

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Penelitian

Investasi merupakan faktor yang berpengaruh terhadap perekonomian saat ini. Investasi ialah suatu aktivitas penanaman modal oleh pemilik modal yang bertujuan kedepannya dapat menghasilkan laba dari hasil penanaman modal. Definisi lain menyatakan bahwa investasi ialah peletakan sejumlah modal pada saat ini yang bertujuan untuk mendapatkan laba pada masa mendatang (Sumtoro & Anastasia, 2015).

Investasi dapat dilakukan oleh semua kalangan masyarakat dari orang ke orang dengan berbagai macam dan variasi bentuk. Investasi yang dilakukan berupa menginvestasikan dana. Keputusan investasi yang dilakukan tergantung pada kebutuhan dan waktu yang diinginkan investor. Keputusan investasi menjadi sangat penting untuk dianalisis mengingat ini menentukan seberapa potensial investasi yang diambil dapat tumbuh. Apabila salah dalam mengambil keputusan maka dapat berakibat kerugian oleh investor.

Investor merupakan seorang maupun lembaga berupa domestik ataupun non domestik yang melaksanakan investasi dengan jangka waktu pendek maupun jangka waktu panjang, salah satu bentuk investasi di sektor properti adalah dengan berbagai tujuan untuk komersial, dijual kembali, dan alasan lainnya. Berinvestasi di sektor properti, investor perlu mengetahui faktor tertentu yang mempengaruhi dalam memutuskan untuk berinvestasi.

Investor properti ialah seseorang yang membeli beberapa properti dengan portofolio properti perumahan tetapi tidak untuk ditempati atau ditinggal sendiri melainkan memiliki tujuan lain yang lebih menguntungkan (Haughwout *et al*, 2011). Hampir semua investor menyatakan tingkat kepuasan yang tinggi dalam berinvestasi properti karena menerima keuntungan dari hasil sewa dan harga jual yang tinggi untuk masa yang akan datang. Investor melalui investasi properti bisa menghasilkan pendapatan pasif dari sewa properti ataupun kenaikan nilai properti dari waktu ke waktu.

Investasi yang sedang *trend* di Indonesia ialah di sektor properti. Pertumbuhan sektor properti di Indonesia yang semakin meningkat

mengakibatkan investor lokal serta investor asing bersaing menginvestasikan dana di bidang jasa pembangunan ini. Berikut data Penanaman Modal Asing (PMA) tahun 2010-2018 :

Tabel 1.1 Data Penanaman Modal Asing (PMA) Tahun 2010-2018

Tahun	Jumlah PMA (Rupiah)
2010	146,5 Triliun
2011	177,5 Triliun
2012	238,7 Triliun
2013	270,4 Triliun
2014	307,0 Triliun
2015	365,9 Triliun
2016	396,6 Triliun
2017	430,5 Triliun
2018	392,7 Triliun

Sumber: BKPM (2019).

Properti masih merupakan pilihan investasi yang sangat diminati, jumlah peminatnya bahkan meningkat dari waktu ke waktu. Properti ialah sebidang tanah yang dipergunakan manusia untuk berbagai macam tujuan seperti industri, komersil, residensial, dan penggunaan khusus (Susanto & Alifen, 2016). Harga yang normal dan sering terjadi kenaikan tentu menjadi poin utama banyak orang yang menginvestasikan dana mereka ke sektor properti. Investasi dalam bidang properti tidak hanya dijadikan sebagai hunian pribadi tetapi bisa dijadikan sebagai penyewaan ataupun kedepannya dijual kembali saat harganya mengalami kenaikan.

Properti termasuk investasi barang langka karena permintaan tempat tinggal terus meningkat yang disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang juga terus meningkat. Semakin lama properti juga akan mengalami kelangkaan dan membuat harga properti semakin mahal. Namun sektor properti tetap merupakan salah satu jenis investasi yang menarik di Indonesia (Sumtoro & Anastasia, 2015).

Berinvestasi dalam properti merupakan pengeluaran modal untuk aset yang berbentuk tanah atau bangunan yang ada di atasnya. Orang berinvestasi pada properti karena berharap mendapat keuntungan yang besar, selain itu harga tanah dan rumah diyakini selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya (Sumtoro & Anastasia, 2015).

