

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara berkembang yang memiliki potensi ekonomi dan teknologi yang tinggi. Potensi tersebut mulai diperhatikan di dunia Internasional, hal ini dapat dilihat dengan bergerakinya roda perekonomian. Adanya perkembangan ekonomi dan teknologi yang terjadi membuat semakin meningkatnya dunia usaha, menyebabkan banyak perusahaan berlomba-lomba melakukan kegiatan ekonomi yang menimbulkan persaingan ketat antar perusahaan (Jummulyanti dan Muthia, 2015). Dapat dikatakan ekonomi di Indonesia merupakan ekonomi yang terbesar di Asia Tenggara karena memiliki sejumlah karakteristik yang menempatkan Indonesia dalam posisi yang bagus untuk mengalami perkembangan ekonomi yang pesat. Terutama pada perkembangan bisnis *property* dan *real estate* di Indonesia yang mengalami kenaikan sangat tajam ([indonesia-investment.com](http://indonesia-investment.com)).

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri *real estate* merupakan perusahaan *property* yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri. Namun perlu diketahui bahwa *property* dan *real estate* merupakan dua hal yang berbeda. *Property* sendiri merupakan suatu hal yang menyangkut hubungan hukum antara obyek (*real*

*estate*) dengan subyek (pemilik), sedangkan *real estate* hanya menyangkut obyek tanah dan bangunan. (Rumah.com,2012).

Bisnis *property* dan *real estate* memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Salah satu faktor yang memicu untuk berkembang, yaitu dilihat dari tingginya *demand* atau permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibandingkan dengan *supply* atau penawaran yang disediakan oleh perusahaan *property* dan *real estate* (liputan6.com, 2017). Terbukanya peluang tersebut, tentunya menjadi suatu kesempatan untuk mengundang para investor asing maupun domestik untuk dapat berinvestasi di dalam negeri, sehingga dana akan mengalir ke Indonesia melalui penanaman modal asing, dan dapat memberikan profit untuk membantu pertumbuhan bisnis *property* dan *real estate* di Indonesia (Raudhatul, 2014).

Seiring dengan perkembangan sektor *property* dan *real estate* dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. Hal tersebut terbukti dengan semakin banyaknya sektor *property* dan *real estate* yang memperluas *landbank* (aset berupa tanah) maupun melakukan ekspansi bisnis. Adapun di tahun 2012 terdapat 46 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sedangkan pada tahun 2016 bertambah menjadi 48 perusahaan (sahamok.com).

**Tabel 1.1**  
**Indeks Saham**

<b>Tahun</b>	<b>Awal Tahun</b>	<b>Akhir Tahun</b>
2012	30.311	45.257
2013	45.149	60.039
2014	62.030	89.935
2015	90.542	90.100
2016	89.028	98.994

Sumber: indonesia-investment.com

Pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa indeks pada tahun 2012 sampai 2016 dari perusahaan *property* dan *real estate* mengalami kenaikan, hal tersebut membuktikan bahwa keadaan pasar *property* dan *real estate* dalam keadaan aktif. Bukan hanya itu saja yang membuat perusahaan *property* dan *real estate* lebih menarik dibandingkan dengan sektor lain, tetapi alasan yang lain adalah karena harga dari *property* selalu naik, produk investasinya nyata dan lebih aman karena pemilik bisa mengendalikan sendiri investasinya ([properti.kompas.com](http://properti.kompas.com)).

Investasi sering disebut juga dengan istilah penanaman modal atau pembentukan modal yang merupakan suatu komponen kedua yang menentukan tingkat pengeluaran gabungan. Pengeluaran dapat dikatakan investasi jika para pengusaha menggunakan uang tersebut untuk membeli barang-barang modal dan sebuah peralatan produksi yang bertujuan untuk mengganti dan menambah suatu barang-barang modal dalam suatu perekonomian yang akan digunakan untuk memproduksi barang dan jasa di masa depan (Enjang, 2015).

Tujuan utama perusahaan, yaitu memaksimalkan kemakmuran pemilik (pemegang saham), maka dalam menilai keputusan investasi jangka panjang juga

harus mengacu pada tujuan tersebut, dengan kata lain keputusan investasi harus dinilai dalam hubungannya dengan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan yang sama atau lebih besar dari yang disyaratkan oleh pemilik modal atau investor. Keputusan Investasi merupakan segala keputusan manajerial yang dilakukan untuk mengalokasikan dana pada berbagai macam aset. Keputusan tersebut terlihat pada sisi kiri neraca, yang mengungkapkan berapa besar aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya (Rahmiati dan Putri, 2015). Keputusan investasi sering juga disebut sebagai capital budgeting yakni keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana, yang jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi satu tahun (Riskin, 2010).

