi, tujuan dan manfaat investasi, *financial assets* dan *real assets*. Pengertian investasi menguraikan tentang definisi investasi serta karakteristiknya. Adapun bentuk-bentuk investasi berisi klasifikasi investasi. Tujuan dan manfaat investasi yaitu hal-hal yang hendak dicapai dalam melakukan investasi serta perolehannya. *Financial assets* terdiri dari pasar valuta asing dan pasar modal. Sedangkan *real assets* terdiri dari properti dan emas.

Bab ketiga berisi tentang mekanisme dalam berinvestasi, diantaranya investasi pada pasar modal, pasar valuta asing, properti dan emas. Pada bab ini diuraikan tata cara dalam berinvestasi pada setiap sektor-sektor tersebut.

Bab keempat berisi tentang konsep investasi *financial assets*, konsep investasi *real assets*. Konsep-konsep investasi tersebut dijelaskan menurut pandangan Islam seperti melalui fatwa DSN MUI.

Bab kelima berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi jawaban terhadap rumusan masalah pada bab pertama. Sedangkan saran merupakan himbauan dan masukan dari penulis terhadap penelitian ini.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

#### **A. Investasi**

##### **1. Pengertian**

“Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana saat ini untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang. Investasi secara konsep adalah kegiatan mengalokasikan atau menanamkan sumber daya (*resources*) saat ini dengan harapan mendapatkan manfaat dikemudian hari. Sumber daya (*resources*) biasanya diterjemahkan (dikonversi) kedalam

satuan moneter atau uang.”<sup>1</sup>Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa investasi secara konsep berarti penempatan sejumlah dana guna memperoleh sejumlah manfaat dikemudian hari.

“Investasi dapat diartikan sebagai komitmen untuk menanamkan sejumlah dana pada saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan dimasa datang. Pengertian lain investasi adalah penanaman dana untuk menghasilkan kekayaan yang akan memberikan *return* baik sekarang atau dimasa depan.”<sup>2</sup> Dengan kata lain, investasi merupakan komitmen untuk mengorbankan konsumsi sekarang dengan tujuan memperoleh *return* sekarang atau dimasa depan.

“Teori ekonomi mendefinisikan investasi sebagai pengeluaran-pengeluaran untuk membeli barang-barang modal dan peralatan-peralatan produksi dengan tujuan untuk mengganti dan terutama menambah barang-barang modal dalam perekonomian yang akan digunakan untuk memproduksi barang dan jasa dimasa depan.”<sup>3</sup> “Investasi menurut Paul R.Krugman dan Maurice Obstfeld mengatakan adalah bagian output yang digunakan oleh perusahaan-perusahaan swasta guna menghasilkan output dimasa mendatang.”<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Henry Faizal Noor, *Investasi, Pengelolaan Keuangan Bisnis dan Pengembangan Ekonomi Masyarakat*, (Jakarta: Indeks, 2009), h. 4

<sup>2</sup> Didit Herlianto, *Manajemen Investasi Plus Jurus Mendeteksi Investasi Bodong*, (Yogyakarta : Goyen Publishing, 2013), h. 1

<sup>3</sup> Sadono Sukirno, *Makroekonomi Modern*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 366

<sup>4</sup> Irham Fahmi dan Yovi Lavianti, *Teori Portofolio dan Analisis Investasi Teori dan Soal Jawab*, (Bandung : Alfabeta, 2009), h. 4

Sehingga penulis menyimpulkan bahwa investasi merupakan kegiatan menanamkan dana atau modal sebagai bentuk pengelolaan dana guna memberikan keuntungan dengan cara menempatkan dana tersebut pada alokasi yang diperkirakan akan memberikan tambahan keuntungan.

## 2. Bentuk-bentuk Investasi

Umumnya investasi dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu :

### 1) *Real investment*

Investasi nyata (*real investment*) secara umum melibatkan aset berwujud seperti tanah, mesin-mesin, pabrik, pertambangan, perkebunan dan lainnya.<sup>5</sup>

### 2) *Financial investment*

Investasi keuangan (*financial investment*) 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.<sup>6</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas penulis menyimpulkan bahwa terdapat dua bentuk investasi yaitu investasi nyata dan investasi keuangan. Investasi nyata memiliki ciri seperti asetnya berwujud, misalnya rumah, tanah, emas, dan lainnya. Sedangkan investasi keuangan memiliki ciri-ciri aset berwujud dan tidak berwujud. Investasi keuangan dengan aset berwujud seperti sertifikat deposito, surat berharga pasar uang, *commercial paper*, dan sebagainya. Adapun yang tidak berwujud seperti saham yang tidak berbentuk fisik.

---

<sup>5</sup> Abdul Halim, *Analisis Investasi*, (Jakarta: Salemba Empat, 2003), h. 2

<sup>6</sup> Abdul Halim, *Analisis Investasi...*, h. 2

### 3. Tujuan Investasi

Pada umumnya tujuan investasi adalah sebagai berikut:

- a) Untuk menciptakan keberlanjutan dalam investasi tersebut,
- b) Untuk menciptakan *profit* yang diharapkan,
- c) Untuk menciptakan kemakmuran bagi para pemegang saham,
- d) Untuk memberikan andil bagi pembangunan bangsa.<sup>6</sup>

Secara lebih khusus ada beberapa alasan seseorang melakukan investasi, antara lain:

- a) Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak dimasa datang.
- b) Untuk mengurangi tekanan inflasi, dimana dengan melakukan investasi seseorang dapat menghindarkan diri dari risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
- c) Dorongan untuk menghemat pajak melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang tertentu.<sup>7</sup>

### 4. Manfaat Investasi

Dilihat dari manfaat yang ditimbulkannya, investasi dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a) Umum (publik)

Investasi yang bermanfaat untuk umum seperti investasi dibidang infrastruktur (jalan, jembatan, pelabuhan, pasar), investasi dibidang; konservasi alam, pengelolaan sampah, teknologi, penelitian dan

---

<sup>6</sup>Irham Fahmi dan Yovi Lavianti, *Teori Portofolio...*, h. 6

<sup>7</sup>Didit Herlianto, *Manajemen Investasi...*, h. 2

pengembangan, olahraga, pertahanan dan keamanan, serta investasi di bidang lainnya yang bermanfaat bagi masyarakat luas.<sup>8</sup>

b) Kelompok tertentu

Investasi yang mendatangkan manfaat pada kelompok tertentu seperti investasi di bidang keagamaan, membangun sarana ibadah dan sarana keagamaan lainnya, investasi pada lembaga pendidikan dan sumber daya manusia, investasi di bidang; olahraga, konservasi alam, serta investasi di bidang lainnya yang bermanfaat bagi masyarakat atau kelompok tertentu.<sup>9</sup>

c) Pribadi atau rumah tangga

Investasi yang mendatangkan manfaat bagi pribadi atau rumah tangga dalam rangka memenuhi kebutuhan dan keinginannya dimasa datang, seperti investasi untuk perumahan pribadi maupun keluarga, investasi untuk usaha (mendapat penghasilan), serta investasi lainnya.<sup>10</sup>

## 5. Jenis-jenis Investasi

Menurut jenisnya investasi dapat dikelompokkan menjadi investasi langsung dan investasi tidak langsung sebagai berikut:

a) Investasi langsung

Adalah mereka yang memiliki dana dapat langsung berinvestasi dengan membeli secara langsung suatu aktiva keuangan dari suatu perusahaan yang dapat dilakukan baik melalui para perantara atau berbagai cara lainnya. Investasi langsung terdiri dari beberapa jenis diantaranya:

---

<sup>8</sup> Henry Faizal Noor, *Investasi, Pengelolaan...*, h. 5

<sup>9</sup> Henry Faizal Noor, *Investasi, Pengelolaan...*, h. 5

<sup>10</sup> Henry Faizal Noor, *Investasi, Pengelolaan...*, h. 6

- 1) Investasi langsung yang tidak dapat diperjualbelikan, misalnya tabungan dan deposito.
- 2) Investasi langsung dapat diperjualbelikan, misalnya surat-surat berharga pendapatan tetap serta saham-saham.
- 3) Investasi langsung di pasar turunan, contohnya opsi, waran, *future contract* dan sebagainya.<sup>11</sup>

b) Investasi tidak langsung

Investasi tidak langsung adalah mereka yang memiliki kelebihan dana dapat melakukan keputusan investasi dengan tidak terlibat secara langsung atau pembelian aktiva keuangan cukup hanya dengan memegang dalam bentuk saham atau obligasi saja. Mereka yang melakukan kebijakan investasi ini umumnya tidak terlibat dalam pengambilan keputusan penting pada suatu perusahaan. Misalnya membeli saham dan obligasi di pasar modal yang dilakukan melalui perusahaan investasi dengan adanya perantara.<sup>12</sup>

## 6. Motivasi Investasi

Dari sisi motivasi investasi dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok diantaranya :

- a) Investasi karena suatu keharusan atau kebutuhan (*autonomus investment*)  
Adalah investasi yang terjadi secara otomatis sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup seseorang. Investasi jenis ini didorong oleh kebutuhan di masa depan. Investasi *autonomus* ini tergantung dari

---

<sup>11</sup>Irham Fahmi dan Yovi Lavianti, *Teori Portofolio ...*, h. 7

<sup>12</sup>Irham Fahmi dan Yovi Lavianti, *Teori Portofolio ...*, h. 8

kemampuan masing-masing orang atau kelompok untuk melakukannya, atau lebih tepatnya tergantung dari pendapatan yang dimiliki.<sup>13</sup>

b) Investasi karena harapan (*induced investment*)

Adalah investasi yang disengaja karena ada harapan mendapatkan manfaat atau laba. Investasi ini dapat dilakukan oleh perorangan, sekelompok orang atau suatu organisasi karena keinginan masa depan. Dengan demikian investasi ini merupakan usaha yang terkait dengan tujuan mendapat manfaat dikemudian hari.<sup>14</sup>

