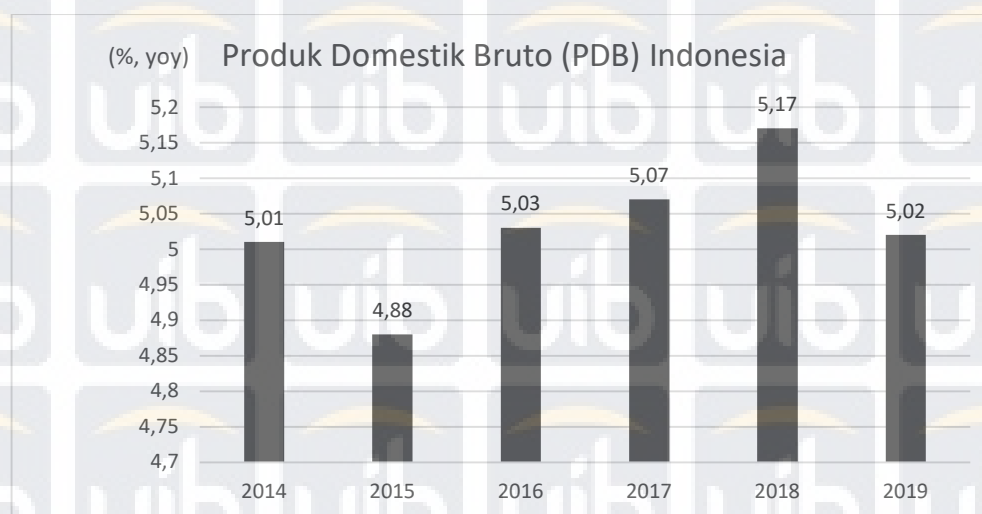


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian Indonesia sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 mengalami fluktuasi. Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang signifikan terlihat pada tahun 2018, di mana Produk Domestik Bruto (PDB) berada diangka 5,17%. Pertumbuhan ini dipengaruhi oleh meningkatnya konsumsi masyarakat serta peningkatan pada investasi yang didukung oleh membaiknya pendapatan, berlanjutnya pembangunan proyek-proyek infrastruktur, dan daya beli (Bank Indonesia, 2018). Pemerintah memprediksi PDB tahun 2019 pada kuartar pertama mencapai 5,32% dan kuartar kedua 5,37%. Namun pada kenyataannya PDP Indonesia pada tahun 2019 mengalami penurunan yang cukup signifikan, yaitu berada pada angka 5,02% (Badan Pusat Statistik, 2020).



Gambar 1.1 *Pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia*, Sumber:
Bank Indonesia (2019)

Faktor yang mempengaruhi penurunan PDB tahun 2019 adalah terjadinya penurunan pada lapangan usaha pertanian, kehutanan dan perikanan sebesar 20,52%. Penurunan ini disebabkan oleh adanya efek musiman. Faktor lain yang mempengaruhi penurunan PDB adalah terjadinya kontraksi pada komponen ekspor barang dan jasa sebesar 2,55% (Badan Pusat Statistik, 2020). Berdasarkan data dari World Bank, *Gross Domestic Product* (GDP) Indonesia pada tahun 2018 sebesar 5,2%, 2019 diestimasikan 5% dan tahun 2020 diprediksi mengalami peningkatan diangka 5,1%. Pertumbuhan ekonomi diperkirakan akan meningkat pada tahun 2020 apabila Indonesia secara bertahap meredakan ketegangan perdagangan internasional, mengurangi ketidakpastian politik, menurunkan biaya pinjaman serta meningkatkan sentimen bisnis (The World Bank, 2019).

Di Kepulauan Riau, pertumbuhan ekonomi pada tahun 2019 mengalami peningkatan sebesar 4,89% bila dibandingkan dengan tahun 2018 yang berada pada angka 4,58%. Meski ekonomi di Kepulauan Riau sempat mengalami penurunan yang cukup signifikan, turun hingga mencapai angka 1,98% di tahun 2017, namun Kepulauan Riau dapat memperbaiki dan meningkatkan kembali perekonomiannya.

