

## 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 Bergeraknya 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). *Real estate* adalah suatu istilah yang mengacu pada tanah, fisik bangunan, sumber daya yang melekat. Sedangkan, *property* lebih sering disebut sebagai *real property* yang artinya mencakup kepemilikan atas *real estate* (tanah, bangunan, sumber daya dan struktur lain). Maksud dari hak kepemilikan ini mencakup hak pengguna, penyewaan, pemasaran dan sebagainya ([edusaham.com](http://edusaham.com), 2019).

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 2014 terdapat 48 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sedangkan pada tahun 2018 bertambah menjadi 53 perusahaan (sahamok.com).

Di sisi lain, investasi *property* bisa jadi pilihan investasi yang cocok karena lebih aman. Ketika terjadi sesuatu, aset *property* tersebut masih bisa di perjuangkan karena memiliki wujud kongkret. Selain itu, investor pun bisa menunggu beberapa tahun berikutnya untuk mencapai nilai keuntungan yang di inginkan.

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 berkaitan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif investasi yang dinilai menguntungkan dari sejumlah alternatif investasi yang tersedia di perusahaan. Pada usulan investasi yang manfaatnya akan direalisasikan dimasa yang akan datang harus dipertimbangkan dengan cermat. Harus diperhatikan factor yang dapat mempengaruhi keputusan investas. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi, antara lain kebijakan dividen, *leverage* dan profitabilitas (Rahmiati dan Putri, 2015).

Dividen adalah proporsi pembagian laba perusahaan kepada para pemegang saham perusahaan tersebut. 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 memaksimalkan 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 Desak dan Gede (2016) , Wawan dkk (2016) dan Rizky Taufiq dkk (2015) menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi. Penelitian yang dilakukan Rahmiati dan Putri (2015) menyatakan bahwa kebijakan dividen negatif dan berpengaruh 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.

Penelitian oleh Mukhammad Afan Muttaqi (2015) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Sedangkan

dalam penelitian yang dilakukan oleh Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudhiartha (2016), Wawan Utomo, Rita Andini dan Kharis Raharjo (2016), Jummulyanti dan Muthia (2015), Wenny Rizky Dewanti (2015) dan Rizky Taufiq dkk (2015) menyatakan bahwa *leverage* tidak 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. 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 Mukhammad Afan Muttaqi (2015) dan Wawan dkk (2016), yang menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap keputusan investasi. Penelitian terdahulu yang dilakukan Rahmiati dan Putri Nurul (2015) dan Rizky Taufiq dkk (2015) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak 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 2014-2018 telah terjadi penurunan, 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 DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BEI PERIODE 2014-2018”**.

## 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?

## 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 *leverage* terhadap keputusan investasi perusahaan *property* dan *real estate* di BEI.

3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas 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 Mahardika 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.