BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah sebuah negara kaya akan kepulauan, dimana Indonesia telah menjadi negara kepulauan terbesar di dunia. Pulau pada Indonesia terdiri sekitar 17,500 pulau yang beraneka ragam ukurannya mulai dari kecil hingga besar. Batam merupakan salah satu pulau yang berada di Indonesia, tepatnya termasuk dalam Provinsi Kepulauan Riau. Dubes Indonesia untuk Singapura, I Gede Ngurah Swajaya menyampaikan Batam dinilai sebagai pulau yang sangat ideal untuk pengembangan industri dan manufaktur karena berada pada lokasi sangat strategis serta memiliki perekonomian yang stabil. Kepala Badan Pengusaha Batam, Muhammad Rudi menambahkan bahwa nilai investasi di Pulau Batam berada pada tren positif pada lima tahun belakang meskipun sekarang sedang mengalami pandemi *covid-19* (Batampos, 2020).

Kepala Badan Pengusahaan Batam, Muhammad Rudi menuturkan bahwa investor masih menjadikan Kota Batam salah satu daerah tujuan utama untuk menanamkan modal. Hal ini mencerminkan bahwa investor memiliki kepercayaan tinggi terhadap investasi di Kota Batam. Pada pencatatan BP Batam, jumlah perusahaan Penanaman Modal Asing atau PMA dan Penanaman Modal Dalam Negeri atau PMDN yang telah memiliki Angka Pengenal Impor Produsen (API-P) serta Ijin Usaha Kawasan terdapat sekitar 1.300 perusahaan yang telah mempekerjakan kurang lebih 169 ribu karyawan. Walaupun sedang dilanda pandemi *covid-19*, industri Kota Batam tengah berjalan seperti biasa yakni tidak mengalami *lockdown* serta menerapkan dan mengawasi sistem protokol kesehatan di setiap perusahaan di Kota Batam (Bisnis.com, 2020)

Menurut Direktur Pelayanan Lalu Lintas Barang dan Penanaman Modal, Purnomo Andiantono Kota Batam pada triwulan pertama di tahun 2020 mendapatkan Penanaman Modal Asing sekitar sebesar USD 388 juta. Pada triwulan pertama tahun 2020 tercatat lima negara yang telah menanamkan modal di Kota Batam yaitu Singapura, Hongkong, Belanda, Jerman dan Marshall Island. Sektor usaha yang mendominasi yaitu sektor telekomunikasi, optik, instrument kedokteran, transportasi, industri mesin, jam, gudang, peralatan listrik, industri

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020

kendaraan bermotor serta industri karet dan plastik. Dari hasil pencatatan dapat diketahui bahwa Singapura terdapat 241 proyek, Hongkong 6 proyek, Belanda 8 proyek, Jerman 7 proyek dan Marshall Island 3 proyek. Menurut Laporan Kegiatan Penanaman Modal (LKPM) pada tahun 2015 realisasi investasi asing di Kota Batam mencapai nilai USD 474 juta. Sementara di tahun 2016 realisasi investasi asing di Kota Batam hanya mencapai nilai USD 392 juta, hal ini menjelaskan bahwa di tahun 2016 terdapat penguranagan kurang lebih 17,27%. Di tahun 2017 investasi asing di Kota Batam yang realisasi berada pada angka USD 486 juta, dapat disimpulkan bahwa tahun 2017 terdapat penambahan sebesar 23,99%. Sedangkan tahun 2018 investasi asing di Kota Batam mengalami kenaikan 17,66% yaitu berada pada angka USD 572 juta. Di Tahun 2019 mengalami realisasi investasi asing tertinggi dalam 3 tahun belakang yaitu mencapai USD 750 juta setara dengan mengalami kenaikan 31,23% dari tahun sebelumnya (Batampos, 2020).