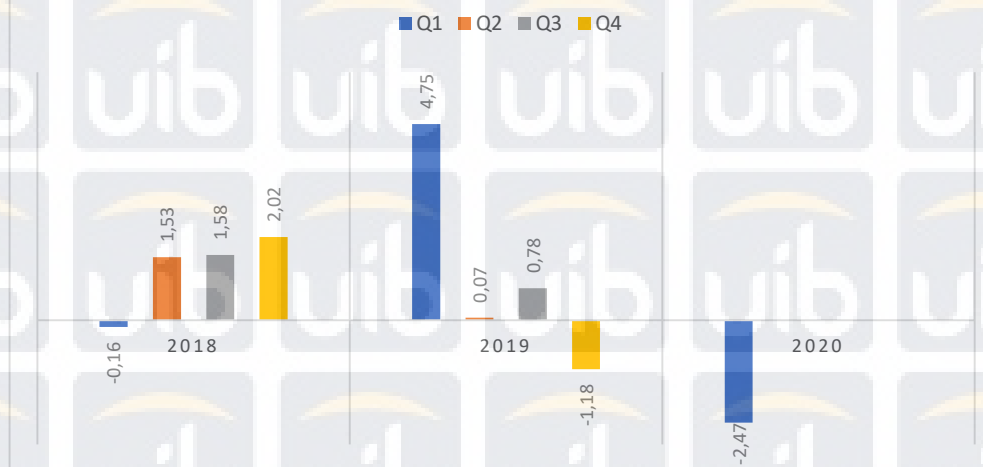
Tiga besar kategori yang memberikan andil dalam pertumbuhan ekonomi Kepulauan Riau pada triwulan IV tahun 2019 adalah Pertambangan dan Penggalian dengan pertumbuhan sebesar 20,52%, Konstruksi sebesar 8,26%, serta Administrasi Pemerintahan, Pertanahan, dan Jaminan Sosial Wajib sebesar 7,97% (Badan Pusat Statistik Provinsi Kepulauan Riau, 2020).

Pertumbuhan ekonomi di Kepulauan Riau tahun 2019 memang mengalami peningkatan, namun akselerasi pertumbuhan terhambat dikarenakan melambatnya

pertumbuhan kinerja investasi. Perlambatan ini disebabkan oleh banyaknya proyek pembangunan yang telah selesai seperti pusat perbelanjaan serta apartemen baru di Kota Batam (Bank Indonesia, 2019a). Melihat perkembangan ekonomi terutama di Kota Batam, dapat terlihat jelas bahwa dalam 3 tahun terakhir ada banyak proyek pembangunan hunian vertikal maupun tapak. Menurut ketua DPD Realestat Indonesia (REI), Kota Batam merupakan primadona bagi para investor properti. Lokasi Kota Batam yang dekat dengan Singapura menjadi faktor unggul bagi pasar properti (Realestate Indonesia, 2019).

Ada sekitar 16 proyek pembangunan bangunan *high rise* di Kota Batam dan proyek-proyek ini merupakan salah satu faktor yang memberi andil dalam perkembangan Kota Batam. Banyaknya proyek pembangunan hunian terutama apartemen, merupakan bukti bahwa pasar properti di Batam memiliki potensi yang cukup baik (Realestate Indonesia, 2020). Namun demikian, menurunnya daya beli masyarakat akan menjadi halangan dalam perkembangan properti hunian vertikal di Kota Batam. Pada triwulan IV tahun 2019, penjualan properti hunian mengalami penurunan sebesar -16,33% dari triwulan sebelumnya yang sebesar 16,18%. Faktor yang mempengaruhi penurunan penjualan adalah suku bunga KPR yang tinggi, perizinan pengembangan lahan, proporsi uang muka yang tinggi pada pengajuan KPR, serta permasalahan pajak. Pertumbuhan harga properti tahun 2020 diprediksi akan lebih rendah. Hal ini disebabkan oleh lambatnya kenaikan harga rumah tipe besar dan menengah (Bank Indonesia, 2019).