## 7. Proses Investasi

Secara umum proses manajemen investasi meliputi lima tahapan sebagai berikut :

a) Menetapkan sasaran investasi

Penetapan sasaran artinya menempatkan target sasaran terhadap yang akan diinvestasikan dan sangat disesuaikan dengan apa yang akan ditujukan pada investasi tersebut. Jika sasaran investasi dalam bentuk penyaluran kredit maka investasi tersebut berupa lembaga perbankan, *leasing*, bank perkreditan dan sejenisnya. Ada tiga hal yang perlu dipertimbangkan dalam tahap ini, seperti tingkat pengembalian yang diharapkan, tingkat risiko, dan ketersediaan jumlah dana yang akan diinvestasikan.<sup>15</sup>

b) Melakukan analisis

---

<sup>13</sup> Henry Faizal Noor, *Investasi, Pengelolaan...*, h. 6

<sup>14</sup> Henry Faizal Noor, *Investasi, Pengelolaan...*, h. 6

<sup>15</sup> Irham Fahmi dan Yovi Lavianti, *Teori Portofolio...*, h. 9

Dalam tahap ini investor melakukan analisis terhadap suatu efek atau sekelompok efek. Salah satu tujuan penilaian ini yakni untuk mengidentifikasi efek yang salah harga, apakah harganya terlalu tinggi atau terlalu rendah, untuk itu ada dua pendekatan yang dapat dipergunakan yaitu:

(1) Pendekatan fundamental

Pendekatan ini didasarkan pada informasi-informasi yang diterbitkan oleh emiten maupun oleh administratur efek. Analisis ini dimulai dari siklus usaha perusahaan secara umum, sektor industri, kemudian evaluasi terhadap kinerja dan saham yang diterbitkannya.<sup>16</sup>

(2) Pendekatan teknikal

Pendekatan ini didasarkan pada data (perubahan) harga saham di masa lalu sebagai upaya untuk memperkirakan harga saham di masa mendatang. Para analis memperkirakan pergeseran *supply* dan *demand* dalam jangka pendek, serta cenderung mengabaikan risiko dan pertumbuhan *earning* dalam menentukan barometer dari *supply* dan *demand*. Analisis teknikal mendasarkan diri pada premis bahwa harga saham tergantung pada *supply* dan *demand* saham itu sendiri.<sup>17</sup>

c) Membuat kebijakan investasi

---

<sup>16</sup> Abdul Halim, *Analisis Investasi...*, h. 3

<sup>17</sup> Abdul Halim, *Analisis Investasi...*, h. 3

Dalam membuat kebijakan investasi sesuai dengan sasaran investor, yaitu memutuskan bagaimana dana sebaiknya didistribusikan terhadap kelompok-kelompok aktiva yang ada.<sup>18</sup>

d) Memilih strategi portofolio

Dalam pemilihan strategi portofolio harus konsisten terhadap sasaran dan kebijakan investasi. Strategi portofolio dapat dibedakan menjadi strategi aktif dan pasif. Strategi portofolio aktif menggunakan informasi-informasi yang tersedia dan teknik-teknik peramalan untuk memperoleh kinerja terbaik. Sedangkan strategi portofolio pasif yaitu mengasumsikan bahwa pasar akan merefleksikan seluruh informasi yang tersedia pada harga sekuritas.<sup>19</sup>

e) Melakukan evaluasi kinerja portofolio

Dalam tahap ini dilakukan evaluasi atas kinerja portofolio yang telah dibentuk, baik terhadap tingkat keuntungan yang diharapkan maupun terhadap tingkat risiko yang ditanggung. Sebagai tolak ukur digunakan dua cara yaitu *measurement* adalah penilaian kinerja portofolio terhadap *assets* yang telah ditanamkan dalam portofolio tersebut. Kedua *comparison* adalah penilaian atas dasar perbandingan atas dua set portofolio yang memiliki risiko yang sama.<sup>20</sup>

f) Melakukan revisi kinerja portofolio

---

<sup>18</sup>Didit Herlianto, *Manajemen Investasi...*, h. 4

<sup>19</sup>Didit Herlianto, *Manajemen Investasi...*, h. 4

<sup>20</sup> Abdul Halim, *Analisis Investasi...*, h. 3

Revisi (perubahan) dilakukan pada efek-efek yang membentuk portofolio jika dirasa bahwa komposisi portofolio yang sudah dibentuk tidak sesuai dengan tujuan investasi. Revisi tersebut bisa dilakukan secara total, yaitu dilakukan likuidasi atas portofolio yang ada, kemudian dibentuk portofolio yang baru. Atau dilakukan secara terbatas yaitu dilakukan perubahan atas proporsi/komposisi dana yang dialokasikan dalam masing-masing efek yang membentuk portofolio tersebut.<sup>21</sup>

## **B. Financial Assets**

### **1. Pasar Valuta Asing**

“Valuta asing (*foreign exchange*) adalah mata uang negara lain(*foreign currency*) dari suatu perekonomian. Misalnya, valuta asing bagi perekonomian Indonesia adalah mata uang selain rupiah, yakni yen Jepang, ringgit Malaysia, dan bath Thailand.”<sup>22</sup> “Valuta asing atau yang disingkat dengan kata valas secara umum dapat diartikan sebagai mata uang yang dikeluarkan dan digunakan sebagai alat pembayaran yang sah di negara lain. Bila permintaan terhadap valuta tertentu bertemu dengan penawaran terhadap valuta yang sama maka akan terbentuk pasar atau harga.”<sup>23</sup>

“Pasar valuta asing (*foreign exchange market*) merupakan pasar dimana transaksi valuta asing dilakukan baik dalam suatu negara maupun antarnegara. Transaksi dapat dilakukan oleh suatu badan/perusahaan atau perorangan dengan berbagai tujuan. Dalam melakukan transaksi valuta asing

---

<sup>21</sup> Abdul Halim, *Analisis Investasi...*, h. 3

<sup>22</sup> Prathama Rahardja dan Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi Mikroekonomi & Makroekonomi*, (Jakarta: LPFEUI, 2008), h. 307

<sup>23</sup> Heli Charisma B. *Mengenal Valuta Asing*, (Yogyakarta :Gadjah Mada University Press, 2006), h. 2

maka digunakan kurs (nilai tukar). Nilai tukar ini dapat berubah-ubah sesuai kondisi yang disebabkan oleh berbagai faktor seperti ekonomi dan politik.”<sup>24</sup>

“Kurs (nilai tukar) adalah besarnya mata uang tertentu yang diperlukan untuk memperoleh suatu unit valuta asing. Meskipun kurs pada dasarnya ditentukan oleh kekuatan pasar, namun terdapat faktor lain yang menentukan besarnya kurs yaitu sistem kurs yang dianut oleh suatu negara.”<sup>25</sup> Secara umum terdapat tiga sistem penetapan kurs valuta asing, yaitu sistem kurs tetap, sistem kurs bebas, dan sistem kurs mengambang terkendali. Perbedaan pokok ketiga sistem tersebut terdapat pada sejauh mana campur tangan pemerintah dalam penetapan nilai tukar.

1) Tujuan melakukan transaksi valas

Transaksi valas baik yang dilakukan oleh bank, perusahaan lainnya atau individu mengandung berbagai tujuan. Ada beberapa tujuan dalam melakukan transaksi valas, yaitu:

- (1) Transaksi pembayaran
- (2) Mempertahankan daya beli
- (3) Pengiriman uang ke luar negeri
- (4) Mencari keuntungan
- (5) Pemagaran risiko
- (6) Kemudahan berbelanja<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, cet. 15, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 213

<sup>25</sup>Romi Adetio S, *Ekonomi Internasional*, (Bengkulu, 2016), h. 33

<sup>27</sup>Kasmir, *Bank dan...*, h. 216

## 2) Transaksi dalam perdagangan valuta asing

### (1) Transaksi valuta asing

Dilihat dari asal transaksinya, perdagangan valuta asing dapat dibedakan :

#### a. Perdagangan valuta asing di dalam negeri

Jenis transaksi valuta asing dalam negeri adalah transaksi antara bank dengan nasabahnya atau antara bank dengan bank, seperti pembuatan deposito dalam valuta asing, pencairan transfer dari luar negeri, penarikan dari rekening tabungan/giro dalam valuta asing, transaksi L/C, swap, forward, dan lain-lain.<sup>27</sup>

#### b. Perdagangan valuta asing dengan luar negeri

Transaksi valas antara bank dengan pihak-pihak luar negeri biasanya dalam jumlah yang relatif besar bisa dalam ratusan ribu dollar, bahkan kadang jutaan dollar. Penjualan valas di Bank Devisa dilakukan oleh petugas yang khusus menangani transaksi-transaksi valas atau biasa disebut *dealer* dari bank yang bersangkutan. Dalam praktiknya, para *dealer* bank bekerja dalam suatu ruangan khusus (*dealing room*) dan jam kerjanya dilakukan secara shift sesuai dengan perbedaan waktu antar negara.<sup>28</sup>

### (2) Transaksi swap

---

h. 239 <sup>27</sup> Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: IN MEDIA, 2013),

<sup>28</sup> Syamsu Iskandar, *Bank dan ...*, h. 240

“Transaksi swap adalah kombinasi antara pembeli dan penjual untuk dua mata uang secara tunai yang diikuti membeli dan menjual kembali mata uang yang sama secara tunai dan tunggak secara simultan dengan batas waktu yang berbeda. Transaksi swap dilakukan bank apabila mengalami kelebihan jenis mata uangnya.”<sup>29</sup> Sebagai contoh bank berlebihan uang nasabah dalam deposito valas dollar sedangkan kredit yang diberikan kebanyakan dalam yen, maka kepincangan ini dapat ditutup melalui transaksi swap.

