

# **BAB I**

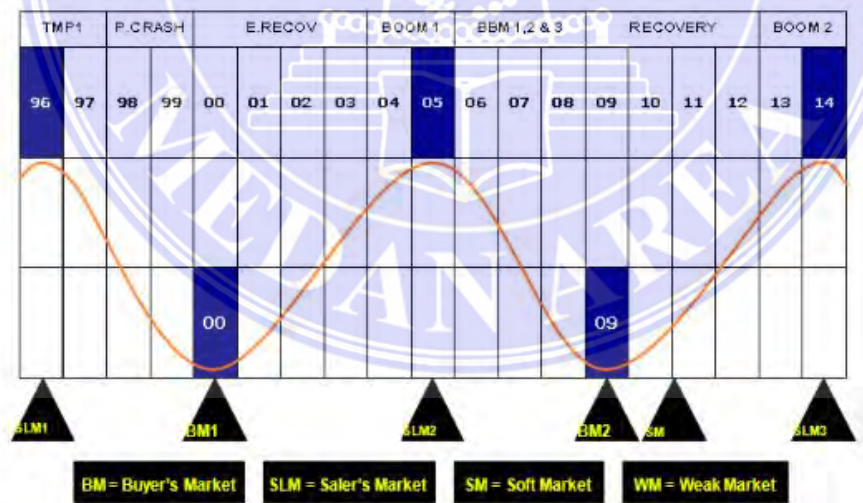
## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pasar modal mempunyai peranan yang penting bagi perekonomian suatu negara. Pemerintah dalam hal ini berupaya untuk meningkatkan peran pasar modal karena peranannya dalam pembangunan nasional sebagai salah satu sumber pembiayaan bagi dunia usaha dan sarana investasi bagi masyarakat. Sistem pasar modal mirip dengan pasar-pasar lainnya, dimana terjadi transaksi jual beli dan permintaan serta penawaran diantara pembeli dan penjualnya. Begitu juga di pasar modal, efek-efek yang ditawarkan emiten kepada investor yang nantinya terjadi transaksi jual beli surat-surat berharga. Terdapatnya kegiatan investasi di pasar modal dimana investasi sebagai penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan dan meningkatkan kemakmuran di masa-masa yang akan datang. Pasar modal juga berperan sebagai sarana dalam mencari dana yang bersifat jangka panjang seperti penerbitan saham dan obligasi. Tidak hanya perusahaan saja yang dapat menanamkan investasi di pasar modal, namun masyarakat pun dapat melakukannya. Kelebihan dana yang dimiliki digunakan untuk berinvestasi yang diharapkan akan menguntungkan, (Husnan dan Enny dalam Anjani : 2012).

Industri properti merupakan bidang yang menjanjikan untuk berkembang di Indonesia melihat potensi jumlah penduduk yang besar dan rasio kepemilikan rumah yang cukup rendah. Kondisi lainnya adalah semakin meningkatnya daya serap pasar terhadap produk properti, karena rumah termasuk kebutuhan primer atau kebutuhan yang harus dipenuhi serta adanya usaha-usaha untuk menarik investor yang dilakukan pemerintah. Seorang investor harus melakukan analisis kinerja keuangan di perusahaan yang akan dia beli sahamnya agar tidak mendapat kerugian karena perusahaan tersebut tidak sehat, (Hayati, 2010).

Perkembangan bisnis properti terus berkembang dari tahun ke tahun. Beberapa pengusaha bahkan mengatakan bahwa bisnis ini mempunyai prospek yang cukup cerah ([www.beritasatu.com](http://www.beritasatu.com)).



**Gambar 1.1 SIKLUS BISNIS PROPERTI 1996-2014.**

Sumber ; Matus Yusuf, 2012 (Praktisi *property*)

Melihat siklus perkembangan beberapa produk properti saat ini diketahui arah perkembangannya ke depan diperkirakan lebih positif. Prospek sektor

properti ke depan sangat menjanjikan karena pertambahan penduduk di Indonesia yang tinggi yang menyebabkan kebutuhan hunian yang terus meningkat. Beberapa pengamat maupun praktisi menilai bahwa properti di Indonesia sudah melewati masa siklus resesi dan beranjak pada siklus *boomiing*. Dapat dilihat dari tahun 2010 hingga tahun 2013 setiap tahunnya mengalami perkembangan properti dimana harga dan pasar properti akan mengalami peningkatan, dan diprediksikan siklus ini akan berjalan dari 2010-2014. Setelah melewati masa *booming* pada tahun 2005 siklus properti berada pada fase resesi yang juga sebagai imbas dari resesi global tahun 2008 dan 2009. Setelah memasuki 2010 siklus properti yang didukung perkembangan perekonomian yang baik diprediksikan kembali memasuki fase *boomiing* properti pada tahun 2014 ([www.beritasatu.com](http://www.beritasatu.com)).