Keputusan investasi berkaitan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif investasi yang dinilai menguntungkan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif yang dinilai menguntungkan dari sejumlah alternatif investasi yang tersedia di perusahaan. Hasil dari keputusan investasi yang diambil oleh manajemen perusahaan akan tampak di neraca sisi aset, yaitu berupa aset lancar dan aset tetap (I Made, 2011 : 6). Pada usulan investasi yang manfaatnya akan direalisasikan dimasa yang akan datang harus dipertimbangkan dengan cermat. Harus diperhatikan faktor yang dapat mempengaruhi keputusan investasi. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi, antara lain kebijakan dividen, *leverage*, profitabilitas dan kesempatan investasi (Rahmiati dan Putri, 2015).

Dividen adalah proporsi pembagian laba perusahaan kepada para pemegang saham perusahaan tersebut. Suad (2013 : 381) menyatakan bahwa dividen adalah keputusan perusahaan yang berhubungan dengan hak para

pemegang saham dan dibagi dalam bentuk dividen atau laba yang ditahan untuk diinvestasikan kembali. Kebijakan Dividen adalah keputusan terkait dengan para hak pemegang saham atas laba perusahaan. Menurut Agus (2014 : 281) menyatakan bahwa kebijakan dividen yang optimal yaitu kebijakan dividen yang menghasilkan keseimbangan antara dividen saat inidan pertumbuhan dimasa yang akan datang serta memaksimalkan harga saham perusahaan, yang pada akhirnya dapat memaksimumkan nilai perusahaan serta kemakmuran pemegang saham.

Kebijakan dividen yang diterapkan oleh suatu perusahaan dapat menjadi suatu daya tarik investor dalam melakukan investasi saham. Pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Meygawan (2012) dan Desak dan Gede (2016) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh. Penelitian yang dilakukan Rahmiati dan Putri (2015) menyatakan bahwa kebijakan dividen negatif dan berpengaruh terhadap keputusan investasi, sedangkan penelitian yang dilakukan Vivian (2013) dan Wawan dkk (2016) menyatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi.

Mahaputra dan Wirawati (2014) menyatakan bahwa *leverage* merupakan tingkat hutang yang digunakan perusahaan untuk membiayai kegiatan operasionalnya. Hutang merupakan kewajiban suatu badan usaha atau perusahaan kepada pihak ketiga yang dibayar dengan cara menyerahkan aktiva atau jasa dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat transaksi dimasa lalu. Tingkat hutang yang tinggi pada suatu perusahaan dapat mengancam para investor karena perusahaan lebih mengutamakan pemenuhan kewajibannya atas hutang yang dimiliki daripada dividen yang harus dibayarkan kepada para *shareholders*.

Namun pengelolaan hutang yang optimal akan menyebabkan investasi dikelola dengan lebih efisien sehingga akan menghasilkan keuntungan karena hutang dapat berasal dari investor dan pihak bank. Para pemegang saham dapat mempertahankan kendali mereka dengan perusahaan yang sekaligus membatasi investasinya yang telah diberikan oleh pihak perusahaan yang akan mereka berikan (Meygawan, 2012). Penelitian oleh Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudhiartha (2016), Wawan Utomo, Rita Andini dan Kharis Raharjo (2016), Jummulyanti dan Muthia (2015), Vivian (2013) dan Meygawan (2012) menyatakan bahwa hutang tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi, sedangkan dalam penelitian Nurul (2010) menyatakan bahwa hutang berpengaruh terhadap keputusan investasi.

Penilaian mengenai sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan laba pada tingkat yang diterima atau pada periode tertentu, juga memerlukan suatu ukuran dalam persentase yang disebut sebagai profitabilitas. Menurut Edi (2012 : 222) menyatakan bahwa profitabilitas merupakan kemampuan kesanggupan perusahaan untuk menghasilkan laba. Profitabilitas dapat mencerminkan kinerja perusahaan dan tujuan perusahaan dimasa yang akan datang, dan investor akan melihat kinerja perusahaan dari profitabilitas perusahaan tersebut. Apabila kinerja perusahaan membaik mengindikasikan nilai perusahaan yang baik pula sehingga tujuan memaksimalkan kemakmuran pemegang saham dapat dicapai (Agus, 2014 : 113).

Hubungan profitabilitas berkaitan dengan keputusan investasi yaitu sebagai pengaturan anggaran dan proyeksi keuntungan. Semakin tinggi tingkat

profitabilitas suatu perusahaan akan semakin menarik minat investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut (Rahmiati dan Putri, 2015). Pernyataan tersebut searah dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Wawandkk.(2016)dan Nurul (2010), yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi. Penelitian terdahulu yang dilakukan Rahmiati dan Putri Nurul (2015) menunjukkan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi, sedangkan penelitian yang dilakukan Meygawan (2012)dan Vivian (2013) mengungkapkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap keputusan investasi.