### (3) Transaksi forward

“Transaksi forward sering disebut juga transaksi berjangka, karena memang memiliki jangka waktu tertentu. Kurs ditetapkan pada waktu kontrak dilakukan, tetapi pembayarannya beberapa waktu mendatang sesuai dengan jangka waktunya.”<sup>30</sup> Sebagai contoh jika seorang importir ingin menjamin pembayarannya dalam mata uang yen tanpa adanya kenaikan kurs, maka dapat diatasi dengan transaksi *forward contract*.

## 2. Pasar Modal

Pasar dalam arti sempit merupakan tempat bertemunya para penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi. Namun dalam arti luas pasar merupakan tempat melakukan transaksi antara pembeli dan penjual, dimana pembeli dan penjual tidak harus bertemu dalam suatu tempat atau bertemu

---

<sup>29</sup>Kasmir, *Bank dan...*, h. 224

<sup>30</sup>Kasmir, *Bank dan...*, h. 223

langsung tetapi dapat dilakukan melalui sarana informasi yang ada seperti sarana elektronik.

“Pengertian pasar modal secara umum merupakan suatu tempat bertemunya para penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi dalam rangka memperoleh modal. Penjual dalam pasar modal merupakan perusahaan yang membutuhkan modal (*emiten*) sehingga mereka berusaha untuk menjual efek-efek di pasar modal. Sedangkan pembeli (*investor*) adalah pihak yang ingin membeli modal di perusahaan yang menurut mereka menguntungkan.”<sup>31</sup>

“Berdasarkan penjelasan di atas, 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. Efek merupakan istilah baku yang digunakan undang-undang untuk menyatakan surat berharga atau sekuritas.”<sup>32</sup>

Produk yang diperjualbelikan di pasar modal merupakan hak (kepemilikan) perusahaan dan surat pernyataan utang perusahaan. Pembeli modal di pasar modal adalah individu atau organisasi/lembaga yang bersedia menyisihkan kelebihan dananya untuk melakukan investasi. Kegiatan investasi di pasar modal adalah membeli produk (instrumen) yang diperdagangkan di pasar modal, seperti saham dan obligasi. Sementara itu penjual modal adalah perusahaan yang memerlukan modal atau tambahan modal untuk keperluan usahanya.

---

<sup>31</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), h. 193

<sup>32</sup> Veithzal Rivai, dkk. *Financial Institution Management*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), h. 90

1) Instrumen pasar modal

Instrumen pasar modal yang diperdagangkan berbentuk surat-surat berharga yang diperjualbelikan kembali oleh pemiliknya, baik instrumen pasar modal bersifat kepemilikan atau bersifat utang. Instrumen yang bersifat kepemilikan diwujudkan dalam bentuk saham, sedangkan utang diwujudkan dalam bentuk obligasi.<sup>33</sup>

Adapun masing-masing jenis instrumen pasar modal sebagai berikut:

(1) Saham

“Saham adalah sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan suatu perusahaan, dan pemegang saham memiliki hak klaim atas penghasilan dan aktiva perusahaan.”<sup>34</sup> Semakin besar saham yang dimiliki, maka semakin besar pula kekuasaan atas perusahaan tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari saham dikenal dengan deviden dan pembagiannya ditentukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).<sup>35</sup>

*Jenis saham*

(1) Jenis saham berdasarkan kepemilikan

1) Saham atas unjuk (*bearer stocks*)

“Artinya pada saham tersebut tidak tertulis nama pemiliknya, agar mudah dipindahtangankan dari satu investor ke investor lainnya. Secara hukum, siapa yang memegang saham tersebut, maka dialah yang diakui

---

<sup>33</sup> Kasmir, *Bank dan...*, h. 195

<sup>34</sup> Rusdin, *Pasar Modal...*, h. 68

<sup>35</sup> Kasmir, *Bank dan...*, h. 195

sebagai pemiliknya dan berhak untuk ikut hadir dalam RUPS.”<sup>36</sup>

2) Saham atas nama (*registered stocks*)

“Merupakan saham yang ditulis dengan jelas siapnama pemiliknya, dimana cara peralihannya harus melalui prosedur tertentu. Prosedur tersebut yaitu dengan dokumen peralihan dan kemudian nama pemiliknya dicatat dalam buku perusahaan yang khusus membuat daftar nama pemegang saham.”<sup>37</sup>

(2) Jenis saham berdasarkan hak tagih

1) Saham biasa (*common stocks*)

“Saham biasa adalah suatu surat berharga yang dijual oleh suatu perusahaan yang menjelaskan nilai nominal dimana pemegangnya berhak untuk mengikuti RUPS dan RUPSLB serta berhak untuk membeli *right issue* (penjualan saham terbatas) atau tidak, dan akan memperoleh keuntungan dalam bentuk deviden di akhir tahun.”<sup>38</sup>

2) Saham preferen (*preferred stocks*)

“Saham preferen merupakan gabungan antara obligasi dan saham biasa karena bisa menghasilkan pendapatan tetap (seperti bunga obligasi), tetapi juga bisa tidak

---

<sup>36</sup> Tjiptono Darmadji dan Hendy M., *Pasar Modal Di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2012), h. 7

<sup>37</sup> Rusdin, *Pasar Modal...*, h. 69

<sup>38</sup> Irham Fahmi, *Rahasia Saham dan Obligasi*, (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 37

mendatangkan hasil seperti yang dikehendaki investor. Saham preferen memperoleh hak utama dalam deviden dan harta apabila perusahaan dilikuidasi.”<sup>39</sup>

(3) Jenis saham berdasarkan fundamentalnya

1) Saham bertumbuh (*growth stocks*)

“Adalah saham-saham dari emiten yang memiliki pertumbuhan pendapatan yang tinggi, sebagai *leader* di industri sejenis yang mempunyai reputasi tinggi.”<sup>40</sup>

2) Saham spekulatif (*speculative stocks*)

Ciri saham spekulatif adalah perusahaan-perusahaan yang beroperasi dengan kegiatan yang memiliki risiko usaha tinggi, tetapi memiliki kemungkinan memperoleh keuntungan besar. Saham spekulatif mempunyai harga yang sangat berfluktuasi. Di bursa, saham-saham yang tergolong spekulatif berjumlah banyak sekali, oleh karenanya investor harus hati-hati terhadap saham tersebut.<sup>41</sup>

3) Saham pendapatan (*income stock*)

“Yaitu saham dari suatu emiten yang memiliki kemampuan membayar deviden lebih tinggi dari rata-rata deviden yang dibayarkan pada tahun sebelumnya. Emiten seperti ini

---

<sup>39</sup> Kasmir, *Bankdan...*, h. 196

<sup>40</sup> Tjiptono Darmadji dan Hendy M., *Pasar Modal...*, h. 7

<sup>41</sup> Veithzal Rivai, dkk. *Financial Institution...*, h. 147

biasanya mampu menciptakan pendapatan yang lebih tinggi dan membagikan deviden secara teratur.”<sup>42</sup>

## (2) Obligasi

“Obligasi adalah surat berharga yang dijual kepada publik yang didalamnya tercantum berbagai ketentuan yang menjelaskan nilai nominal, tingkat suku bunga, jangka waktu, nama penerbit serta ketentuan-ketentuan lainnya.”<sup>43</sup> Surat berharga obligasi merupakan instrumen utang bagi perusahaan yang memerlukan modal. Berbeda dengan saham, maka obligasi tidak mempunyai hak terhadap manajemen dan kekayaan perusahaan tersebut. Artinya perusahaan yang mengeluarkan obligasi hanya mengakui mempunyai utang kepada pemegang obligasi sebesar obligasi yang dimilikinya.<sup>44</sup>

Di bawah ini akan dijelaskan mengenai berbagai jenis obligasi yang dibagi sesuai dengan jenis kategorinya.

### (1) Berdasarkan kepemilikan

#### 1) Obligasi atas unjuk (*bearer bonds*)

Pada dasarnya dalam sertifikat obligasi ini tidak tercantum nama pemiliknya. Jenis obligasi ini memberikan hak kepada siapa saja yang memegang sertifikat obligasi untuk mencairkan obligasi serta tidak memerlukan *endorsement*. Ada obligasi atas unjuk yang dapat diubah

---

<sup>42</sup> Tjiptono Darmadji dan Hendy M., *Pasar Modal...*, h. 7

<sup>43</sup> Irham Fahmi, *Rahasia Saham...*, h. 179

<sup>44</sup> Kasmir, *Bankdan...*, h. 196

menjadi obligasi atas nama atau disebut juga obligasi yang dapat ditukarkan.<sup>45</sup>

2) Obligasi atas nama (*registered bonds*)

Pada jenis obligasi ini, nama pembeli tercantum dalam sertifikat obligasi tersebut. Nama pembeli terakhir harus ditulis dan dicap stempel (*di-endorse*) di balik sertifikat obligasi pada saat setiap melakukan transaksi. Jadi nama yang tercantum dalam *endorse* terakhirlah yang berhak mencairkan obligasi tersebut.<sup>46</sup>

(2) Berdasarkan jaminan yang menyertai

1) Obligasi dengan jaminan (*secured bonds*)

“Merupakan obligasi yang ada jaminannya berupa hadirnya *guarantor* atau jaminan berupa aktiva tetap seperti harta, efek, dan dengan jaminan peralatan.”<sup>47</sup>

2) Obligasi tanpa jaminan (*unsecured bonds*)

---

<sup>45</sup> Sapto Rahardjo, *Panduan Investasi Obligasi*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 30

<sup>46</sup> Sapto Rahardjo, *Panduan Investasi...*, h. 30

<sup>47</sup> Nor Hadi, *Pasar Modal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 111