Pengusaha menggantungkan diri kepada pemerintah. Hal ini menimbulkan konsekuensi yaitu pemerintah menjadi mesin pertumbuhan ekonomi atau dengan kata lain pemerintah menjadi sumber penggerak investasi dan pengalokasian kekayaan nasional. Faktor yang mempengaruhi investasi dapat dilihat dari kondisi eksternal yang perlu dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan akan investasi terutama adalah perkiraan tentang tingkat produksi dan pertumbuhan ekonomi domestik maupun internasional. Jika perkiraan tentang masa depan ekonomi nasional maupun dunia berada optimis, biasanya tingkat investasi meningkat, karena tingkat pengembalian investasi dapat dinaikkan ([www.beritasatu.com](http://www.beritasatu.com)).

Selain perkiraan kondisi ekonomi, kebijakan yang ditempuh pemerintah juga dapat menentukan tingkat investasi. Kebijakan menaikkan pajak, misalnya, diperkirakan akan menurunkan tingkat permintaan akan agregat. Akibatnya tingkat investasi akan menurun. Faktor sosial politik juga menentukan gairah investasi. Jika sosial-politik makin stabil, investasi umumnya juga meningkat. Demikian pula faktor keamanan (kondisi keamanan negara). Pertumbuhan industri properti di Indonesia selalu bergantung kepada pertumbuhan ekonominya. Karena itu jika kita meneliti lebih dalam dari faktor ekonomi Indonesia berpeluang mempertahankan pertumbuhan industri properti. Maka dari itu kebijakan pemerintah dapat mempengaruhi perkembangan industri properti ([www.mfazrulblogspot.com](http://www.mfazrulblogspot.com)).

Investasi merupakan salah satu pilihan langkah untuk memperoleh penghasilan yang lebih besar di kemudian hari. Yang harus diperhatikan dalam melakukan investasi adalah kita harus memiliki ketersediaan dana maupun aset serta komitmen mengikat aset tersebut pada saat sekarang. Banyak bisnis yang dapat dilakukan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang yang tentu semuanya bertujuan untuk mendapatkan nilai tambah atau keuntungan dikemudian hari. Setiap investasi pasti mengandung adanya unsur ketidakpastian akan pendapatan dan risiko yang akan diperoleh. Dua unsur ini selalu mempunyai hubungan timbal balik yang sebanding, umumnya semakin tinggi resiko maka semakin besar pula hasil yang diperoleh dan semakin kecil risiko maka semakin kecil pula hasil yang akan diperoleh, Rani (2010).

Investasi dalam aktiva lancar (surat berharga) dengan harapan perusahaan memperoleh kembali dana yang telah diinvestasikan. Investasi dalam aktiva tetap merupakan investasi pada aktiva rill, seperti pembelian tanah dan bangunan. Investasi aktiva tetap, investasi yang ukuran jangka waktunya lebih dari satu periode (satu tahun), dengan demikian harapan keuntungan (*expected return*) dimasa yang akan datang pun lebih dari satu periode dan biasanya tidak mudah untuk diperjualbelikan, (Saragih : 2008).

Perbedaan investasi lancar dan investasi tetap terletak dalam jangka waktu dan cara pengembalian dana yang diinvestasikan. Dalam menentukan investasi, investor juga harus mengetahui informasi tentang perusahaan sehingga dapat dinilai potensi keuntungan dan kerugian yang mungkin diperoleh. Informasi yang diperlukan ini dapat diperoleh melalui pencatatan data-data perusahaan di pasar modal. Hal ini termasuk dalam lampiran keputusan ketua Bapepam Nomor : Kep-08/PM/1996 yang berbunyi setiap perusahaan *go public* yang terdaftar di pasar modal wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan selambat-lambatnya 120 hari setelah tanggal tahun buku terakhir. Besarnya pertumbuhan perusahaan merupakan harapan utama bagi pihak internal maupun pihak eksternal (investor). Perusahaan yang pertumbuhan dan perkembangannya baik akan memberikan pengembalian hasil (*return*) yang besar, (Saragih, 2008).