PERTUMBUHAN HARGA PROPERTI RESIDENSIAL DI KOTA BATAM



Gambar 1.2 *Pertumbuhan Harga Properti Residensial di Kota Batam*, Sumber: Bank Indonesia (2019)

Pertumbuhan harga properti di Kota Batam yang melambat merupakan persoalan yang perlu diperhatikan oleh para pengembang di Kota Batam. Pengembang juga perlu mengantisipasi menurunnya daya beli masyarakat, sebab biaya pembangunan akan tetap berjalan meski dengan penjualan properti yang masih di bawah target. Meski terjadi penurunan terhadap daya beli dan penjualan, proyek pengembangan properti masih terus berlanjut dan menjadi salah satu tren investasi yang menggiurkan di Kota Batam. Berlokasi strategis, dekat dengan pasar internasional yaitu Negara Singapura menjadi salah satu faktor yang menunjang minat investor lokal maupun internasional. Selain itu, pembangunan infrastruktur yang dijalankan oleh pemerintah dapat membantu meningkatkan minat masyarakat dalam membeli properti. Membaiknya infrastruktur dapat mendekatkan jarak setiap kawasan di Kota Batam, sehingga istilah “kawasan jauh” akan mulai berkurang (Haryati, 2019). Lokasi strategis, pengembangan sektor pariwisata di Kota Batam

dan infrastruktur yang semakin membaik diharapkan dapat meningkatkan minat investasi masyarakat terutama investasi properti.

Masyarakat dalam pengambilan keputusan berinvestasi, tentu dipengaruhi oleh berbagai hal. Beberapa orang mungkin mengambil keputusan berinvestasi karena memprakirakan akan ada prospek yang cukup baik dimasa depan, karena pengaruh dari saudara dan kerabat, atau bahkan karena melihat pasar properti yang sedang mengalami peningkatan. Pada umumnya ada 2 tipe pengambilan keputusan, yaitu secara rasional (logis atau masuk akal) dan irasional (tidak logis atau tidak masuk akal). Pengambilan keputusan secara rasional adalah pengambilan keputusan yang didasarkan oleh akal sehat, objektivitas, serta analisis. Sedangkan pengambilan keputusan secara irasional mengikuti perasaan atau emosi seseorang, tidak dilakukan dengan menganalisis, logika, ataupun objektivitas. melainkan didasarkan oleh opini dan perasaan seseorang. (Lumen, 2018).

Pengambilan keputusan itu sendiri juga dipengaruhi oleh perilaku setiap individu atau pun kelompok. Beberapa teori pengambilan keputusan yaitu, *overconfidence representativeness, anchoring, gambler's fallacy, dan herding*.

Overconfidence adalah ketika penilaian subjektif seseorang lebih tinggi dari pada penilaian objektifnya yang diakibatkan oleh tingginya kepercayaan diri terhadap sesuatu yang dinilainya. *Representativeness* dapat digambarkan sebagai “*Stereotyping*”, dimana seseorang menilai berdasarkan kejadian yang sudah pernah ada sebelumnya, menjadikannya sebagai perwakilan. Dalam permisalan, seorang investor menjadikan harga terbaru properti menjadi harga rata-rata untuk properti lainnya. *Anchoring* merupakan perilaku dimana seseorang cenderung tetap

bertahan pada keyakinan mereka terhadap hasil yang telah mereka dapatkan, namun tidak menyesuaikan dengan informasi terbaru dikarenakan ketidakpahaman akan informasi baru yang diperkenalkan kepada mereka, yang menyebabkan kesalahan penilaian (Pandey & Jessica, 2018). Gambler's fallacy merupakan perilaku investor yang memiliki pandangan bahwa kesalahan yang terjadi dalam suatu peristiwa akan terkoreksi secara alami, dengan kata lain investor melakukan prediksi terhadap suatu saham secara *reversal* (terbalik). *Herding* adalah sifat investor yang memiliki kecenderungan untuk mengikuti keputusan investasi investor lainnya (Njenga & Kagiri, 2018b). Berdasarkan data serta teori-teori penunjang yang dijelaskan, penulis memutuskan untuk mengambil judul skripsi dengan tema “Analisis

Pengaruh Perilaku *Overconfidence*, *Representativeness*, *Anchoring*, *Gambler's Fallacy* dan *Herding* Terhadap Pengambilan Keputusan Masyarakat dalam Investasi Properti di Kota Batam”.