“Merupakan obligasi yang tidak ada guarantornya serta tidak ada jaminan lainnya. Obligasi tanpa jaminan ini disebut juga *debentures*.”<sup>48</sup>

(3) Berdasarkan tingkat suku bunga atau kupon yang ditawarkan

1) Obligasi bunga tetap

“Yaitu obligasi yang memberikan kupon dengan persentase tetap. Misalnya, obligasi A diterbitkan dengan tingkat kupon *fixed rate* sebesar 14% per tahun selama lima tahun. Artinya pemegang obligasi akan menerima kupon yang tetap selama masa berlaku obligasi tersebut.”<sup>49</sup>

2) Obligasi bunga mengambang

“Yakni obligasi yang besar kuponnya tidak ditetapkan, melainkan berdasarkan ukuran tertentu. Misalnya obligasi B diterbitkan selama lima tahun dengan kupon 2% di atas SBI. Artinya selama lima tahun pemegang obligasi akan memperoleh *return* sebesar 2% di atas tingkat SBI, bergantung pada perkembangan SBI selama lima tahun.”<sup>50</sup>

(4) Berdasarkan penerbit

1) Obligasi pemerintah

“Merupakan obligasi yang diterbitkan oleh pemerintah, baik pemerintah pusat, daerah atau perusahaan pemerintah dengan tujuan untuk memnuhi kebutuhan pembiayaan

---

<sup>48</sup> Nor Hadi, *Pasar Modal...*, h. 111

<sup>49</sup> Tjiptono Darmadji dan Hendy M., *Pasar Modal...*, h. 17

<sup>50</sup> Tjiptono Darmadji dan Hendy M., *Pasar Modal...*, h. 18

pemerintah (negara). Obligasi yang diterbitkan pemerintah tergolong *risk free rate* karena kecil kemungkinan terjadi wanprestasi.”<sup>51</sup>

## 2) Obligasi swasta

“Merupakan obligasi yang diterbitkan oleh perusahaan swasta/komersial untuk mendukung kepentingan bisnisnya. Karakteristik obligasi ini yakni dikenakan pajak dan mempunyai periode jatuh tempo tertentu. Apabila jatuh tempo, semua obligasi korporasi harus dibayar dari sumber dana yang diakumulasikan oleh perusahaan.”<sup>52</sup>

## 2) Pelaku pasar modal

### (1) Emiten

“Emiten adalah perusahaan yang akan melakukan penjualan surat-surat berharga atau melakukan emisi di bursa. Emiten dapat melakukan emisi melalui dua macam instrumen pasar modal diantaranya yang bersifat kepemilikan atau utang. Apabila emisi bersifat kepemilikan maka diterbitkanlah saham, dan jika yang dipilih instrumen utang maka diterbitkanlah obligasi.”<sup>53</sup>

### (2) Investor (pemodal)

“Investor adalah pemodal yang akan membeli atau menanamkan modalnya di perusahaan yang melakukan emisi. Investor biasanya melakukan penelitian dan analisis tertentu sebelum membeli surat

---

<sup>51</sup> Nor Hadi, *Pasar Modal...*, h. 109

<sup>52</sup> Sapto Rahardjo, *Panduan Investasi...*, h. 26

<sup>53</sup> Kasmir, *Bankdan...*, h. 199

berharga yang ditawarkan.”<sup>54</sup> Penelitian ini mencakup bonafiditas perusahaan, prospek usaha emiten dan analisis lainnya. Investor dapat membeli kepemilikan perusahaan *go public* melalui dua kesempatan, yaitu membeli efek di pasar perdana dan di pasar sekunder.

### (3) Perusahaan pengelola dana

“Perusahaan pengelola dana merupakan perusahaan yang beroperasi di pasar modal yang mengelola modal yang berasal dari investor.”<sup>55</sup>

Perusahaan pengelola dana terdiri dari dua unit diantaranya pengelolaan dana (*fund management*) dan penyimpanan dana (*custodian*). Pengelola dana memutuskan efek mana yang harus dijual, kemudian kustodianlah yang melaksanakan penjualan atau pembelian. Kustodian juga melakukan penagihan bunga dan dividen kepada emiten.

## C. Real Assets

“*Real asset* atau sektor riil merupakan aset yang memiliki bentuk fisik tertentu dan nilainya terkait dengan sifat fisiknya, seperti bangunan, tanah, mesin, dan sejenisnya. Properti merupakan salah satu contoh investasi dalam bentuk aset riil. Properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya.”<sup>56</sup> Istilah properti mencakup hal-hal yang berhubungan dengan tanah, termasuk segala kegiatan yang dilakukan di atas tanah tersebut seperti hunian, ruko, apartemen, gedung, menara, dan sejenisnya.

---

<sup>54</sup> Lestari Ambarini, *Ekonomi Moneter*, (Bogor: In Media, 2015), h. 94

<sup>55</sup> Veithzal Rivai, dkk. *Financial Institution...*, h. 106

<sup>56</sup> Nor Hadi, *Pasar Modal...*, h. 3

## 1. Properti

Pada awalnya istilah properti berasal dari istilah *tunure*. Istilah ini muncul pertama kali di Inggris pada masa pemerintahan raja-raja dan kaum bangsawan yang menguasai tanah. Perkembangan selanjutnya istilah *tunure* kemudian berubah menjadi *real property* dan sekarang lebih populer dengan istilah properti. Pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya. Ada berbagai jenis properti yang bisa dijadikan investasi, diantaranya tanah, rumah hunian, rumah mewah, ruko, apartemen, gedung, dan lain sebagainya.<sup>57</sup>

Dalam melakukan investasi properti ada beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, diantaranya :

- (1) Penanam modal, terdiri dari perorangan, kerjasama antar investor, perusahaan, dan lain-lain.
- (2) Pemberi pinjaman, adalah pihak yang meminjamkan dana untuk pembiayaan suatu proyek investasi. Pihak tersebut dapat berupa individu, bank, lembaga keuangan non bank.
- (3) Pemakai atau penyewa, pemakai adalah pihak yang membeli kepemilikan atas properti, sedangkan penyewa adalah pihak yang menyewa properti. Untuk pihak pemakai properti selanjutnya akan dibuatkan bukti pemilikan berupa sertifikat hak, dan penyewa akan dibuatkan surat perjanjian kontrak.

---

<sup>57</sup>Teguh Sutanto, *Hari Gini Gak Bisnis Properti?*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2013), h. 15

(4) Pemerintah, adalah pihak yang membuat perraturan-peraturan sehubungan dengan masalah antara hubungan penanam modal, pemberi pinjaman, dan pemakai atau penyewa.<sup>58</sup>

## 2. Emas

“Emas adalah jenis aset yang dapat menentukan nilainya sendiri, berwujud nyata, mudah dibawa, serta dapat diuangkan kapan saja dan dimana saja. Emas batangan adalah salah satu pilihan investasi emas yang paling menguntungkan dibandingkan dengan emas perhiasan maupun koin emas. Emas batangan sangat cocok digunakan untuk investasi jangka panjang, sebab produk ini dinilai tahan terhadap inflasi dan krisis ekonomi.”<sup>59</sup>

Emas batangan merupakan sarana investasi yang menguntungkan karena memiliki beberapa kelebihan, antara lain:

- (1) Tidak terkena Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- (2) Nilai jual kembali yang relatif lebih tinggi
- (3) Tidak terkena biaya cetak jika dibeli dalam unit 1 kg.

Adapun kelemahan investasi emas batangan antara lain :

- (1) Jika menyimpan emas batangan unit kecil, misal 5/10 gram maka biaya cetaknya cukup tinggi
- (2) Investasi emas batangan kurang cocok untuk investasi jangka pendek

---

<sup>58</sup>Teguh Sutanto, *Hari Gini...*, h. 21

<sup>59</sup>R. Serfianto, dkk. *Investasi dan Gadai Emas*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 40

- (3) Emas batangan tidak mudah diperjualbelikan antar sesama pengguna karena terkendala ukuran.<sup>60</sup>

## **BAB III**

### **SISTEM INVESTASI DI INDONESIA**

#### **A. Mekanisme Pasar Modal**

##### **1. Berinvestasi di Bursa**

---

<sup>60</sup> R. Serfianto, dkk. *Investasi dan...*, h. 40

Pasar modal memberikan peluang untuk mencari dana yang murah bagi perusahaan yang mencari dana segar. Perusahaan dapat menjual saham kepemilikannya melalui mekanisme IPO (*Initial Public Offering*)/penawaran saham perdana dan mendapatkan dana dari penjualan tersebut. Perusahaan juga bisa mengeluarkan obligasi kepada masyarakat luas dan membayar bunga yang lebih rendah dari bunga pinjaman perbankan. Para investor dapat berinvestasi saham melalui pasar perdana, yaitu ketika perusahaan pertama kali menawarkan sahamnya kepada publik (*go public*). Di pasar perdana, para investor langsung membeli saham dari perusahaan.<sup>1</sup>

Transaksi efek diawali dengan pemesanan untuk harga tertentu. Pesanan tersebut dapat berupa surat maupun via telepon dan disampaikan kepada perusahaan efek melalui sales/dealer. Pesan tersebut harus menyebutkan jumlah yang akan dibeli dan dijual dengan menyertakan harga yang diinginkan. Suatu transaksi dinyatakan berhasil bila terjadi *matched* antara penawaran jual dan beli. Proses selanjutnya adalah penyelesaian transaksi. Dalam sistem *scripless trading*,<sup>2</sup> penyelesaian transaksi dapat dilakukan lebih efisien, cepat, dan murah karena semua transaksi terjadi secara elektronik, bukan secara manual. Proses

---

<sup>1</sup> Veithzal Rivai, dkk. *Financial Institution Management*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), h. 116

