

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Di era globalisasi ini, kebanyakan orang-orang yang melakukan investasi dengan harapan mendapatkan keuntungan dimasa yang mendatang sebanyak – banyaknya. Uang merupakan hal yang tidak bisa lepas dari manusia. Investasi ini juga bisa diartikan sebagai sesuatu tempat yang aman untuk penempatan dana pada satu atau beberapa objek investasi dengan mengharapan akan mendapatkan laba di masa mendatang. Ini adalah salah satu tujuan mengapa investor melakukan investasi untuk mencari laba atau tingkat pengembalian investasi yang akan diterima di masa datang.

Dengan demikian investasi juga memiliki risiko yang tidak terduga, tidak semua investasi dapat menghasilkan keuntungan terkadang juga bisa mendapatkan kerugian yang tidak bisa kita duga. Biasanya seorang investor akan melakukan analisa sebelum mengambil keputusan untuk melakukan investasi, seperti mempelajari laporan keuangan, kinerja perusahaan, atau portofolio, keadaan ekonomi perusahaan, risiko, yang dipublikasikan di media, tujuan dari melakukan berita ini supaya investasi yang dilakukan dapat memberikan imbalan yang memuaskan.

Kota Batam di kenal sebagai salah satu kota yang lokasinya strategis di nilai sangat potensial untuk mengembangkan bisnis dan kota Batam juga terletak di lokasi yang berdekatan langsung dengan negara tetangga seperti Singapura dan Malaysia. Kota Batam merupakan sebuah kota dengan pengembangan property

yang sangat cepat dan semakin besar tahun ke tahun sehingga menjadikan sector property sebagai salah satu instrument usaha yang banyak dipilih oleh investor.

Kota Batam terdapat banyak sekali pengembangan nasional besar seperti Agung Podomoro Land, Ciputra, dan Sinarmas Land sedangkan juga terdapat

beberapa pengembangan local yang cukup besar seperti PKP, Cipta, dan lain-lain.

Oleh karena itu dengan bertambah banyaknya perusahaan property-properti di kota Batam akan mempengaruhi produktivitas pada karyawan, karena dengan

persaingan yang ketat para karyawan akan mengalami pendapatan yang rendah.

Dan apabila dengan kurangnya motivasi, pelatihan, gaya manajemen beserta pengaruhnya lingkungan kerja mengalami dampak yang buru bagi perusahaan.

Investasi Properti di Indonesia angka kenaikannya mencapai 36 persen untuk perumahan, kawasan industri, dan perkantoran. Keuntungan sewa properti di Indonesia sebesar 7% sedangkan dibanding Malaysia hanya sebesar hanya 4%.

Survei harga properti residensial yang dilakukan Bank Indonesia (BI) menunjukkan Batam merupakan kota paling prospektif dalam bisnis properti di Indonesia. Perkembangan properti di Indonesia setiap tahunnya mengalami

peningkatan. Salah satu indikatornya adalah harga tanah yang setiap tahunnya meningkat antara 15-20%. Kenaikan rata-rata harga properti di Batam mencapai 16.84% dibanding tahun sebelumnya. Menurut survey data BPS (Badan Pusat

Statistik) jumlah penduduk di Indonesia adalah sekitar 230 juta orang, hal ini akan secara otomatis permintaan akan properti khususnya tempat tinggal akan bertambah. (Murtiningsih, 2009)

Bisnis sewa ruko/rumah/apartemen dan kos-kosan dapat dengan mudah kita temui di masyarakat. Apalagi hunian yang dekat dengan pusat kota ataupun universitas. Terdapat beberapa alasan mengapa Indonesia bagus dijadikan bisnis properti. Yang pertama yaitu kebijakan pemerintah Indonesia yang ikut mendukung dalam meningkatkan investasi di Indonesia. Kedua kebutuhan masyarakat akan properti masih tinggi (Schreiben Raiys, 2013).

Harga properti biasanya di pengaruhi oleh beberapa faktor. Menurut salah satu kepala bagian *mortgage* Bank Permata, Ibu Dewi Damajanti faktor tersebut adalah lokasi/lingkungan rumah (lingkungan/lokasi yang kurang bagus maka harga propertinya tentu akan rendah), aksesibilitas pemukiman ke pusat kegiatan, fasilitas yang disediakan, reputasi pengembang, besaran pajak bea yang ditanggung konsumen, dukungan pembiayaan KPR dari bank, biaya perijinan, dan segmen pasar. Biasanya daerah yang ramai pebisnis/pedagang ataupun wilayah yang maju nilai jual/sewa propertinya biasanya lebih tinggi.

Berdasarkan data House Price Index (HPI) yang dikeluarkan oleh BTN menunjukkan bahwa harga properti tertinggi di Indonesia dipegang oleh Kepri dan DKI Jakarta. Per Juni 2018, indeks harga properti sebesar 214,43 untuk di Kepri sendiri. "Rata-rata pertumbuhan indeks tahunan untuk Kepri adalah sebesar 20,09 %." kata Direktur Utama BTN Maryono (2018).

Untuk investasi properti ini sendiri juga memiliki beberapa resiko. Yang pertama dari segi bangunan. Seiring dengan berjalannya waktu apabila bangunan kita biarkan dan tidak kita rawat tentu akan mengalami kerusakan, kerusakan bangunan tersebut dapat menurunkan nilai harga jual rumah. Yang kedua adanya

juga resiko sulitnya menjual kembali properti tersebut. Lalu resiko yang lainnya adalah seperti terhalangnya regulasi pemerintah seperti masalah sengketa dan juga yang terakhir yaitu resiko masalah KPR tidak disetujui (Kustini, 2015).

Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat REI Sulaiman Sumawinata menilai pertumbuhan industri properti selama 4 tahun terakhir lesu. Seperti dijelaskan di atas bisnis sektor properti memiliki banyak keuntungan, namun terdapat permasalahan. Sektor properti kelas atas menengah ke atas kondisinya masih belum terlalu membaik sejak 2014 lalu (Trio Hamdani, 2018).

Hal ini bisa dilihat dari salah satunya contohnya penjualan properti *expo* di Semarang. Ketua panitia *Property Expo* Semarang, Dibya K Hidayat mencatat bahwa penjualan 2017 menurun yaitu terjual sebanyak 376 unit. Tahun 2016 tercatat 495 unit, 2015 sebanyak 651 unit dan 2014 sebanyak 1007 unit. Penurunan penjualan unit rumah komersil juga dialami oleh salah satu developer di Batam PT. Mulia Realty Batindo. Pada tahun 2016 terjual 53 unit, 22 unit tahun 2017 dan tahun 2018 hanya terjual 10 unit. Untuk penjualan rumah bersubsidi sendiri bisa dilihat dari realisasi KPR konsumen dan datanya bisa dilihat.

Tabel 1.1

Realisasi KPR Bersubsidi Tahun 2010-2017

Wilayah	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	(unit)	(unit)	(unit)	(unit)	(unit)	(unit)	(unit)	(unit)
Kepri	121	2.976	1.678	2.730	1.731	1.529	845	180
Indonesia	7.958	109.593	64.785	102.714	76.063	76.489	58.469	11.420

Sumber : Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Menurut Aydemir (2017), *Emotional intelligence* juga di validasi dalam empat dimensi, namun yang digunakan versi pengurangan 16 item yang dihasilkan dari studi percontohan kami. Skala yang di kurangi ini sudah mencakup semua sub-skala (mempersepsikan emosi, mengola emosi seseorang, mengelola emosi orang lain dan cara menggunakan emosi).

Menurut Aydemir (2017), *Locus of Control* untuk mengukur variabel, mengeksploitasi skala, skor yang lebih tinggi mengacu pada individu dengan *Locus of Control (LOC)* eksternal. Menurut Aydemir (2017), *Risk Aversion in General* untuk rencana teori perilaku dan perilaku investasi berisiko. Skor yang lebih tinggi menyiratkan niat investasi berisiko lebih tinggi.

Kota Batam merupakan salah satu kota di Provinsi Kepulauan Riau yang menawarkan berbagai macam peluang bisnis, salah satu peluang bisnis yang baik di Kota Batam adalah Investasi Properti. Investasi ada banyak jenisnya yaitu ada investasi jangka panjang dan jangka pendek. Contoh investasi jangka pendek adalah seperti tabungan di bank, deposito, saham dan investasi jangka panjang yaitu investasi di emas, asuransi, serta properti.

Penelitian ini menggunakan instrumen survei untuk menggumpulkan data dan mengoperasionalkan atau mengukur perilaku investasi berisiko, variabel dependen melalui skala investasi berisiko, maka investasi berisiko ini kami menargetkan untuk orang yang mampu melakukan investasi individu berisiko. Berdasarkan latar belakang yang diatas, maka penulis ingin menganalisa tentang perilaku yang mempengaruhi risiko investasi individu. Oleh karena itu, penulis mengambil investor properti yang berdomisili di Kota Batam sebagai objek

penelitian dengan judul “**Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku investor properti dalam investasi di Kota Batam**“.

1.2 Permasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang diatas maka pertanyaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah *Emotional Intelligence* akan mempengaruhi perilaku investor properti dalam investasi di kota Batam ?
2. Apakah *Locus of Control* akan mempengaruhi perilaku investor properti dalam investasi di kota Batam ?
3. Apakah *Risk Aversion in General* akan mempengaruhi perilaku investor properti dalam investasi di kota Batam ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari penelitian diatas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Emotional Intelligence* terhadap perilaku investor properti dalam investasi di kota Batam.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Locus of control* terhadap perilaku investor properti dalam investasi di kota Batam.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Risk aversion in general* terhadap perilaku investor properti dalam investasi di kota Batam.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah :

1. Perusahaan Bisnis Properti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran bagi perusahaan investasi individu berisiko agar dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi investor dalam investasi properti di Kota Batam sehingga juga dapat mengevaluasi kinerja atau produk perusahaan mereka.

2. Akademisi

Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan tambahan bagi akademis yang selanjutnya ingin meneliti tentang penelitian investasi properti di Kota Batam ini.

3. Peneliti

Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan mengenai faktor-faktor properti di Kota Batam sebagai perilaku keuangan.

1.4 Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pemahaman penelitian, sistematika pembahasan ini sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdiri dari latar belakang penelitian, permasalahan penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, dan juga sistematika pembahasan.

BAB II : KERANGKA TEORETIS DAN PERUMUSAN

Dalam bab ini diuraikan bagaimana kerangka teoritis yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Bab ini juga menguraikan penerusan hipotesis dari penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini membahas tentang rancangan penelitian, objek penelitian, definisi operasional variable, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisikan hasil penelitian dari data-data yang telah dikumpulkan.

BAB V : KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini akan memaparkan kesimpulan, keterbatasan dan rekomendasi dari hasil penelitian yang telah dilakukan serta diberikan penelitian berikutnya.