Keuangan perusahaan termanifestasi kedalam keputusan investasi dan pembiayaan pendanaan yang dilakukan oleh perseroan (korporasi). Para manajer keuangan dalam perusahaan bekerja bersama para manajer lain untuk

mengidentifikasi peluang investasi, untuk menganalisis dan menilai peluang dan memutuskan apakah akan dan berapa banyak akan berinvestasi. Para manajer keuangan juga harus mendapatkan uang untuk mendanai investasi perusahaan. Hal ini berkaitan dengan meningkatkan kemakmuran pemilik atau pemegang saham melalui implementasi keputusan keuangan yang terdiri dari keputusan investasi, pendanaan dan kebijakan deviden, (Marcus, 2008:3).

Keputusan investasi merupakan keputusan yang dibuat pada masa sekarang namun manfaatnya baru akan dirasakan pada masa yang akan datang sehingga keputusan ini harus dilaksanakan secara hati-hati. Secara umum, ada banyak teknik analisis dalam melakukan penilaian investasi, tetapi yang paling banyak dipakai adalah analisis yang bersifat fundamental, analisis teknikal, analisis ekonomi, dan analisis rasio keuangan. Untuk dapat memilih investasi yang aman diperlukan satu analisis yang cermat, teliti, dan mendukung dengan risiko yang akurat. Peran laporan keuangan sangat penting bagi investor untuk memperhatikan faktor fundamental perusahaan. Faktor-faktor fundamental adalah merupakan data akuntansi berupa rasio-rasio yang dapat membantu investor untuk memprediksi keputusan-keputusan perusahaan, (Anoraga dan Pakarti, 2008:108).

Menurut Anoraga dan Pakarti (2008:111), salah satu alat analisis yang sering digunakan calon investor adalah analisis rasio. Analisis rasio keuangan didasarkan pada hubungan antar-pos dalam laporan keuangan perusahaan yang akan mencerminkan keadaan keuangan serta hasil dari operasional perusahaan. Rasio mempunyai kegunaan dan tujuan tertentu, untuk mengukur layak atau

tidaknya perusahaan sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan digunakan analisis rasio sebagai alat ukur, yaitu likuiditas yang menyatakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan kas untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu pendek. Pengertian tersebut menunjukkan apakah dengan kas yang tersedia perusahaan mengalami kesulitan untuk mendanai investasinya atau tidak. Perusahaan dikatakan tidak mengalami kesulitan dalam mendanai investasinya apabila perusahaan mampu menghasilkan kas dalam membiayai investasi. Salah satunya dengan menganalisis tingkat likuiditas diwakili oleh rasio lancar.

Selanjutnya Rasio lancar, menurut Harahap (2011:301), rasio ini menunjukkan sejauh mana aktiva lancar menutupi kewajiban-kewajiban lancar. Semakin besar perbandingan aktiva lancar dengan utang lancar semakin tinggi kemampuan perusahaan menutupi kewajiban jangka pendeknya.

Solvabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya, (Anoraga dan Pakarti, 2008:111). Rasio solvabilitas atau leverage ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan di biayai utang. Sumber dana/modal perusahaan dapat diperoleh dari internal dan eksternal perusahaan, pendanaan internal perusahaan berasal dari laba yang diinvestasikan kembali kedalam perusahaan. Pendanaan internal tidak dapat mendanai semua kegiatan investasi perusahaan sehingga perusahaan membutuhkan dana dari pihak eksternal. Pendanaan eksternal dapat bersumber dari pinjaman bank. Untuk mengukur tingkat solvabilitas diwakili oleh rasio utang atas modal.

Selanjutnya rasio utang atas modal, menurut Harahap (2011:303), rasio ini menggambarkan sampai sejauh mana modal pemilik dapat menutupi utang-utang kepada pihak luar, semakin kecil rasio ini semakin baik. Informasi rasio utang atas modal diperlukan oleh pemegang saham, apabila terdapat penurunan dalam rasio utang atas modal menunjukkan bahwa sebagian besar investasi yang dilakukan oleh perusahaan harus didanai dari ekuitas pemegang saham.

Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan yang terpenting adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal, di samping hal-hal lainnya. dengan memperoleh laba yang maksimal seperti yang ditargetkan, perusahaan dapat berbuat banyak bagi kesejahteraan pemilik, karyawan, serta meningkatkan mutu produk dan melakukan investasi baru. Untuk mengukur tingkat keuntungan suatu perusahaan, digunakan rasio keuntungan atau rasio profitabilitas. Profitabilitas merupakan 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. Untuk menganalisis tingkat profitabilitas yang diwakili oleh ROE (*Return On Equity*) rasio ini menunjukkan berapa persen diperoleh laba bersih bila diukur dari modal pemilik. Semakin besar rasio ini semakin bagus, (Kasmir, 2011:196).

Hasibuan dan saragih (2008) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi ROI, struktur modal, tingkat penjualan, dan keputusan investasi.