<sup>2</sup> *Scripless trading* atau perdagangan tanpa warkat atas saham-saham di bursa efek, yakni saham yang tidak berbentuk fisik melainkan hanya berupa laporan perusahaan pialang mengenai perubahan jumlah saham dan nilainya, tak ubahnya seperti laporan rekening koran dari bank setiap bulan.

penyelesaian transaksi dalam sistem *scripless trading* hanya dilakukan pemindahbukuan antar rekening.<sup>3</sup>

## 2. Sistem Perdagangan Efek di Bursa

Perusahaan yang akan melakukan emisi baik saham maupun obligasi di pasar modal harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditetapkan di pasar modal. Prosedur dan persyaratan tersebut dimulai dari persyaratan emisi sampai ke tangan investor. Kemudian dilanjutkan dengan penjualan dan pembelian saham dan obligasi di pasar perdana sampai di pasar sekunder.<sup>4</sup>

Adapun prosedur pencatatan efek di bursa efek yaitu sebagai berikut :

- (1) Profesi dan lembaga penunjang pasar modal membantu emiten dalam menyiapkan dokumen
- (2) Emiten mengajukan permohonan kontrak pendahuluan
- (3) Kontrak pendahuluan antara emiten dengan bursa efek ditandatangani
- (4) Emiten mengajukan pernyataan pendaftaran efektif
- (5) Bapepam mengeluarkan pernyataan pendaftaran efektif
- (6) Emiten dan lembaga penunjang pasar modal melakukan penawaran umum
- (7) Emiten mengajukan permohonan pencatatan di bursa efek
- (8) Persetujuan pencatatan dan pengumuman di bursa
- (9) Perdagangan efek di pasar sekunder (bursa efek).

---

<sup>3</sup>Veithzal Rivai, dkk. *Financial Institution ...*, h. 117

<sup>4</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 210

Kegiatan perdagangan efek tidak berbeda dengan kegiatan pasar pada umumnya, yang melibatkan penjual dan pembeli. Jika ingin menjual atau membeli efek di lantai bursa haruslah melalui perusahaan pialang atau broker (anggota bursa). Aktivitas jual dan beli saham di lantai bursa dilakukan perusahaan pialang melalui orang yang ditunjuk sebagai wakil perantara pedagang efek. Perusahaan pialang akan membeli dan menjual (menawarkan) efek di lantai bursa atas perintah atau permintaan pemodal. Perusahaan pialang juga dapat melakukan jual beli atas nama perusahaan mereka sendiri.<sup>5</sup>

Perusahaan pialang yang melaksanakan pesanan untuk membeli efek atas perintah pemodal atau pemodal sendiri dapat datang ke Biro Administrasi Efek (BAE) yang ditunjuk emiten untuk mendaftar dan mengadministrasi saham tersebut atas nama pemodal yang membeli saham. Bursa efek menentukan bahwa batas waktu proses registrasi saham selama tujuh hari. Setelah melakukan registrasi, pemodal telah terdaftar sebagai pemegang saham dan berhak mendapatkan seluruh hak sebagai pemegang saham. Sebagai pemegang saham, investor berhak memperoleh dividen, hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), dan mendapat bagian jika perusahaan dilikuidasi.<sup>6</sup>

Jadi secara ringkas sistem perdagangan efek di bursa terdiri dari beberapa tahap, mulai dari perusahaan melakukan emisi, penawaran umum, dan perdagangan efek di bursa. Emisi merupakan serangkaian

---

<sup>5</sup>Veithzal Rivai, dkk. *Financial Institution...*, h. 126

<sup>6</sup>Veithzal Rivai, dkk. *Financial Institution...*, h. 127

aktivitas yang dilakukan oleh perusahaan yang memerlukan dana, yakni melakukan RUPS guna membahas hal-hal yang berkaitan dengan emisi, mengurus perizinan kepada lembaga terkait sampai dengan izin tersebut diberikan. Adapun penawaran umum dimulai dari pemberian izin emisi sampai dengan pencatatan di bursa. Kegiatan selanjutnya yaitu perdagangan efek di bursa. Perdagangan efek terdiri dari perusahaan pialang yang bertugas membeli dan menawarkan efek tersebut.

## **B. Mekanisme Pasar Valuta Asing**

Pasar valuta asing terdapat di tiap negara dan dalam praktiknya dapat dijangkau oleh setiap negara dengan sarana telekomunikasi yang ada. Karena menyangkut banyak negara di seluruh dunia, maka transaksi yang dilakukan hampir tidak pernah tidur. Sebagai contoh, pada saat suatu transaksi tutup di suatu negara karena sudah larut malam, maka pada saat yang sama di negara lain transaksi di negara lain baru dimulai karena pagi hari. Demikian transaksi selalu berputar antara pusat-pusat keuangan seperti New York, London, Tokyo, Hongkong atau Jakarta.<sup>7</sup>

Di Indonesia, Bank Indonesia juga menyelenggarakan bursa valas, dimana bank-bank devisa dapat melakukan transaksi valas dengan BI. Kurs ditentukan oleh BI setiap hari dan kurs selalu berubah-ubah setiap hari. Penjualan valas oleh bank devisa dilakukan oleh para *dealer-dealer* bank yang bersangkutan. *Dealer* merupakan petugas bank yang melakukan transaksi valas dan dilengkapi dengan berbagai alat atau sarana informasi yang canggih,

---

<sup>7</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, cet. 15, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 214

seperti layar televisi untuk memonitor perubahan kurs dan alat informasi lainnya, seperti jam dinding yang dilengkapi waktu setiap negara.<sup>8</sup>

Nilai valuta tidak ada ubahnya dengan nilai barang dan jasa. Nilai valuta juga ditentukan oleh mekanisme permintaan dan penawaran. Karena mekanisme permintaan dan penawaran maka terbentuklah kurs. Sebagai contoh, di suatu bank devisa tertulis bahwa kurs valuta dolar Amerika terhadap rupiah adalah sebagai berikut :

Beli	Jual
US\$ 1 Rp10.300,00	Rp10.445,00

Nabila ingin mendapatkan dolar dengan menukarkan uang sejumlah Rp15.000.000. Bank devisa dalam hal ini menjual dolar karena Nabila ingin mendapatkan dolar. Jadi, kurs yang berlaku adalah kurs jual sehingga jumlah dolar yang diterima adalah  $\text{Rp}15.000.000 / \text{Rp}10.445 \times \text{US\$ } 1 = \text{US\$ } 1.436$ . Sebaliknya, jika seorang wisatawan mancanegara ingin berlibur ke Indonesia dan menukarkan uang dolarnya dengan rupiah maka bank devisa sebagai pihak yang membeli dolar. Misalnya Obama ingin menukarkan US\$ 5.000 dengan rupiah, maka ia akan menerima rupiah sebesar  $\text{US\$ } 5.000 \times \text{Rp}10.300 = \text{Rp } 51.500.000$ .<sup>9</sup>

Jadi, pasar valuta asing merupakan aktivitas transaksi jual beli mata uang yang dilakukan baik di dalam negeri maupun luar negeri. Di Indonesia penyelenggaraan transaksi ini dilakukan antara bank-bank devisa dengan Bank

---

<sup>8</sup> Kasmir, *Bank dan...*, h. 214

<sup>9</sup> Romi Adetio S, *Ekonomi Internasional*, (Bengkulu, 2016), h. 38

Indonesia. Oleh karena transaksi yang terjadi tidak hanya di dalam negeri maka terbentuklah suatu nilai tukar atau disebut juga kurs. Misalnya transaksi valas yang dilakukan oleh turis Amerika yang hendak berlibur ke Indonesia, maka ia terlebih dahulu menukarkan dolarnya ke mata uang rupiah dengan nilai tukar/kurs tertentu.

### **C. Mekanisme Investasi Emas**

Investasi emas yang terbilang baik dan aman adalah investasi emas dalam bentuk batangan. Emas batangan akan lebih mudah dijual kembali dibandingkan dengan emas perhiasan, karena tidak perlu membayar ongkos pembuatan. Hal itu berarti ini berarti tidak akan mengalami kerugian ketika menjual emas batangan. Berinvestasi emas murni dalam bentuk batangan memiliki sejumlah keuntungan yakni mendapat sertifikat resmi dari London Bullion Market Association (LBMA) sehingga lebih terjamin keasliannya serta memiliki harga jual yang sama dengan harga pasar emas di tingkat global.<sup>10</sup>

Keuntungan berinvestasi emas tergolong tinggi. Selama ini rata-rata kenaikan harga emas batangan dalam jangka panjang berada di kisaran 20% per tahun. Kenaikan nilai tahunan emas batangan selalu lebih tinggi daripada laju inflasi. Emas batangan juga memiliki kualitas yang tinggi. Harga emas batangan tidak bisa diintervensi siapa pun karena nilai emas batangan bergantung pada mekanisme pasar. Emas batangan juga bebas pajak sebab

---

<sup>10</sup> R. Serfianto, dkk. *Investasi dan Gadai Emas*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 38

dikategorikan sebagai bahan baku sehingga tidak terkena Pajak Pertambahan Nilai.<sup>11</sup>

Emas batangan (*gold bars*) yang diproduksi di Indonesia ada dua jenis, yaitu emas batangan standar internasional yang diproduksi perusahaan negara PT Aneka Tambang (Antam) serta emas lokal. Emas batangan yang diproduksi PT Antam memiliki kadar kemurnian 99,99% dan disertai sertifikat dari LBMA sehingga diakui secara internasional. Sertifikat LBMA tersebut berupa selembar kertas yang berisi logo perusahaan pembuatnya, kadar emas, jaminan mutu, nomor seri, serta tahun pembuatan. Dengan adanya sertifikat LBMA maka emas batangan mudah diperjualbelikan dimanapun, bahkan di seluruh dunia. Sedangkan emas lokal adalah emas yang biasa dijual di toko-toko emas di dalam negeri dengan kadar kemurnian sekitar 97%.<sup>12</sup>