Ekonom keuangan menjadi realistis saat melihat keputusan investasi dapat dihasilkan dari proses yang tidak logis berupa segi psikologis investor juga

berperan mempengaruhi pengambilan keputusan investasi, bahwa keputusan investasi terjadi dari hasil hubungan korelasi sosial lingkungan, kerabat, dan sebagainya, sehingga kemampuan pengaruhnya keputusan investasi dari sosial budaya yang ditaksir sangat tinggi. Ada indikasi bahwa variasi keputusan memilih suatu jenis investasi terkait dengan teori perilaku investasi (Widayat, 2010). Permasalahan dalam investasi menggambarkan perhatian terhadap informasi dalam mendefinisikan suatu hal untuk mengambil keputusan. Menurut investor, informasi ialah petunjuk yang berlaku sebagai dorongan ataupun motivasi (Septyanto, 2013).

Penelitian sebelumnya menyetujui bahwa variabel-variabel yang mempengaruhi pengambilan keputusan investor pada investasi properti dengan penjelasan yang berbeda-beda. Variabel tersebut mempunyai pengaruh yang lebih tinggi dan pengaruh yang lebih rendah. Perilaku *over confidence*, *herding*, dan *representativeness* berpengaruh terhadap keputusan investasi properti di Kenya (Anthony, 2012). Penelitian yang dilaksanakan mengenai keputusan investasi properti tersebut menunjukkan faktor sangat mempengaruhi keputusan investasi (Grover & Singh, 2015).

Kota Batam ialah kota di Indonesia yang pertumbuhan ekonominya tergolong cepat karena memiliki berbagai kawasan industri. Pasar properti di Batam diprediksi naik karena tingginya kebutuhan hunian di wilayah ini. Masyarakat dihadapkan oleh berbagai pilihan dari banyaknya investasi properti yang ditawarkan di kota Batam (Maryono, 2018).

Penelitian ini mengambil fokus pada investasi properti karena sektor properti ialah sektor terpenting yang menyampaikan sinyal jatuh atau bangkitnya perekonomian suatu negara. Hal tersebut menjadi indikator demi mengukur kesehatan ekonomi suatu negara. Perkembangan sektor properti tentu menarik ketertarikan investor dalam menginvestasi karena harga tanah dan bangunan yang semakin meningkat dari waktu ke waktu. Investasi pada bidang properti rata-rata memiliki sifat *long-term* dan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta dipastikan memberi investasi yang menjanjikan (Santoso, 2009). Berikut data investasi properti di Indonesia tahun 2014-2018 :

Tabel 1.2 Data Investasi Sektor Properti Tahun 2014-2018

Tahun	Jumlah (Rupiah)
2014	27,0 Triliun
2015	39,0 Triliun
2016	64,6 Triliun
2017	70,0 Triliun
2018	78,5 Triliun

Sumber: BKPM (2019).

Keputusan investasi yang dilakukan tergantung pada kebutuhan dan waktu yang diinginkan investor. Keputusan investasi menjadi sangat penting untuk dianalisis mengingat ini menentukan seberapa potensial investasi yang diambil dapat tumbuh. Pasar properti di kota Batam tahun 2019 diprediksi naik karena tingginya kebutuhan hunian di wilayah ini. Masyarakat dihadapkan oleh berbagai pilihan dari banyaknya investasi properti yang ditawarkan di kota Batam (Batamnews, 2018).

Bisnis properti boleh dibilang sebagai salah satu penopang perekonomian provinsi ini. Meningkatnya investasi properti di Batam didasarkan pada acuan dibangunnya berbagai macam mega proyek properti, yaitu Karimun Gold Coast atau Nagoya Thamrin City, Oxley, Pollux Habibie, Citra Plaza Nagoya, dan mega proyek properti lainnya (Batam Pos, 2019). Berikut data investasi properti di Batam tahun 2014-2018 :

Tabel 1.3 Data Investasi Sektor Properti Batam Tahun 2014-2018

Tahun	Jumlah (Rupiah)
2014	7,87 Triliun
2015	6,20 Triliun
2016	6,10 Triliun
2017	7,20 Triliun
2018	8,30 Triliun

Sumber: Badan Pengusahaan Batam (2019).