1.2 Permasalahan Penelitian

Berdasarkan topik yang diteliti, maka yang menjadi permasalahan dalam topik ini adalah:

1. Apakah perilaku *overconfidence* memiliki pengaruh terhadap pengambilan keputusan masyarakat dalam berinvestasi properti di Kota Batam?
2. Apakah perilaku *representativeness* memiliki pengaruh dalam pengambilan keputusan masyarakat berinvestasi properti di Kota Batam?
3. Apakah perilaku *anchoring* memiliki pengaruh dalam pengambilan keputusan masyarakat berinvestasi properti di Kota Batam?

4. Apakah perilaku *gambler's fallacy* memiliki pengaruh dalam pengambilan keputusan masyarakat berinvestasi properti di Kota Batam?
5. Apakah perilaku *herding* memiliki pengaruh dalam pengambilan keputusan masyarakat berinvestasi properti di Kota Batam?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh perilaku *overconfidence* terhadap pengambilan keputusan masyarakat dalam investasi di bidang properti Kota Batam.
2. Untuk mengetahui pengaruh perilaku *representativeness* terhadap pengambilan keputusan masyarakat dalam investasi di bidang properti di Kota Batam.
3. Untuk mengetahui pengaruh perilaku *anchoring* terhadap pengambilan keputusan masyarakat berinvestasi di bidang properti di Kota Batam.
4. Untuk mengetahui pengaruh perilaku *gambler's fallacy* terhadap pengambilan keputusan masyarakat berinvestasi di bidang properti di Kota Batam.
5. Untuk mengetahui pengaruh perilaku *herding* terhadap pengambilan keputusan masyarakat berinvestasi di bidang properti di Kota Batam.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, kepada:

1. Bagi Pembaca

Diharapkan penelitian ini dapat memberi manfaat bagi pembaca, yaitu berupa informasi yang dapat dimanfaatkan sebagai bahan pertimbangan melakukan investasi properti di Kota Batam.

2. Bagi Pengembang

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembang dalam menganalisis hal-hal yang mempengaruhi dan menjadi perilaku investor dalam melakukan investasi. Semoga dari penelitian ini, pengembang dapat memperoleh informasi yang membantu peningkatan daya beli maupun investasi properti di Kota Batam.

3. Bagi Peneliti Berikutnya

Diharapkan dapat memberikan manfaat untuk peneliti berikutnya, yaitu berupa tambahan pengetahuan dan bahan pendukung penelitian mengenai pengaruh dari perilaku masyarakat dalam pengambilan keputusan masyarakat untuk berinvestasi properti di Kota Batam. Dengan harapan, penelitian berikutnya dapat memberikan hasil yang lebih baik dari penelitian ini.

1.4 Sistematika Pembahasan

Sistematika ini bertujuan memberikan uraian secara garis besar mengenai isi serta pembahasan setiap bab dalam penulisan penelitian. Penelitian ini terdiri dari lima bab yaitu:

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan akan dibahas mengenai latar belakang dari dilakukannya penelitian, apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian, tujuan dari dilakukannya penelitian, manfaat penelitian, dan tata pembahasan penyusunan skripsi.

Bab II : KERANGKA TEORITIS DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Dalam bab akan dibahas mengenai uraian dari sistematika model penelitian yang terdahulu, pengaruh memberikan uraian secara sistematis mengenai model penelitian terdahulu, pengaruh tiap variabel independen kepada variabel dependennya, model dari penelitian yang dikembangkan dan perumusan dari hipotesis.

Bab III : METODE PENELITIAN

Pada bab akan dijelaskan mengenai rancangan dari penelitian, apa yang menjadi objek dari penelitian, pengertian dari operasional variabel, metode apa yang digunakan untuk mengumpulkan data, dan metode apa yang digunakan untuk menganalisis data.

Bab IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini, dibahas hasil dari penelitian dan penjelasan hipotesis penelitian yang telah diuji.

Bab V : KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN REKOMENDASI, IMPLIKASI

Bab akhir ini membahas kesimpulan dari hasil pengujian data dan penelitian yang telah dilakukan, serta keterbatasan dan rekomendasi demi mendukung penelitian selanjutnya.