Bila membeli emas batangan, maka perlu dipikirkan metode penyimpanan yang praktis dan aman. Metode tersebut yaitu dengan membeli lemari besi untuk kemudian diletakkan di tempat yang aman di rumah. Alternatif lainnya yakni dengan menyewa *safe deposit box* (SDB) yang tersedia di berbagai bank. Biaya sewa tahunan SDB kini jauh lebih murah, namun terdapat biaya asuransi tambahan karena nilai simpanan SDB lebih besar dari nilai yang ter-cover oleh asuransi bank.<sup>13</sup>

Jika ingin berinvestasi emas lebih baik memilih emas batangan yang mempunyai kadar 24 karat dan tingkat kemurnian 99,99%. Emas batangan seperti itu hanya diproduksi perusahaan tertentu karena memerlukan peralatan

---

<sup>11</sup> R. Serfianto, dkk. *Investasi dan...*, h. 38

<sup>12</sup> R. Serfianto, dkk. *Investasi dan...*, h. 39

<sup>13</sup> Nofie Iman, *Investasi Emas*, (Jakarta: Daras Books, 2009), h. 87

yang sangat mahal untuk memurnikan emas sampai tingkat kemurnian 99,99%. Apabila ingin membeli emas batangan produksi PT Antam, maka dapat menghubungi Unit Bisnis Pengolahan dan Pemurnian (UBPP) Logam Mulia. UBPP Logam Mulia merupakan perusahaan pengolahan dan pemurnian logam mulia yang mempunyai keahlian memurnikan, mencetak, dan menjual produk logam mulia dengan kualitas dan standar internasional.<sup>14</sup>

#### **D. Mekanisme Investasi Properti**

Memulai bisnis properti dapat diawali dengan menjadi agen properti terlebih dahulu. Dari sinilah calon investor dapat belajar banyak mengenai seluk beluk properti dan membangun relasi dengan orang-orang yang terjun di bidang properti. Berikut ini beberapa hal yang perlu dicermati untuk langkah persiapan sebagai pelaku bisnis properti.

##### **a. Wawasan**

Memiliki bekal wawasan yang luas atau setidaknya cukup dalam bidang tertentu dapat memberikan gambaran yang tepat dalam memilih strategi yang akan dipakai. Bisnis properti merupakan bisnis yang kompleks karena ada banyak hal yang harus diketahui untuk dapat melihat dan memprediksi bagaimana perkembangannya ke depan.

##### **b. Pertimbangan risiko**

Memahami berbagai risiko yang ada sangat penting bagi pelaku bisnis properti. Perlu diperhatikan faktor-faktor risiko yang mungkin ada saat

---

<sup>14</sup> R. Serfianto, dkk. *Investasi dan...*, h. 41

hendak membeli properti, misalnya biaya yang harus diperhitungkan selama rumah kosong ketika menunggu penyewa atau pembeli.

c. Menggali informasi

Menggali dan menguasai ilmu tentang bisnis properti menjadi hal dasar yang perlu dimiliki sebagai pelaku bisnis. Semua informasi tersebut nantinya digunakan sebagai referensi untuk membeli atau melakukan transaksi properti agar berjalan dengan baik.<sup>15</sup>

Proses transaksi properti dimulai dengan interaksi antara penjual dan pembeli. Ketika penjual dan pembeli mencapai kesepakatan harga, maka langkah selanjutnya adalah datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Beberapa persyaratan yang akan diminta oleh PPAT untuk mengurus AJB yaitu persyaratan yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli, yaitu :

a. Persyaratan bagi penjual

- (1) Sertifikat asli
- (2) Bukti identitas diri, jika yang sudah menikah menyertakan kartu identitas suami dan istri
- (3) Akta nikah bagi yang sudah menikah
- (4) Kartu keluarga
- (5) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk 10 tahun terakhir

---

<sup>15</sup> Teguh Sutanto, *Hari Gini Gak Bisnis Properti?*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2013), h.

(6) Membayar Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 5% x nilai jual (jika nilai jual diatas Rp60.000.000

(7) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

b. Persyaratan bagi pembeli

(1) Bukti identitas diri

(2) Kartu keluarga

(3) Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x nilai jual Rp30.000.000

(4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).<sup>16</sup>

Setelah semua persyaratan dilengkapi maka selanjutnya AJB bisa diurus PPAT. Dalam prosedur pembuatan Akad Jual Beli harus dihadiri oleh dua belah pihak yang melakukan transaksi, yaitu penjual dan pembeli atau kuasa hukum masing-masing, serta dihadiri minimal dua orang saksi dari pihak pembeli dan penjual. PPAT terlebih dahulu akan membacakan isi akad yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akad kepada semua yang hadir saat pembuatan akad. Apabila seluruh isi akad disetujui, maka akad bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi, serta PPAT. Dalam proses transaksi jual beli properti ada tiga pengeluaran yang harus dibayar, yaitu:

a. Biaya pembuatan Akad Jual Beli

Biaya ini meliputi biaya pembuatan Akta PPAT dan honorarium yang besarnya mencapai 1% dari nilai transaksi.

b. Pajak dan bea

---

<sup>16</sup> Teguh Sutanto, *Hari Gini...*, h. 90

Pajak yang harus dibayarkan dalam jual beli tanah adalah Pajak Penghasilan (PPh) dengan tarif sebesar 5% dari harga transaksi. Bea dalam jual beli tanah adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang besarnya 5% dari harga transaksi.

c. Biaya pengurusan balik nama

Biaya pengurusan balik nama meliputi biaya cek sertifikat, formulir/blanko balik nama, biaya administrasi dan jasa pengurusan. Umumnya semua biaya ini ditanggung oleh pembeli, namun ada juga yang ditanggung bersama antara penjual dan pembeli sesuai dengan kesepakatan yang dibuat.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Teguh Sutanto, *Hari Gini...*, h. 92

## **BAB IV**

### **INVESTASI *FINANCIAL ASSETS* DAN *REAL ASSETS* DALAM KONSEP EKONOMI ISLAM**

#### **A. Konsep Investasi *Financial Assets***

##### **1. Investasi pada Efek-efek Syariah**

###### a) Saham syariah

Saham syariah adalah bukti kepemilikan atas suatu perusahaan yang jenis usaha, produk barang, jasa yang diberikan dan akad serta cara pengelolaan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah (tidak termasuk saham yang memiliki hak-hak istimewa). Dari pengertian ini maka saham preferen tidak dapat dikategorikan sebagai saham syariah karena memiliki keistimewaan dibandingkan saham biasa. Namun tidak berarti bahwa semua saham biasa berbasis syariah karena bergantung pada jenis usaha emiten.<sup>1</sup>

Saham merupakan surat berharga bukti penyertaan modal kepada perusahaan dan dengan bukti penyertaan tersebut pemegang saham berhak untuk mendapatkan bagian hasil dari usaha perusahaan tersebut. Konsep penyertaan modal dengan hak bagi hasil usaha ini merupakan konsep yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

---

<sup>1</sup> Taufik Hidayat, *Buku Pintar Investasi Syariah*, (Jakarta: mediakita, 2011), h. 78

Prinsip syariah menggolongkan konsep ini sebagai kegiatan *musyarakah* atau *syirkah*.<sup>2</sup>

Ada empat prinsip utama berinvestasi dalam Islam diantaranya :

(1) Halal

Halal atau tidaknya suatu investasi dapat dilihat dari tempat dan proses investasi. Tempat investasi yang halal adalah usaha-usaha yang didirikan secara halal, tidak ada penipuan, memberikan barang/jasa yang halal, serta tidak mengandung unsur *maysir*, *gharar*, dan *riba*. Proses yang halal dalam berinvestasi adalah melalui kesepakatan yang dimengerti kejelasannya oleh kedua pihak baik dari segi isi, operasional dan pembagian keuntungan. Proses investasi ini tidak boleh dilakukan dengan keterpaksaan dan penipuan.

(2) Berkah

Keberkahan berarti kebaikan yang bertambah tidak hanya secara fisik (ekonomi) tetapi juga rohani karena ketenangan dan kepuasan batin dalam memanfaatkan kekayaan secara produktif sehingga dapat dimanfaatkan pula oleh orang lain.

(3) Bertambah (*profit margin*)

Tujuan investasi salah satunya adalah meningkatkan tambahan kekayaan dari kegiatan investasi tersebut. Hendaknya investasi yang ditanamkan diatur sedemikian rupa sehingga mendatangkan

---

<sup>2</sup>Darsono, dkk. *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, cet. 1, (Jakarta: Departemen Riset Kebanksentralan Bank Indonesia, 2016), h. 409

keuntungan sebanyak-banyaknya, tetapi dengan tidak melupakan prinsip halal dan berkah.

(4) Realistis

Gambaran proyeksi hasil investasi yang didapat tentu tidak hanya sekedar mimpi dan janji di atas kertas saja, namun berdasarkan juga nilai kenyataan/riil yang kemungkinan besar akan terjadi dan tidak mengada-ada dan tentunya dalam proses pengelolaan dan manajemen tidak bercampur riba dan *gharar*.<sup>3</sup>

Di Indonesia, prinsip-prinsip penyertaan modal secara syariah diwujudkan berupa pembentukan indeks saham yang memenuhi prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini di Bursa Efek Indonesia (BEI) terdapat *Jakarta Islamic Index* yang merupakan 30 saham yang memenuhi kriteria syariah yang ditetapkan Dewan Syariah Nasional (DSN). Saham-saham yang termasuk dalam indeks syariah adalah emiten yang kegiatan usahanya tidak bertentangan dengan syariah.<sup>4</sup>

Selain kriteria di atas, proses pemilihan saham yang masuk JII dilakukan juga pertimbangan aspek likuiditas dan kondisi keuangan emiten, yaitu :

- (1) Memilih kumpulan saham dengan jenis usaha utama yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sudah tercatat lebih dari 3 bulan (kecuali termasuk dalam 10 kapitalisasi besar),

---

<sup>3</sup> Abdul Aziz, *Manajemen Investasi Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 32

<sup>4</sup> Najmudin, *Manajemen Keuangan dan Aktualisasi Syar'iyah Modern*, cet. 1, (Yogyakarta: Andi, 2011), h. 258

- (2) Memilih saham berdasarkan laporan keuangan tahunan/tengah tahun berakhir dengan rasio kewajiban terhadap aktiva minimal 90%,
- (3) Memilih 60 saham dari susunan saham di atas berdasar urutan rata-rata kapitalisasi pasar terbesar selama setahun terakhir,
- (4) Memilih 30 saham dengan urutan berdasarkan tingkat likuiditas rata-rata nilai perdagangan regular selama satu tahun terakhir.