Meskipun Indonesia sedang tengah dilanda wabah *covid-19*, Batam masih termasuk salah satu lokasi aman untuk melakukan investasi properti. Menurut Ketua DPD Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI) Kepulauan Riau, Ruslan Weng salah satu alasan kenapa banyak investor yang membeli properti di Batam adalah lokasi yang strategis dekat dengan Negara Singapura, dimana biaya hidup di Batam akan lebih murah dibandingkan dengan biaya hidup di Singapura. Dengan selisih biaya hidup yang jauh, membawa para investor lebih minat membeli properti mewah di Kota Batam. Selain itu, kelengkapan kuliner dari berbagai pendatang Kota Batam membuat tertarikan investor dalam membeli hunian di kota tersebut. Properti yang telah dibeli oleh investor selain dapat dijadikan hunian juga dapat disewakan kepada ekspatriat atau wisatawan yang datang ke Pulau Batam. selain itu, Batam bakal juga menjadi pilihan untuk hunian pada masa pensiun (Nabila, 2020).

Pada masa wabah *covid-19*, Badan Pengusahaan Batam mengeluarkan sebuah kebijakan tentang relaksasi dalam pembayaran Uang Wajib Tahunan dengan cara menyicil serta menghapuskan denda keterlambatan pembayaran perpanjangan UWT. Hal ini tertulis pada Surat Keputusan Kepala No.134 Tahun 2020 yang telah di tanda tangani Muhammad Rudi selaku Kepala Badan Pengusahaan Batam pada tanggal 30 Juni 2020. Ketetuan pada kebijakan yang telah

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020

dikeluarkan adalah pembayaran dapat dilakukan secara menyicil hingga 10 kali dalam waktu 1 tahun. Kebijakan ini diharapkan dapat menjadi dorongan pemulihan ekonomi pada masa pandemik *covid-19* (Aji, 2020).

Adanya rencana pemberian izin kepada warga negara asing untuk memiliki properti di Indonesia yang bertujuan mendongkrak industri properti di Indonesia. Menurut Ketua Kebijakan Publik APINDO, Sutrisno Iwantono, bahwa warga negara asing yang membeli properti di Indonesia akan membawa dana masuk ke Indonesia. Hal ini dapat membantu sektor properti yang sedang mengalami penurunan. Untuk prosedur dan administrasi pembelian untuk warga negara asing perlu dilancarkan seperti dengan pemberian *visa multi entry* dalam kurun waktu 3 sampai dengan 5 tahun. Selain itu, untuk jangka waktu kepemilikan yang tidak terlalu pendek yaitu mencapai hingga 90 tahun yang dapat diberikan secara bertahap (Detik, 2020).

Ketua Dewan Pimpinan Daerah Real Estate Indonesia Kota Batam, Achyar Arfan menyebutkan perizinan atau birokrasi dalam pengembangan lahan, jumlah uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR di perbankan serta pemasalahan pajak menjadi faktor penghambat sehingga penjualan properti di Kota Batam merosot. Besarnya jumlah cicilan pada properti seperti rumah mengakibatkan kegagalan dalam pembayaran sehingga berdampak rumah disita. Dimana harga rumah di Batam jauh lebih cepat meningkat dibandingkan dengan kenaikan gaji. Pertumbuhan penduduk pada Kota Batam terus meningkat dalam waktu 5 tahun terakhir, hal ini mengingatkan kebutuhan rumah pada Kota Batam akan semakin tinggi (Batampos, 2020).

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Kota Batam Tahun 2016-2020

Tahun	Jumlah Penduduk	Pertumbuhan	Persentase
2016	1,236,399	47,414	3,8%
2017	1,283,196	46,797	3,6%
2018	1,329,773	46,577	3,5%
2019	1,376,009	46,236	3,4%
2020	1,421,961	45,952	3,2%

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Batam (2020)

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Batam, pertumbuhan penduduk Kota Batam terus bertambah setiap tahun. Dilihat di tahun 2019 kuantitas penduduk Kota Batam terdapat 1,376,009 jiwa yang mengalami kenaikan sebanyak 46,236 jiwa atau 3,4% dari tahun sebelumnya. Di tahun 2020 kuantitas penduduk Kota Batam terdapat 1,421,961 jiwa setara dengan mengalami kenaikan sebanyak 45,952 jiwa atau 3,2% dari tahun sebelumnya. Meskipun mengalami penurunan tipis setiap tahunnya tetapi pertumbuhan penduduk di Kota Batam relatif pada angka 3. Dari data tersebut tidak terhitung penduduk bersifat sementara ataupun orang-orang yang menjalani pendidikan maupun bekerja tentunya membutuhkan tempat tinggal. Tempat tinggal yang didapatkan biasanya dengan cara menyewa atau ngekost pada daerah yang dekat dengan tempat kerja maupun tempat menjalani pendidikan.

