

Menurut data yang dipublikasikan oleh Asosiasi REI (*Real Estate Indonesia*), pertumbuhan investasi properti di Indonesia saat ini meningkat hingga 30 persen (<http://www.rei.or.id/>). Namun pertumbuhan investasi properti di Kota Batam mengalami kelesuan. Jika dibanding dengan tahun sebelumnya, tingkat pertumbuhan properti Kota Batam pada triwulan I tahun 2017 hanya sebesar 2,02%, sedangkan pada triwulan ke-empat tahun 2016 mencapai 5,24% (<https://batampos.co.id/>). Pada triwulan 1 dan triwulan 2, pertumbuhan properti Kota Batam sempat mengalami kenaikan, yakni sebesar 4,51%. Namun kembali mengalami penurunan hingga 3,74% pada triwulan 3. Data tersebut mencerminkan investasi properti di Kota Batam masih belum stabil, investor Kota Batam belum memiliki minat yang tinggi untuk melakukan investasi di bidang properti (<https://sumatra.bisnis.com/>).

Lemahnya investasi properti Kota Batam dapat didorong oleh beberapa hal, antara lain, Kota Batam masih dikenakan BPHTB (Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 4.5%, sedangkan di Jakarta sudah diturunkan menjadi 2.5%. Ditambahkan dengan kebijakan pemerintah daerah yang kurang menguntungkan pelaku bisnis di sektor properti, seperti peningkatan Suku bunga pada Bank Indonesia (<https://www.rumah.com/>).

Permasalahan lemahnya kondisi investasi properti di Kota Batam juga dipengaruhi oleh susahnya pengurusan perizinan di Batam yang harus melibatkan dua instansi yakni Pemerintah Kota (Pemko) Batam dan Badan Pengusahaan (BP) Batam. Sebelumnya, proses pengurusan sudah bagus, namun kemudian pemerintah kembali menciptakan peraturan-peraturan yang dianggap merugikan

dunia investasi, seperti status kepemilikan properti. Di Kota Batam, pembeli properti hanya memiliki hak sewa bukan hak milik. Pemilik memiliki hak sewa selama 30 tahun dan dapat diperpanjang 2x20 tahun. Selain daripada itu, proses pengurusan izin juga sangat rumit, izin yang diajukan dapat dikeluarkan hingga setahun kemudian. Mulai dari mengurus Izin Pengalihan Hak (IPH), Surat Perjanjian, Surat Keputusan Kepala BP Batam, hingga Fatwa Planologi (<https://www.kaskus.co.id/>).

Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) memperoleh total investasi pada tahun 2018 mencapai Rp. 185,4 triliun sementara pada tahun 2017 hanya sebesar Rp. 165,8 triliun. Total investasi tersebut terdiri dari Penanaman Modal Asing (PMA) sebesar Rp. 108,9 triliun dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) sebesar Rp. 76,4 triliun. Investasi asing terbesar berasal dari Singapura, yakni sebesar US \$2,6 miliar atau setara dengan Rp. 35,1 triliun dan juga berasal dari negara-negara lainnya seperti Jepang, Korea Selatan, Tiongkok, dan Hongkong. Selain daripada itu, sektor yang paling diminati berdasarkan Q1 2018 yaitu sektor Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran diikuti oleh sektor Industri Logam, Mesin dan Elektronik, Sektor Listrik, Gas dan Air, Sektor Tanaman Pangan dan Perkebunan, Sektor Transportasi, Gudang, dan Telekomunikasi (<https://beritagar.id/>).

REI memperkirakan bahwa usaha di bidang properti akan terus mengalami peningkatan hingga tahun 2018. Perkembangan investasi *real estate* disebabkan oleh faktor LTV (*Loan to Value*) yaitu besaran *down payment* yang harus dibayarkan oleh pembeli di awal pembelian. Ditambah dengan adanya penurunan

suka bunga Bank Indonesia (BI) yang berada di level 4,50% dibanding dengan bulan sebelumnya. (<https://www.napro.id/>).

Pada Kuartal 2 tahun 2018, kenaikan harga properti di Batam mencapai 1,53% (<https://economy.okezone.com/>). Kota Batam dinilai sebagai salah satu kota yang paling prospektif dalam bisnis properti di Indonesia, harga properti di Kota Batam akan terus meningkat sehingga selalu menguntungkan para investor yang telah memiliki pandangan yang baik terhadap Kota Batam. Melalui pemaparan latar belakang tersebut, peneliti ingin meneliti tentang “**Analisis Pengaruh *Overconfidence*, *Risk Aversion*, *Herding Bias*, *Financial Literacy*, dan *Risk Tolerance* terhadap *Investment Decision Making* dalam Investasi *Real Estate* di Kota Batam**”.

1.2. Pertanyaan Penelitian

Berikut persoalan yang dibahas dalam penelitian dilakukan, antara lain:

1. Apakah *Overconfidence* memengaruhi *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam?
2. Apakah *Risk Aversion* memengaruhi *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam?
3. Apakah *Herding Bias* memengaruhi *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam?
4. Apakah *Financial Literacy* memengaruhi *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam?
5. Apakah *Risk Tolerance* memengaruhi *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan penelitian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami pengaruh antara *Overconfidence* terhadap *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam.
2. Untuk memahami pengaruh antara *Risk Aversion* terhadap *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam.
3. Untuk memahami pengaruh antara *Herding Bias* terhadap *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam.
4. Untuk memahami pengaruh antara *Financial Literacy* terhadap *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam.
5. Untuk memahami pengaruh antara *Risk Tolerance* terhadap *Investment Decision Making* dalam investasi *Real Estate* di Kota Batam.

1.3.2. Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi yang memerlukan, yakni dibutuhkan oleh:

1. Manfaat Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih banyak dalam meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi *investment decision making* serta dapat dijadikan sebagai referensi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktik

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi para investor untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi investasi *Real Estate* dan diharapkan dapat memberikan manfaat bagi investor dalam mempertimbangkan pengambil keputusan dalam berinvestasi.

1.4. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian dalam penelitian ini terdiri atas 5 Bab, antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

Bab I menjelaskan tentang latar belakang, tujuan dan manfaat serta sistematika penelitian yang berisi tentang pembahasan penelitian secara keseluruhan.

BAB II KERANGKA TEORETIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Bab II menjelaskan tentang penelitian terdahulu atau yang disebut sebagai tinjauan pustaka, landasan teori serta pengembangan hipotesis dan model analisis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III menjelaskan mengenai rancangan penelitian, objek penelitian, definisi penelitian, definisi variabel yang digunakan untuk penelitian, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab IV membahas hasil dari pengujian telah dilakukan, seperti analisis statistik deskriptif, uji outlier, uji asumsi klasik disertai dengan penjelasan atas hasil dari hipotesis tersebut.

BAB V KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN REKOMENDASI

Bab V membahas kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan di bab sebelumnya, keterbatasan dari penelitian dan rekomendasi untuk penelitian selanjutnya.