Pengkajian ulang akan dilakukan 6 bulan sekali dengan penentuan komponen index pada awal bulan Januari dan Juli setiap tahunnya. Sedangkan perubahan pada jenis usaha emiten akan terus dimonitor berdasarkan data-data publik yang tersedia.<sup>5</sup>

b) Obligasi syariah

Obligasi syariah adalah suatu kontrak perjanjian tertulis yang bersifat jangka panjang untuk membayar kembali pada waktu tertentu seluruh kewajiban yang timbul akibat pembiayaan untuk kegiatan tertentu menurut syarat dan ketentuan serta membayar sejumlah manfaat secara periodik menurut akad. Obligasi syariah merupakan penyerta dana yang didasarkan pada prinsip bagi hasil. Transaksinya bukan akad utang piutang melainkan penyertaan atau disebut *muqaradhah bond*. Dana yang terhimpun disalurkan untuk mengembangkan usaha lama atau pembangunan suatu unit baru. Atas penyertaannya, investor berhak mendapatkan nisbah keuntungan

---

<sup>5</sup> Abdul Aziz, *Manajemen Investasi ...*, h. 98

tertentu yang dihitung secara proporsional dan dibayarkan secara periodik.<sup>6</sup>

Pemilikan investor terhadap utang (obligasi) dari segi objek dikenal dengan istilah *milk al-dayn* yaitu pemilikan terhadap utang yang terdapat pada orang lain. Melalui proses pemilikan utang, investor telah memenuhi salah satu sebab untuk mendapatkan harta sesuai dengan yang disyariatkan Islam, yaitu melalui akad jual beli. Karena itu, prinsip dasar jual beli obligasi syariah adalah:

- (1) Menggunakan sistem *mudharabah*
- (2) Untuk pasar sekunder dapat digunakan mekanisme *hawalah*
- (3) Dijual dengan harga nominal di pasar sekunder
- (4) Obligasi syariah merupakan suatu kontrak utang tertulis jangka panjang. Untuk itu pengembalian utang dan pembayaran keuntungan dilakukan berdasarkan akad, tetapi dapat ditarik kembali sesuai akad.<sup>7</sup>

Dapat ditarik kesimpulan bahwa investasi pada efek-efek syariah terdiri dari saham syariah dan obligasi syariah. Saham syariah merupakan kegiatan kerja sama yang biasa disebut *musyarakah/syirkah*. Kerja sama tersebut berupa penyertaan modal oleh para pemegang saham dan perusahaan memberikan bukti penyertaan tersebut kepada pemegang saham. Adapun obligasi syariah adalah suatu perjanjian antara penyerta dana dengan perusahaan

---

<sup>6</sup> Abdul Aziz, *Manajemen Investasi...*, h. 109

<sup>7</sup> Abdul Aziz, *Manajemen Investasi ...*, h. 117

berupa kontrak utang tertulis yang bersifat jangka panjang serta menggunakan sistem *mudharabah*.

## 2. Jual Beli Valuta Asing Menurut Syariah

Perdagangan valuta asing (*foreign exchange*) diperbolehkan dalam hukum Islam. Perdagangan valas timbul karena adanya perdagangan barang-barang kebutuhan/komoditi antarnegara yang bersifat internasional. Perdagangan (ekspor impor) ini tentu memerlukan alat bayaryaitu uang masing-masing negara. Hal tersebut menimbulkan perbandingan nilai mata uang antarnegara.<sup>8</sup>

Saat ini jual beli mata uang sudah sering digunakan untuk memenuhi berbagai keperluan. Dalam penukaran valas, akad yang digunakan adalah *sharf*.<sup>9</sup> Transaksi pertukaran uang dilakukan terhadap mata uang berlainan jenis (valuta asing) dalam kegiatan *money changer*, maka transaksi harus dilakukan secara tunai dengan nilai tukar (kurs) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.<sup>10</sup>

Berdasarkan fatwa DSN nomor 28 tahun 2002 tentang jual beli mata uang (*al-sharf*) memutuskan bahwa:

*Pertama:* Ketentuan umum bahwa transaksi jual beli mata uang pada prinsipnya boleh dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) Tidak untuk spekulasi (untung-untungan)
- (2) Ada kebutuhan transaksi atau untuk berjaga-jaga (simpanan)

---

<sup>8</sup> Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah...*, h. 41

<sup>9</sup> Akad *sharf* adalah transaksi pertukaran mata uang berlainan jenis.

<sup>10</sup> Darsono, dkk. *Dinamika Produk...*, h. 297

- (3) Apabila transaksi dilakukan terhadap mata uang sejenis maka nilainya harus sama dan secara tunai
- (4) Apabila berlainan jenis maka harus dilakukan dengan nilai tukar (kurs) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan dan secara tunai.<sup>11</sup>

*Kedua:* Jenis-jenis transaksi valuta asing

- (1) Transaksi *spot*, yaitu transaksi pembelian dan penjualan valuta asing (valas) untuk penyerahan pada saat itu atau penyelesaiannya paling lambat dalam jangka waktu dua hari. Hukumnya adalah boleh karena dianggap tunai, sedangkan waktu dua hari dianggap sebagai proses penyelesaian yang tidak bisa dihindari dan merupakan transaksi internasional.
- (2) Transaksi *forward*, yaitu transaksi pembelian dan penjualan valas yang nilainya ditetapkan pada saat sekarang dan diberlakukan untuk waktu yang akan datang, antara 2x 24 jam sampai dengan satu tahun. Hukumnya adalah haram, karena harga yang digunakan adalah harga yang diperjanjikan dan penyerahannya dilakukan di kemudian hari, padahal harga pada waktu penyerahan tersebut belum tentu sama dengan nilai yang disepakati, kecuali dilakukan dalam bentuk *forward agreement* untuk kebutuhan yang tidak dapat dihindari.

---

<sup>11</sup> Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, (Ciputat: CV Gaung Persada, 2006), h. 164

(3) Transaksi *swap*, yaitu suatu kontrak pembelian atau penjualan valas dengan harga *spot* yang dikombinasikan dengan pembelian dan penjualan valas yang sama dengan harga *forward*. Hukumnya haram, karena mengandung unsur *maisir* (spekulasi).<sup>12</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas penulis menyimpulkan bahwa jual beli valuta asing diperbolehkan dalam Islam dengan ketentuan transaksi tersebut dilakukan secara tunai dan menggunakan nilai tukar yang berlaku saat itu.

## **B. Konsep Investasi *Real Assets* Menurut Syariah**

### 1. Emas

Emas batangan adalah salah satu pilihan investasi emas yang paling menguntungkan dibandingkan dengan emas perhiasan maupun koin emas. Investasi emas dapat dilakukan dengan membeli emas batangan yang diproduksi oleh suatu perusahaan pertambangan, seperti PT Aneka Tambang. Untuk membeli emas batangan ini tidak diperlukan persyaratan yang sulit, para pembeli dapat menghubungi UBPP Logam Mulia PT Antam. Emas batangan dengan jenis dan berat tertentu dikenai biaya cetak sesuai berat emas, dan ada pula yang tidak dikenai biaya cetak.<sup>13</sup>

Berdasarkan fatwa DSN nomor 82 tahun 2011 tentang perdagangan komoditi berdasarkan prinsip syariah di bursa komoditi:

---

<sup>12</sup>Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa...*, h. 166

<sup>13</sup>R. Serfianto, dkk. *Investasi dan Gadai Emas*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 46

- (1) *Murabahah* adalah penjualan suatu barang (komoditi) dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.
- (2) Komoditi yang diperdagangkan harus halal dan tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
- (3) Jenis, kualitas, dan kuantitas komoditi yang diperdagangkan harus jelas.
- (4) Komoditi yang diperdagangkan harus sudah ada dan dapat diserahkan secara fisik.
- (5) Harga komoditi yang diperdagangkan harus jelas dan disepakati pada saat akad.
- (6) Penjual wajib menyerahkan komoditi yang dijual kepada pembeli dengan tata cara dan waktu sesuai kesepakatan
- (7) Pembeli wajib membayar komoditi yang dibeli kepada penjual dengan tata cara dan waktu berdasarkan kesepakatan.<sup>14</sup>

Berdasarkan fatwa DSN nomor 82 tahun 2011 maka jual beli emas ini dibolehkan dengan ketentuan yang tersebut di atas dengan menggunakan akad *murabahah*.

## 2. Properti

Properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya, yakni mencakup rumah hunian, ruko, apartemen, kondonium, gedung, dan jenis-jenis lainnya. Proses

---

<sup>14</sup> Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa...*, h. 849

transaksi jual beli properti belum tentu sama persis dengan proses penjualan produk lainnya. Karena sebagian besar penjualan properti di pasar primer sehingga pembeli tidak dapat langsung memiliki properti yang dibelinya.<sup>15</sup>

*Murabahah* adalah salah satu skema pembiayaan dengan metode jual beli yang bisa digunakan dalam kredit kepemilikan rumah. Dengan *murabahah*, bank akan membeli rumah yang diminta nasabah lalu menjualnya kembali kepada nasabah. Kemudian nasabah membayar kepada bank dengan cara cicilan atau sekaligus di akhir waktu kesepakatan pelunasan. Besarnya cicilan adalah tetap, tidak berubah sampai masa pembayaran berakhir.<sup>16</sup>

Berdasarkan fatwa DSN nomor 04 tahun 2000 tentang *murabahah* tentang ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah:

- (1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- (2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- (3) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- (4) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.