Penelitian ini dilakukan sebab para peneliti menemukan bahwa perilaku calon investor dalam mengambil keputusan dilakukan secara tidak rasional dan terpengaruhi oleh faktor psikologis dan faktor lainnya. Pernyataan tersebut menyatakan adanya kesempatan baru untuk diteliti dan dianalisis secara mendalam untuk mengetahui penyebab investor dalam mengambil keputusan investasi. Penelitian tersebut menimbulkan rancangan yang disebut *behavioral finance* dimana untuk menganalisis dan mendalami perilaku investor dalam keputusan investasi.

Berdasarkan penjelasan tersebut peneliti ingin mendalami dan menganalisis penelitian tersebut maka diberi judul **"Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Investasi Properti pada Investor di Kota Batam"**.

### 1.2 Permasalahan Penelitian

Permasalahan pada penelitian diuraikan berupa:

1. Apakah *property information* berpengaruh signifikan terhadap *investment decision* ?
2. Apakah *logical approach* berpengaruh signifikan terhadap *investment decision* ?
3. Apakah *market dynamic* berpengaruh signifikan terhadap *investment decision* ?
4. Apakah *hindsight bias* berpengaruh signifikan terhadap *investment decision* ?
5. Apakah *herding bias* berpengaruh signifikan terhadap *investment decision* ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang diteliti oleh peneliti ialah:

1. Untuk memahami pengaruh signifikan *property information* terhadap *investment decision*.
2. Untuk memahami pengaruh signifikan *logical approach* terhadap *investment decision*.
3. Untuk memahami pengaruh signifikan *market dynamic* terhadap *investment decision*.
4. Untuk memahami pengaruh signifikan *hindsight bias* terhadap *investment decision*.
5. Untuk memahami pengaruh signifikan positif *herding bias* terhadap *investment decision*.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian dapat dijadikan pedoman bagi:

1. Investor

Penelitian ini sebagai referensi kepada calon investor dalam menentukan investasi properti mana yang sesuai sehingga para calon investor dapat memperhatikan lebih pada produk yang berkaitan dengan keputusan investasi properti.

2. Akademisi

Penelitian ini sebagai referensi kepada calon peneliti yang akan mendalami penelitian demi meningkatkan kualitas pengajaran maupun pembelajaran mengenai pengetahuan keputusan investasi properti pada mahasiswa Strata I Universitas Internasional Batam.

3. Peneliti

Penelitian ini sebagai informasi untuk mengetahui secara objektif dalam bidang manajemen keuangan mengenai keputusan investasi properti terhadap tentang faktor yang berhubungan dengan perilaku keuangan (*behavioral finance*).

4. Pembaca atau peneliti selanjutnya

Penelitian ini sebagai informasi untuk mengetahui hasil secara keseluruhan dengan penambahan referensi serta pengetahuan dan dijadikan bantuan ataupun petunjuk bagi calon peneliti yang ingin meneliti judul yang berhubungan.

## **1.5 Sistematika Pembahasan**

Sistematika dari pembahasan diuraikan menjadi 5 bab berupa:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan gambaran umum isi penelitian yang terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan laporan ini secara keseluruhan.

### **BAB II KERANGKA TEORITIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS**

Bab ini menguraikan perumusan kajian pustaka yang berisi teori yang berhubungan dengan penelitiannya dan perumusan hipotesis.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan metode yang berisi pendekatan dan jenis penelitian, objek penelitian, definisi operasional variabel serta pengukurannya.

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan mengenai hasil data penelitian yang berisi tentang penjelasan data dan hasil penelitian yang telah dianalisis dan diteliti oleh peneliti.

### **BAB V KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN REKOMENDASI**

Bab ini menguraikan mengenai kesimpulan, keterbatasan dan rekomendasi atas pembahasan yang telah dibahas pada bab sebelumnya.