Tabel 1.2 Jumlah Wisatawan Yang Datang Ke Batam

Tahun	Jumlah Wisatawan	Persentase
2015	1,545,818	5.9%
2016	1,432,472	-7.9%
2017	1,564,717	8.5%
2018	1,887,284	17.1%
2019	1,947,943	3.1%

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Batam (2020)

Total wisatawan yang datang ke Kota Batam pada tahun 2016 mengalami penurunan sebanyak 7,9%. Walaupun mengangalami penuran tetapi pada tahun berikutnya yaitu tahu 2018 mengalami kenaikan sebanyak 17,1%. Hal ini membuktikan masuknya wisatawan ke Kota Batam membantu sektor properti baik dengan cara langsung ataupun dengan cara tidak langsung. Aset properti yang di investasi oleh investor bisa di jadikan peluang untuk untuk bertambahnya pemasukan, seperti properti hunian dijadikan *homestay* untuk disewakan kepada para wisatawan yang dapat menyewa lewat aplikasi *AirBnb*. Pasar ini cukup besar, mengingat banyaknya *backpacker* maupun keluarga yang lebih menyukai sewa properti hunian agar dapat lebih nyaman, leluasa dan privasi.

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020

Tabel 1.3 Harga Properti Kota Batam

Tahun	Triwulan	Harga	Pertumbuhan
2018	I	136.57	-1.46%
	II	138.66	1.51%
	III	138.66	0.00%
	IV	139.34	0.49%
2019	I	143.06	2.60%
	II	138.76	-3.10%
	III	139.74	0.70%
	IV	137.7	-1.48%
2020	I	137.62	-0.06%

Sumber: Bank Indonesia (2020)

Harga properti berdasarkan survei dari Bank Indonesia menjelaskan bahwa harga properti di Kota Batam mengalami penurunan setiap tahunnya, hanya terdapat kenaikan pada tahun 2019 di triwulan III yaitu 0,7% tetapi pada triwulan IV mengalami penurunan yang lebih besar dari kenaikan di tahun sebelumnya yaitu -1,48%. Dari tabel tersebut dapat di simpulkan bahwa harga properti Kota Batam sejak tahun 2018 hingga tahun 2020 triwulan I terus mengalami penurunan.

Investasi properti adalah satu dari banyak investasi yang dapat dilakukan oleh investor dan investasi properti sangat diminati oleh masyarakat Indonesia. Dimana investasi properti dinilai memiliki berbagai keuntungan sebagai berikut. Keuntungan pertama yaitu cendrung beresiko rendah, seperti yang kita ketahui investasi properti sering dilakukan oleh investor pemula dikarenakan oleh harga properti tidak mudah mengalami penurunan. Yang kedua adalah memiliki nilai tambahan, disebut memiliki nilai tambahan dikarenakan oleh jika lokasi pada properti yang diinvestasi strategis dimana dekat dengan transportasi umum dan layanan publik maka terdapat penambahan nilai pada hargajual. Yang ketiga yaitu produk keuangan, keuntungan pada investasi properti yaitu akan mendapatkan penghasilan tambahan jika properti tersebut dijadikan produk sewa menyewa. Yang keempat memiliki potensi peningkatan investasi, dimana harga properti yang telah dibeli cendrung memiliki peningkatan harga dari tahun ke tahun. Kelima adalah investasi properti merupakan investasi jangka panjang dimana investasi properti memiliki nilai yang cukup untuk menghasilkan *capital gain* (perbedaan antara harga beli dan harga jual) (Aldy, 2019).