<sup>15</sup> Teguh Sutanto, *Hari Gini Gak Bisnis Properti?*, (Yogyakarta : Buku Pintar, 2013), h.

<sup>16</sup> Taufik Hidayat, *Buku Pintar...*, h. 166

Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

(5) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

(6) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.<sup>17</sup>

Berdasarkan mekanisme jual beli di atas maka investasi properti ada yang menggunakan akad jual beli *murabahah*. Akad jual beli tersebut telah diatur dalam fatwa DSN. Jadi, investasi properti ini dibolehkan asalkan mengikuti ketentuan yang ada.

### **C. Perbedaan Konsep Investasi *Financial Assets* dan *Real Assets***

Perbedaan investasi *financial assets* dan *real assets* yang pertama yakni asetnya berwujud dan tidak berwujud. Pada investasi sektor keuangan (*financial assets*) memiliki aset berwujud dan tidak berwujud. Misalnya pada instrumen pasar modal seperti saham dan obligasi. Keduanya dapat berbentuk surat-surat berharga atau sertifikat tertentu, dalam bentuk fisik, sedangkan bentuk *non fisiknya* seperti saham yang diperdagangkan melalui sarana elektronik saja. Berbeda halnya dengan investasi *financial assets* yang asetnya berwujud dan tidak berwujud, pada sektor riil (*real assets*) hanya ada aset berwujud. Misalnya pada investasi properti yang berbentuk rumah hunian, ruko, apartemen, dan sebagainya

---

<sup>17</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa...*, h. 24

begitu juga dengan investasi emas yang berwujud fisik seperti emas batangan, koin emas, perhiasan, dan lain-lain.

Selain dilihat dari bentuk fisiknya, perbedaan yang kedua yakni dapat dilihat dari dana yang diperlukan. Investasi pada sektor keuangan cenderung memerlukan dana yang terbilang murah. Misalnya untuk membeli saham investor bisa mendapatkannya dengan harga yang terjangkau karena saham dapat dibeli perlembar. Demikian pula dengan obligasi yang memerlukan dana yang relatif terjangkau karena hanya memerlukan dana yang berkisar Rp5.000.000,00 saja. Berbeda halnya dengan investasi pada properti dan emas yang membutuhkan dana lebih besar dibandingkan pada sektor keuangan. Contohnya untuk membeli emas batangan dengan kadar 24 karat berkisar pada harga 360 juta-an per satu kilogramnya. Begitu juga untuk membeli properti seperti rumah hunian membutuhkan dana ratusan juta pula.

Perbedaan yang ketiga yaitu dilihat dari segi risiko yang dihadapinya. Investasi pada sektor keuangan lebih berdampak langsung pada instrumen investasinya, contohnya saat terjadi krisis moneter maka akan berdampak pada harga saham, serta inflasi yang ikut mempengaruhi harga saham dan obligasi. Sedangkan pada sektor riil risiko tersebut tidak berdampak langsung, seperti harga emas yang cenderung selalu naik dan tidak terpengaruh terhadap inflasi dan sebagainya. Hal serupa juga pada harga properti yang tidak berpengaruh karena harganya cenderung mengalami kenaikan setiap tahunnya.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas diperoleh dua buah kesimpulan yang dapat penulis simpulkan, yakni:

1. Konsep investasi *financial assets* menurut ekonomi Islam yakni harus berdasarkan prinsip-prinsip syariah yaitu halal, berkah, bertambah dan realistis. Kegiatan usaha yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah, seperti riba, *gharar* dan *maysir*. Adapun ketentuan-ketentuan mengenai prinsip-prinsip syariah tersebut telah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional, yang difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.
2. Konsep investasi *real assets* menurut ekonomi Islam yakni harus berdasarkan prinsip-prinsip syariah yaitu halal, berkah, bertambah dan realistis. Adapun ketentuan-ketentuan mengenai prinsip syariah tersebut telah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional, yang difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.
3. Perbedaan investasi *financial assets* dan *real assets* terletak pada objeknya. Pada investasi sektor keuangan (*financial assets*) objeknya berupa surat-surat berharga atau sertifikat tertentu, sedangkan pada sektor riil (*real assets*) objeknya berbentuk fisik seperti dalam bentuk emas batangan, rumah, tanah, dan lainnya. Selain dilihat dari bentuk fisiknya, investasi pada sektor keuangan cenderung memerlukan dana yang lebih kecil dibandingkan dengan berinvestasi pada sektor riil seperti properti

yang memerlukan dana yang cukup besar. Dilihat dari segi risiko yang dihadapinya, investasi pada sektor keuangan lebih berdampak langsung pada instrumen investasinya, seperti apabila terjadi krisis ekonomi. Sedangkan pada sektor riil risiko tersebut tidak berdampak langsung, seperti harga emas yang cenderung selalu naik dan tidak terpengaruh terhadap inflasi dan sebagainya.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan hasil penelitian di atas penulis ingin memberikan saran yaitu:

1. Bagi mahasiswa terutama pada jurusan ekonomi Islam sangat dianjurkan untuk melanjutkan penelitian seputar investasi baik pada sektor riil maupun sektor keuangan. Karena teori tersebut termasuk dalam kajian yang dipelajari di bangku perkuliahan, maka alangkah baiknya apabila kita lebih mendalami kajian seputar investasi tersebut. Hal tersebut sangatlah penting bagi kita semua agar selalu berada dalam garis-garis Islam dan tidak terjerumus dalam hal-hal yang mengandung kemaksiatan.
2. Bagi para investor pemula kiranya penelitian ini dapat dijadikan landasan awal dalam melakukan investasi serta dapat menambah wawasan tentang investasi, terutama pada *financial assets* dan *real assets* yang dikaji berdasarkan konsep ekonomi Islam.
3. Bagi para akademisi kiranya penelitian ini dapat dijadikan saran sekaligus studi awal dalam penelitian selanjutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adetio S, Romi. *Ekonomi Internasional*. Bengkulu. 2016.
- Ambarini, Lestari. *Ekonomi Moneter*. Bogor : In Media. 2015.
- Aziz, Abdul. *Manajemen Investasi Syariah*. Bandung: Alfabeta. 2010.
- Darmadji, Tjiptono dan Hendy M. *Pasar Modal Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2012.
- Darsono, *et.al*. *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*. Cet.1. Jakarta : Departemen Riset Kebanksentralan Bank Indonesia. 2016.
- Dewan Syariah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*. Cet. 3. Jakarta: Erlangga: 2006.
- Dewan Syariah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga. 2014.
- Fahmi, Irham. *Rahasia Saham dan Obligasi*. Cet. 1. Bandung : Alfabeta. 2013.
- Faizal Noor, Henry. *Investasi, Pengelolaan Keuangan Bisnis & Pengembangan Ekonomi Masyarakat*. Jakarta: Indeks. 2009.
- Halim, Abdul. *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat. 2003.
- Herlianto, Didit. *Manajemen Investasi Plus Jurus Mendeteksi Investasi Bodong*. Yogyakarta: Gosyen Publishing. 2013.
- Hidayat, Taufik. *Buku Pintar Investasi Syariah*. Cet.1. Jakarta: mediakita. 2011.

- Huda, Nurul dan Mustafa Edwin Nasution. *Investasi pada Pasar Modal Syariah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana. 2008.
- Iman, Nofie. *Investasi Emas*. Jakarta: Daras Books. 2009.
- Iskandar, Syamsu. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: In Media. 2013.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers. 2008.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cet. 15. Jakarta: Rajawali Pers. 2014.
- Machmud, Amir dan Rukmana. *Bank Syariah: Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*. Jakarta: Erlangga. 2010.
- Muhammad, Al-Imam Jalaluddin. *Tafsir Jalalain*. Surabaya: PT eLBA Fitrah Mandiri Sejahtera. 2015.
- Murtadho, Ali. "Penyariahan Pasar Modal dalam Perspektif Maqashid Al Syariah Fi Al Iqtishad," *Jurnal Economia*, vol. V, edisi 2, tahun 2014.
- Najmudin. *Manajemen Keuangan dan Aktualisasi Syar'iyah Modern*. Cet. 1. Yogyakarta: Andi. 2011.
- Nurlita, Anna. "Investasi di Pasar Modal Syariah dalam Kajian Islam," *Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan*, vol. 17 no. 1, tahun 2014.
- Rahardja, Pratama dan Mandala Manurung. *Pengantar Ilmu Ekonomi*. Jakarta : LPFEUI. 2008.
- Rahardjo, Sapto. *Panduan Investasi Obligasi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2003.

Rivai, Veithzal.*et.al. Financial Institution Management.* Jakarta : Rajawali Pers.  
2013.

Sutanto, Teguh. *Hari Gini Gak Bisnis Properti?.* Yogyakarta: Buku Pintar. 2013.

Serfianto, R., *et.al.Investasi dan Gadai Emas.*Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.  
2013.

Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah.*Jakarta: Kencana. 2009.

Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an.*Al Qur'an dan  
Terjemahnya.*Semarang: CV Toha Putra. 1989.

Widoatmojo, Sawidji.*et.al.Cara Gampang Cari Duit dari Rumah: Forex On-Line  
Trading Tren Investasi Masa Kini.*Cet. 6.Jakarta: PT Elex Media  
Komputindo. 2007.