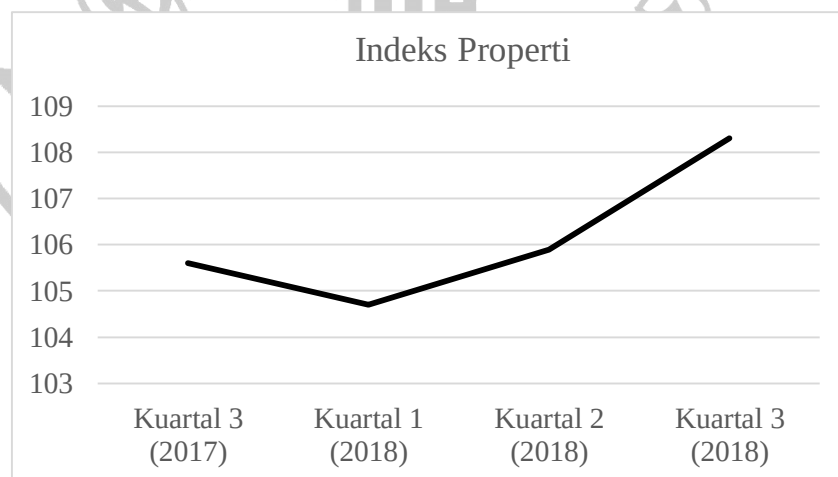


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sektor *property* dan *real estate* adalah 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. 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 penawaran yang disediakan oleh perusahaan *property* dan *real estate*.



Gambar 1.1
INDEKS PROPERTI

Pada gambar 1.1 menunjukkan bahwa indeks properti dari perusahaan *property* dan *real estate* ditahun 2018 mengalami kenaikan. Sektor *property* dan *real estate* menjadi salah satu tempat investasi yang terus menguntungkan saat ini karena, dapat dilihat pada gambar diatas menunjukkan indeks properti pada kuartal I 2018 tercatat mengalami penurunan sebesar 0,83 persen atau sebesar 104,7 secara *quarter on quarter* (qoq). Di kuartal II, *index* properti kembali meningkat dan menyentuh angka 105,9 dan semakin meningkat menjadi 108,3 di kuartal III. Jika melihat secara *year on year* pada periode yang sama , *index* properti justru mengalami penurunan sebesar 1 persen. Kondisi ini menjadikan pertumbuhan di kuartal III ini menjadi peningkatan tertinggi sepanjang 2018 (finansialku.com, 2019).

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* atau aset berupa tanah maupun melakukan ekspansi bisnis. Adapun ditahun 2016 terdapat 47 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), sedangkan pada tahun 2018 bertambah menjadi 48 perusahaan (sahamok.com).

Perkembangan sektor properti yang terjadi sepanjang tahun 2018 diperkirakan turut dipengaruhi oleh peningkatan harga properti, hal tersebut membuktikan bahwa keadaan pasar *property* dan *real estate* dalam keadaan aktif. Beberapa hal yang membuat perusahaan *property* dan *real estate* menarik, yaitu karena harga dari *property* selalu naik, produk investasinya nyata dan lebih aman karena pemilik bisa

mengendalikan sendiri produk investasinya tersebut. Dengan berkembangnya sektor *property* dan *real estate* ini, maka perusahaan akan lebih mudah dalam berinvestasi dan menghasilkan laba yang tinggi dimasa yang akan datang dan dengan investasi yang memiliki risiko yang rendah karena investasi tersebut dapat dikendalikan oleh perusahaan itu sendiri.

Investasi merupakan upaya seseorang untuk menyisihkan sebagian kekayaannya saat ini untuk memperoleh keuntungan dimasa mendatang. Tujuan investasi adalah terciptanya keberlanjutan dalam investasi, profit yang maksimum, kemakmuran bagi pemegang saham dan turut memberikan andil dalam pembangunan bangsa (Fahmi, 2015:3). Macam investasi diantaranya adalah investasi nyata (contonya mesin, tanah, gedung) dan investasi keuangan (contohnya saham biasa dan obligasi) (Fahmi, 2015:3). Langkah yang harus dilakukan dalam melakukan investasi adalah 1) menetapkan sasaran investasi; 2) membuat kebijakan akuntansi; 3) memilih strategi portofolio; 4) memilih aset; dan 5) mengukur dan mengevaluasi kinerja. (Wiwit dan Achmad, 2018)

Sebelum melakukan investasi terdapat dasar-dasar yang harus dipertimbangkan dalam suatu keputusan investasi yaitu tingkat keuntungan dan risiko (Tendelilin, 2010). Tingkat keuntungan berarti bahwa seberapa besar tingkat keuntungan yang akan diperoleh dengan adanya investasi dan risiko berarti bahwa seberapa besar risiko yang harus ditanggung oleh perusahaan ketika melakukan investasi. Semakin besar risiko yang ditanggung oleh perusahaan dengan adanya investasi, maka akan semakin besar tingkat keuntungan yang diharapkan akan diperoleh oleh perusahaan. (Wiwit dan Achmad, 2018). Maka dari itu keputusan

investasi sangat penting bagi manajemen untuk mempertimbangkan dalam melakukan suatu investasi.

Keputusan investasi adalah keputusan untuk membeli, menjual, ataupun mempertahankan kepemilikan saham (Puspitaningtyas, 2012). Keputusan investasi berkaitan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif investasi 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 tetap. Pada keputusan investasi yang manfaatnya akan direalisasikan dimasa yang akan datang harus dipertimbangkan dengan baik. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi, antara lain profitabilitas, asimetri informasi, *leverage*, dan likuiditas.

