

MEDIA	Suara Pembaruan	Sabtu, 21 Februari 2009
JUDUL	Pilihan Cerdas Saat Krisis	
POSISI	Hal 13 (Ekonomi&Keuangan)	TONASI

Investasi "Real Asset"

## Pilihan Cerdas Saat Krisis

[JAKARTA] Investasi yang dinilai tak terpengaruh krisis finansial adalah investasi pada barang-barang nyata (*real asset*), seperti emas dan properti. Bahkan, Alfred mengatakan, investasi emas memberikan keuntungan di atas 500%.

"Pada 18 Februari lalu, harga emas kembali menguat dan mengalami kenaikan 14,4% dan berada pada level US\$ 970/ troy ons. Bahkan dalam tempo sebulan, kenaikan emas bisa mencapai 1.660 poin atau 1.600% dari jumlah modal," ujar Direktur Manager Perusahaan Konsultan Vibiz, Alfred Pakasi pada Seminar *Strategi Perencanaan Keuangan Menghadapi Krisis Finansial*, Jumat (20/1) di Jakarta.

Namun, investasi emas juga tidak memberikan jaminan untuk memberikan keuntungan secara finansial, karena sifatnya yang tergantung pada harga di pasaran.

Selain itu, emas juga tidak memberikan *growth* pendapatan pasif (*pasif income*), walaupun emas dapat mengalami peningkatan harga.

Berbeda dengan emas, investasi pada bidang properti dapat memberikan keuntungan dari segi pendapatan pasif dan peningkatan harga.

Pebisnis properti sekaligus Direktur Manajer The St Moritz Penthouses and Residences, Michael Riady mengatakan, *cash flow* (aliran dana) pada sektor properti

cenderung stabil. Selain itu, investasi properti memberikan keuntungan dan risiko yang dapat diprediksi.

"Properti juga mudah untuk dipelihara (*maintain*) serta merupakan *real asset* yang sangat likuid karena merupakan kebutuhan primer (*basic need*) yang banyak dicari orang. Selain itu, pinjaman pada bank-bank akan lebih besar jika properti dijadikan jaminan daripada menjaminkan mobil dan lain-lain," tutur Michael.

Ada beberapa hal yang diperlukan dalam investasi properti. Michael menambahkan, bagaimana pentingnya lokasi yang strategis menjadi faktor utama penunjang properti. "Lokasi yang baik sudah merupakan jaminan properti tersebut sudah bersifat likuid walaupun masih berbentuk tanah kosong," tambahnya.

Namun, Michael mengatakan, bukan berarti properti di daerah pinggiran kota (suburban) akan mengalami kemunduran. Menurutnya, properti daerah suburban diprediksi akan memberikan keuntungan sebesar 80% dalam beberapa tahun ke depan, akibat semakin sedikitnya lahan di pusat kota.

Saat ini, investasi properti di Indonesia masih didominasi oleh investor lokal. Michael mengatakan, hal ini dikarenakan belum adanya kepastian dan jaminan hukum dari pemerintah terhadap investasi properti di Indonesia saat ini.

"Jika pemerintah berniat akan memberikan jaminan secara hukum tentang keamanan investasi di Indonesia, pada tahun berikut investasi asing di sektor properti akan meningkat."

Sementara itu, dalam krisis finansial yang dihadapi saat ini, yang memperlihatkan bahaya dan ketakutan untuk bertahan dari tekanan ekonomi, investor harus bisa melihat peluang yang tersembunyi. Dengan cara itu, mereka bisa selamat dan bertahan dalam kondisi resesi, dengan cara mencari alternatif dalam melakukan strategi ekonomi dan investasi.

Perkiraan resesi yang akan terjadi hingga semester II akhir 2009 dan awal 2010, membuat masyarakat mau tak mau harus berpikir keras untuk bertahan, setidaknya hingga resesi berakhir.

"Semua kalangan akan terkena dampak resesi ini. Bagi kalangan atas, terdapat kerugian investasi. Sedangkan pada kalangan bawah akan terjadi defisit keuangan serta utang yang bertambah," kata Direktur Asosiasi Perencana Keuangan Indonesia (FPAI) S Budisuharto pada presentasi menyatakan Perencanaan di masa krisis tidak hanya menghemat pengeluaran yang tidak perlu, namun juga harus pandai mencari terobosan kreatif dalam bidang usaha termasuk investasi. Selain itu, diperlukan juga strategi dalam menabung dan menyelesaikan utang-utang nonproduktif.

Lebih lanjut ia menambahkan, salah satu cara survive dalam krisis ini adalah dengan perencanaan arus kas, di mana pengeluaran sedapat mungkin ditekan, sehingga jumlah aset tabungan semakin meningkat. [FS/N-6]

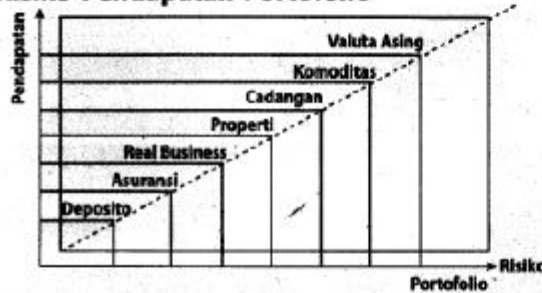
### Strategi Perencanaan Keuangan di Masa Krisis

- Evaluasi Portofolio Investasi
- Mencari Terobosan kreatif di bidang usaha
- Cari Penghasilan Tambahan
- Gunakan strategi menabung dengan benar
- Tunda pengeluaran kebutuhan non primer
- Kelola pengeluaran rutin bulanan
- Selesaikan hutang-hutang non produktif



Sumber: FPM

### Risiko-Pendapatan-Portofolio



Sumber: PT Bank OCBCNSP

KARTIKA

### 10 Proyek Superblok dengan Kapitalisasi Terbesar 2006-2013

No Grup Pengembang	Nama Proyek	Jadwal Pengembangan	Potensi Nilai Kapitalisasi (Rp Juta)
1 Lippo Group	St Moritz	2002-2012	11.375.000
2 Lippo Group	Kamang Village	2007-2012	10.300.000
3 Bakreland Development	Rasuna Epicentrum	2006-2012	9.030.000
4 Ciputra Group	Ciputra World Jakarta	2008-2013	8.022.000
5 Pakuwon Group	Kota Casablanca	2008-2012	7.638.000
6 Pakuwon Group	Gandaria City	2006-2010	6.950.000
7 Agung Podomoro Group	Kuningan City	2008-2012	6.860.000
8 Agung Sedayu Group	CBD Pluit	2006-2010	6.420.000
9 Agung Podomoro Group	Podomoro City	2006-2011	5.775.000
10 Agung Podomoro Group	Season City	2007-2011	5.314.500
<b>Total Nilai Kapitalisasi</b>			<b>77.684.500</b>

Sumber: Pusat Studi Properti Indonesia, diolah

KARTIKA