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020

Pengembang ternama di Indonesia mulai percaya bahwa Kota Batam adalah sebuah peluang bisnis yang menjanjikan. Direktur PT Agung Podomoro Land Tbk, Paul Christian menyatakan bahwa proyek di Kota Batam akan menjadi fokus pengembangan perumahan sampai tahun depan. Menurut Presiden Direktur Triniti Land, Ishak Chandra menyampaikan bahwa terdapat minat yang cukup besar dari para investor untuk properti di Kota Batam, walaupun Kota Batam terletak berdekatan dengan Singapura tetapi properti di Kota Batam tetap sangat diminati oleh investor lokal. Investor saat ini tidak hanya investasi pad daerah asalnya tetapi mulai berinvestasi ke daerah-daerah yang berpotensial. Dengan pembangunan infrastruktur oleh pemerintah yang terus berkembang, maka para pengembang semakin percaya diri untuk membangun proyek properti di Kota Batam. Terdapat beberapa pengembang yang sedang melaksanakan proyek di Kota Batam seperti Sinar Mas Land melalui proyek Nuvasa Bay, PT Pollux Properti Indonesia Tbk melalui proyek Meisterstadt, Triniti Land melalui proyek Mars Boulevard, Ciputra Group melalui proyek Ciputra Plaza Nagoya dan PT Agung Podomoro Land Tbk melalui proyek Orchard Park (Dewi, 2019).

Berlandaskan riset yang pernah di teliti sebelumnya, peneliti berniat untuk meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi *purchase intention* dalam investasi properti di Kota Batam. Maka timbulnya judul penelitian **"Analisis pengaruh *location, neighbourhood, structural, financial* dan *attitude* terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam"**

1.2 Permasalahan Penelitian

Dari paparan latar belakang diatas, maka munculah permasalahan yang diidentifikasikan yaitu:

1. Adakah *location* berpengaruh terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam?
2. Adakah *neighbourhood* berpengaruh terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam?
3. Adakah *structural* berpengaruh terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam?
4. Adakah *financial* berpengaruh terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam?

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020

5. Adakah *attitude* berpengaruh terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Agar memahami pengaruh *location* terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam.
2. Agar memahami pengaruh *neighbourhood* terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam.
3. Agar memahami pengaruh *structural* terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam.
4. Agar memahami pengaruh *financial* terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam.
5. Agar memahami pengaruh *attitude* terhadap *purchase intention* investor dalam investasi properti di Kota Batam.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Bagi Investor Properti

   Peneliti mengharapkan akan bermanfaat untuk para investor memahami hal apa saja yang dipertimbangkan sebelum melangsungkan investasi properti di Kota Batam.
2. Bagi Developer

   Peneliti mengharapkan dapat memberikan informasi mendalam kepada para developer agar dapat memenuhi kebutuhan properti di Kota Batam.
3. Bagi Akademis

   Peneliti mengharapkan dapat menjadi referensi yang dapat membantu peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian yang serupa yaitu pada investor properti Kota Batam.
4. Bagi Peneliti

   Penelitian ini memberikan ilmu serta bertambahnya wawasan peneliti akan investasi properti maka mampu memecahkan persoalan investasi dengan

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020

efektif. Selain itu juga menjadi syarat saat menempuh pendidikan program sarjana manajemen di universitas.

1.4. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini dibagi menjadi lima sub bab yakni:

BAB I : PENDAHULUAN

Komponen bab pertama memaparkan latar belakang yang mendorong terjadinya riset, dimana adanya alasan riset, permasalahan yang dihadapi, manfaat yang akan didapatakan.

BAB II : KERANGKA TEORETIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Komponen bab kedua menjelaskan masalah-masalah yang bakal diteliti, hubungan antara variabel, alasan-alasan terjadinya penelitian sebelumnya serta beberapa model riset penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN

Komponen pada bab ketiga yaitu strategi riset, objek riset, definisi variabel, pengaruh antar variabel, serta metode yang dipakai untuk analisis data seperti perangkat yang dipakai hingga jenis-jenis pengujian yang digunakan.

BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Komponen bab keempat bermuat data responden telah dibagi menjadi beberapa elemen, uji yang menjelaskan validitas serta reliabel suatu variabel, pengaruh dengan cara langsung maupun dengan cara tidak langsung antar variabel dilengkapi hipotesis dan uji seberapa pengaruh antar variabel.

BAB V : KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN REKOMENDASI

Komponen bab kelima bermuat kesimpulan dari pengujian, keterbatasan atau kekurangan maupun masukan untuk riset kedepannya.

Rio Renato. Analisis Pengaruh Perilaku Overconfidence, Representativeness, Anchoring, Gambler's Fallacy dan Herding Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat Dalam Investasi Properti di Kota Batam.
UIB Repository©2020