Menurut Kasmir (2016 : 196) profitabilitas adalah rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Intinya adalah penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan. Tujuan penggunaan rasio profitabilitas bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan menurut Kasmir (2016 : 196), yaitu : (1) untuk mengukur atau menghitung laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode tertentu, (2) untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang, (3) untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu, (4) untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, (5) untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri, (6) untuk mengukur

produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri. Laba yang besar akan menarik investor karena perusahaan memiliki tingkat pengembalian yang semakin tinggi. Dengan kata lain, semakin tinggi rasio ini maka semakin baik produktivitas *asset* dalam memperoleh keuntungan bersih. Perusahaan dengan profitabilitas tinggi memiliki ketersediaan kas yang lebih besar, sehingga semakin tinggi kesempatan investasinya. Laba yang besar akan memberikan manajer fleksibilitas keuangan yang memberikan manajer kesempatan dalam melakukan investasi lebih luas.

Hasil penelitian Saragih (2008) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi, sejalan dengan hasil penelitian Wahyuningsih (2001) yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi. Namun, hasil penelitian Saragih (2008) dan Wahyuningsih (2001) tidak didukung oleh hasil penelitian Hasibuan (2005) yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap keputusan investasi.

Asimetri informasi merupakan suatu keadaan dimana manajer memiliki akses informasi atas prospek perusahaan yang tidak dimiliki oleh pihak luar perusahaan. Perusahaan harus menyelidiki dampak asimetri informasi, perbedaan perusahaan dalam pengambilan keputusan usaha. Pemeriksaan ini juga berupaya untuk mempertimbangkan saran untuk memimpin eksplorasi kapasitas informasi pembukuan saat ini dan sarannya dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan.

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 aset atau jasa dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat transaksi dimasa lalu. Pengelolaan hutang yang optimal akan menyebabkan investasi dikelola dengan lebih efisien sehingga akan menghasilkan keuntungan karena hutang dapat berasal dari investor dan pihak bank. Semakin besar tingkat *leverage* menunjukkan bahwa semakin besar risiko yang harus ditanggung oleh perusahaan serta semakin besar tingkat keuntungan yang diharapkan akan diperoleh perusahaan. Penelitian oleh Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudhiartha (2016). Wawan Utomo, Rita Andini dan Kharis Raharjo (2016). Jummulyanti dan Muthia (2015) menyatakan bahwa hutang tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi, sedangkan dalam penelitian Nurul (2010) menyatakan bahwa hutang berpengaruh terhadap keputusan investasi.

Likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang sudah jatuh tempo, baik kewajiban kepada pihak luar perusahaan maupun di dalam perusahaan. Pada penelitian ini, likuiditas diwakili oleh rasio lancar (*Current Ratio*). *Current Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dengan menggunakan total aset lancar yang tersedia. *Current Ratio* (CR) menunjukkan likuiditas perusahaan yang diukur dengan membandingkan aset lancar terhadap hutang lancar. Semakin tinggi rasio likuiditas suatu perusahaan maka keputusan manajemen perusahaan

akan lebih leluasa sehingga semakin besar pula tingkat keuntungan yang diharapkan akan diperoleh perusahaan. Berdasarkan penelitian Febi (2017) likuiditas memiliki hubungan positif dengan keputusan investasi, yang artinya jika rasio likuiditas meningkat maka keputusan investasi akan ikut meningkat.

Terdapat dua teori yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu *pecking order theory* dan *signaling theory*. Pada *pecking order theory* mengatakan bahwa perusahaan tidak perlu menggunakan dana internal untuk berinvestasi karena dengan menggunakan dana dari internal saja perusahaan akan mampu memperoleh laba atau keuntungan yang lebih maksimal. Dana eksternal akan dipilih perusahaan jika dirasa perlu, karena dengan menggunakan dana eksternal, perusahaan pasti akan memperoleh kewajiban yang harus ditanggung perusahaan dan perusahaan akan memiliki risiko dibanding dengan penggunaan dana internal perusahaan. Teori sinyal memberikan sinyal kepada perusahaan yang akan digunakan dalam mengambil suatu keputusan, dengan melihat kinerja perusahaan tersebut manajemen perusahaan akan memperoleh sinyal bagaimana seharusnya manajemen membuat suatu keputusan. Kinerja perusahaan yang baik akan menghasilkan respon positif dari perusahaan dalam mengambil suatu keputusan, keputusan yang dibuat akan lebih maksimal dalam memperoleh laba atau keuntungan.

Penelitian ini penting dilakukan karena investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* saat ini mengalami kenaikan dari tahun-tahun sebelumnya, supaya dapat membuat suatu keputusan investasi dengan tepat dan untuk memperdalam penelitian, untuk menentukan keputusan yang amat dan tepat dalam berinvestasi

yang memperngarui keputusan investasi, dan untuk menilai kembali keterkaitan variabel dengan cara peneliti dan adanya perbedaan hasil penelitian antara beberapa penelitian mengenai **“PENGARUH PROFITABILITAS, ASIMETRI INFORMASI, LEVERAGE, LIKUIDITAS TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI”**.

1.2 Perumusan Masalah

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

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

2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh Asimetri Informasi terhadap Keputusan Investasi perusahaan *property* dan *real estate* di BEI.
3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap Keputusan Investasi perusahaan *property* dan *real estate* di BEI.
4. Mengetahui dan menganalisis pengaruh Likuiditas 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.
2. Bagi STIE Perbanas Surabaya
Penelitian ini untuk menambah referensi bagi aktivitas akademik untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan pembelajaran tentang investasi.
3. Bagi Investor
Untuk memberi pengetahuan disaat mengambil keputusan yang tepat terkait dengan investasi.
4. Bagi Perusahaan
Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan investasi.
5. Bagi Peneliti Selanjutnya

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

1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

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, serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang penelitian terdahulu, landasar 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 Analisi Data.