Anjani (2012) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan berinvestasi pada perusahaan *Food and Beverages*. Penelitian ini mengambil sampel perusahaan *Food and Beverages* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode dari tahun 2006 sampai dengan 2009. Variabel-variabel yang digunakan adalah likuiditas, kesempatan investasi, profitabilitas, hutang, peluang pertumbuhan perusahaan dan keputusan investasi.

Rani (2012) melakukan penelitian untuk menganalisis pengaruh rasio likuiditas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas terhadap keputusan investasi pada sektor pertambangan yang *go public* di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini mengambil sampel perusahaan sektor pertambangan yang *go public* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan periode dari tahun 2003 sampai dengan 2008. Variabel-variabel yang digunakan adalah rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio aktivitas dan keputusan investasi.

Gifarulla (2009) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi perusahaan (studi kasus perusahaan LQ-45 di Bursa Efek Indonesia ). Penelitian ini mengambil sampel dengan periode dari tahun 2004 sampai dengan 2007. Variabel-variabel yang digunakan adalah keputusan investasi, *passive informant*, *active informant*, *financing*, dan *stock market pressure*.

Dalam melakukan investasi, investor seharusnya mempertimbangkan secara matang mengenai beberapa hal yang sangat penting dalam pengambilan keputusan investasi, untuk mengambil suatu keputusan investasi dapat dilihat

dari industri yang sedang berkembang. Perusahaan *Real estate* dan *Property* merupakan suatu industri yang sangat dibutuhkan masyarakat dunia manapun dikarenakan meningkatnya suatu penduduk dengan minimnya kebutuhan akan rumah merupakan suatu kebutuhan yang harus terpenuhi, dengan hal tersebut menjadi suatu ketertarikan investor untuk menginvestasikan dananya di perusahaan *Real estate* dan *Property* dilihat dari segi prospek perkembangan industrinya yang sangat layak untuk para investor berinvestasi dengan mengharapkan tingkat pengembalian yang lebih besar dari modal yang ditanamkan. Sebelum investor menginvestasikan dananya perlu dilakukan langkah untuk pengambilan keputusan investasi dapat dinilai dari seberapa besar asset yang dimiliki perusahaan dan kegiatan/aktivitas yang dilakukan perusahaan dalam menghasilkan laba serta kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya. Perlunya keputusan investasi yang dilakukan, yaitu untuk mengetahui berapa tingkat pengembalian yang diharapkan dan kelikuiditasan investasi tersebut.

Keputusan investasi yang dilakukan dengan baik akan mendatangkan *return* yang baik pula bagi perusahaan. Investasi yang dilakukan merupakan kemampuan perusahaan untuk berkembang dan mempertahankan hidup dimasa yang akan datang, maka berdasarkan latar belakang masalah itulah penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul : “**Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi pada perusahaan *Real Estate* dan *Property* di Bursa Efek Indonesia.**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang dirumuskan masalah dalam penelitian ini :

1. Apakah likuiditas (merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya) memberi pengaruh terhadap keputusan investasi ?
2. Apakah solvabilitas (merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya) memberi pengaruh terhadap keputusan investasi ?
3. Apakah profitabilitas (merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu) memberi pengaruh terhadap keputusan investasi ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini untuk :

1. Meneliti pengaruh dari likuiditas (merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya) terhadap keputusan investasi.
2. Meneliti pengaruh dari solvabilitas (merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka panjangnya) terhadap keputusan investasi.

3. Meneliti pengaruh dari profitabilitas (merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan atau laba dalam suatu periode tertentu) terhadap keputusan investasi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi pengambilan keputusan investasi di Bursa Efek Indonesia, namun secara khusus diharapkan penelitian ini akan bermanfaat, yaitu sebagai berikut :

1. Diharapkan dari penelitian nantinya penulis mendapatkan pengetahuan baru, wawasan, dan pengalaman baru serta cara penerapan ilmu yang telah diperoleh baik secara teori maupun praktik yang berhubungan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi pada perusahaan *Real estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Sebagai sumbangan dari dunia ilmu pengetahuan kepada suatu manfaat praktis terlebih lagi untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi pada perusahaan *Real estate* dan *Property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan sebagai bahan acuan kepada peneliti lain untuk meneliti masalah faktor-faktor pengambilan keputusan investasi di Bursa Efek Indonesia secara lebih luas dan mendalam.
3. Sebagai bahan masukan kepada emiten yaitu dalam menetapkan kebijakan dalam penentuan pengambilan keputusan investasi yang akan diambil di Bursa Efek Indonesia.