Kebijakan dividen, hutang dan profitabilitas, keputusan investasi juga dipengaruhi oleh *investment opportunity set* (IOS) atau bisa disebut kesempatan investasi (Jummulyanti dan Muthia, 2015). Menurut Kusumadewi dan Baldrice (2009) *Investment Opportunity Set* adalah kombinasi antara aktiva rill (*asset in place*) dengan alternatif investasi dimasa depan yang mempunyai nilai bersih sekarang yang positif. Sedangkan, menurut Yenny (2013) *Investment Opportunity Set* merupakan nilai sekarang dan pilihan perusahaan untuk membuat investasi di masa mendatang.

Yenny (2013) juga menjelaskan bahwa *investment opportunity set* secara umum menggambarkan tentang luasnya kesempatan atau peluang investasi bagi suatu perusahaan, namun sangat tergantung pada pilihan pengeluaran perusahaan untuk kepentingan dimasa yang akan datang. Disimpulkan bahwa *investment opportunity set* bersifat tidak dapat diobservasi, sehingga perlu dipilih suatu proksi yang dapat dihubungkan dengan variabel lain dalam perusahaan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Riskin (2010), Jummulyanti dan Muthia (2015), Rahmiati dan Putri (2015), Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudhiartha (2016), Wawan Utomo, Rita Andini dan Kharis Raharjo (2016), menyatakan bahwa kesempatan investasi berpengaruh terhadap keputusan investasi.

Adanya fenomena yang terkait dengan perusahaan *property dan real estate* yang telah dijelaskan bahwa sektor *property dan real estate* merupakan efek dari kondisi makro ekonomi dan indeks sektor *property dan real estate* pada tahun 2012-2016 selalu mengalami kenaikan yang signifikan, serta beberapa hasil yang menunjukkan adanya *research gap* yang menjadi dasar dalam penelitian kali ini. Maka pada penelitian ini bertujuan untuk menentukan keputusan yang aman yang dinilai baik dan tepat dalam mengambil investasi yang mempengaruhi keputusan investasi sulit untuk diukur, karena hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan riset untuk melihat **“PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, LEVERAGE, PROFITABILITAS DAN KESEMPATAN INVESTASI TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI PERIODE 2012-2016”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka didapat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap Keputusan Investasi perusahaan *property dan real estate* di BEI ?

2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap Keputusan Investasi perusahaan *property* dan *real estate* di BEI?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Keputusan Investasi perusahaan *property* dan *real estate* di BEI?
4. Apakah Kesempatan Investasi berpengaruh terhadap Keputusan Investasi perusahaan *property* dan *real estate* di BEI?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan menganalisis pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Keputusan Investasi perusahaan Property dan Real Estate di BEI.
2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh Hutang terhadap Keputusan Investasi perusahaan Property dan Real di BEI.
3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Keputusan Investasi perusahaan Property dan Real Estate di BEI.
4. Mengetahui dan menganalisis pengaruh Kesempatan Investasi terhadap Keputusan Investasi perusahaan Property dan Real Estate di BEI.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi mahasiswa yang melakukan penelitian dan menambah kemampuan

maupun wawasan tentang investasi di perusahaan *property* dan *real estate*.

2. Bagi STIE Perbanas Surabaya

Penelitian ini untuk menambah referensi bagi aktivitas akademik untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan pembelajaran tentang investasi di perusahaan *property* dan *real estate*.

3. Bagi Investor

Untuk memberi pengetahuan disaat mengambil keputusan yang tepat terkait dengan investasi di perusahaan *property* dan *real estate*.

4. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam mengambil keputusan investasi di perusahaan *property* dan *real estate*.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi atau bahan wacana untuk penelitian selanjutnya.

### **1.5 Sistematika Penulisan Proposal**

Penelitian ini ditulis berdasarkan sistematika yang jelas dan runtut dengan tujuan agar pembaca mudah dalam memahami penelitian ini. Sistematika dalam penelitian ini terdiri atas tiga bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka dan metode penelitian, dengan uraian sebagai berikut:

**BAB I            PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, seta sistematika penulisan proposal.

**BAB II            TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini diuraikan tentang penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

**BAB III           METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang Rancangan Penelitian, Batasan Penelitian, Identifikasi Variabel, Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel, Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel, Instrumen Penelitian, Data dan Metode Pengumpulan Data serta Teknik Analisis Data.

**BAB IV           GAMBARAN SUBJEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Bab ini memuat tentang gambaran subjek penelitian dan analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif dan pengujian hipotesis serta pembahasan.

**BAB V            PENUTUP**

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan, keterbatasan penelitian yang dialami oleh peneliti, dan saran bagi pihak-pihak yang terkait.