

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perusahaan tidak lain merupakan kumpulan orang yang berupaya mencapai tujuan bersama dengan memberikan komitmen berdasarkan kedudukannya. [1] Pengertian perusahaan secara yuridis dapat ditemukan dalam undang-undang No.8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan. Pada pasal 1 Angka (1) Undang-undang No.8 Tahun 1997 ditentukan bahwa “perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang melakukan kegiatan secara tetap dan terus-menerus dengan memperoleh keuntungan dan atau laba, baik yang diselenggarakan oleh orang perorangan maupun badan usaha yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum, yang didirikan dan berkedudukan dalam wilayah negara republik indonesia. [2] Perusahaan melakukan kegiatan operasional, keputusan investasi merupakan keputusan manajerial yang penting dalam kegiatan operasional perusahaan. Karena perusahaan akan membeli aktiva tetap seperti peralatan dan tanah. Perusahaan akan melakukan investasi bergantung pada kondisi keuangan perusahaan. Kondisi keuangan perusahaan yang baik adalah perusahaan yang mengalami pertumbuhan yang pesat.

Perkembangan sektor properti dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan *listing* di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor. Pembangunan properti yang cukup meningkat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ditunjang oleh sektor properti dan *real estate*. [3]

Keputusan investasi merupakan keputusan yang paling penting bagi pengelolaan keuangan. Semua bagian dari aktivitas perusahaan yaitu Produksi, Pemasaran, dan lain-lain, juga sangat terpengaruh terhadap keputusan investasi. Dengan demikian semua eksekutif terlepas dari tanggung jawab utamanya, harus mengetahui bagaimana keputusan investasi ini dilakukan. Istilah investasi adalah penanaman modal (baik modal tetap maupun modal tidak tetap) yang digunakan dalam proses produksi untuk memperoleh keuntungan suatu perusahaan. Investasi penting bagi kelanggengan masa depan perusahaan, tetapi juga merupakan topik yang secara konseptual sulit dan kompleks. Aktivitas investasi dapat dilakukan pada sejumlah aset riil (*real assets*) seperti tanah, bangunan, pengetahuan, mesin maupun aset keuangan (*financial assets*) seperti dalam bentuk deposito, saham atau obligasi. Aset riil akan menghasilkan barang dan jasa, sedangkan aset keuangan menjelaskan alokasi laba atau kekayaan investor. [4]

Dengan demikian perlunya bagi pihak manajemen untuk mempertimbangkan faktor-faktor apa saja yang akan mempengaruhi keputusan investasi dalam memilih peluang investasi yang baik bagi perusahaan. Keputusan investasi yang dimaksud adalah keputusan investasi perusahaan untuk meningkatkan aset yang dapat memiliki manfaat jangka panjang. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi adalah likuiditas, dividen, dan profitabilitas.

Arus kas bebas merupakan sejumlah kas yang tersedia untuk aktivitas bisnis perusahaan setelah dikurangi dengan pengeluaran pendanaan maupun investasi. Perusahaan akan melakukan investasi apabila nilai sekarang dari aliran kas investasi melebihi nilai investasi tersebut. Arus kas bebas perusahaan dapat dikembalikan kepada pemegang saham atau diinvestasikan kembali untuk mendukung pertumbuhan perusahaan tanpa mengganggu operasi saat ini, arus kas bebas penting karena memungkinkan perusahaan memanfaatkan peluang yang bisa meningkatkan nilai pemegang saham. Tanpa kas sangat sulit mengembangkan produk baru, melakukan akuisisi, membayar dividen dan mengurangi utang. Konflik kepentingan antara pemegang saham dan manajer atas kebijakan payout sangat parah ketika organisasi menghasilkan aliran kas substansial bebas. Jika perusahaan memiliki aliran kas bebas, cenderung akan melakukan investasi. [5] namun teori tersebut tidak sejalan dengan dengan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa Aliran kas bebas tidak

memiliki pengaruh positif terhadap keputusan Investasi. [6] Penelitian lainnya menyatakan bahwa Aliran kas bebas memiliki pengaruh negatif terhadap keputusan investasi. [5]

Faktor yang kedua adalah kebijakan utang. Keputusan investasi suatu perusahaan yang berada dalam suatu pasar bersifat sempurna (*perfect market*) tidak dipengaruhi oleh kondisi keuangan perusahaan. Investasi dilakukan hanya apabila nilai sekarang dari investasi tersebut melebihi biaya investasi. Kebutuhan dana investasi dari eksternal dapat diperoleh dengan mudah pada biaya sebesar biaya modal yang sesungguhnya. Namun apabila perusahaan yang berada dalam pasar yang bersifat tidak sempurna (*imperfect market*), kondisi keuangan perusahaan menjadi relevan untuk pengambilan keputusan. Penggunaan utang yang tinggi dalam pendanaan perusahaan mengakibatkan perusahaan membayar beban bunga dalam jumlah tertentu. Selain itu, hutang yang tinggi menyebabkan kreditur enggan memberikan lebih banyak pinjaman dana lagi sehingga perusahaan akan mengurangi investasi. Namun teori tersebut tidak sejalan dengan dengan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa Kebijakan utang tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi. [5] Penelitian lainnya menyatakan bahwa Kebijakan utang berpengaruh terhadap keputusan investasi. [6]

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi keputusan investasi adalah Likuiditas. Keputusan investasi yang dibiayai dana internal perusahaan dipengaruhi oleh likuiditas. Kondisi likuiditas perusahaan dapat ditunjukkan oleh nilai arus kas yaitu laba ditahan yang digunakan untuk membiayai investasi perusahaan. Semakin besar nilai laba ditahan suatu perusahaan akan menunjukkan likuiditas yang baik, sehingga keputusan investasi perusahaan semakin baik. Namun teori tersebut tidak sejalan dengan dengan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa Likuiditas tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi. [7] Penelitian lainnya menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh terhadap keputusan investasi. [8]

Faktor keempat yang dapat mempengaruhi keputusan investasi adalah Dividen. Dividen adalah pembagian laba kepada pemegang saham berdasarkan banyaknya saham yang dimiliki. Pembagian ini akan mengurangi laba ditahan dan kas yang tersedia bagi perusahaan. Perusahaan yang memiliki kebijakan dividen yang besar akan menurunkan investasi dimana semakin sedikit aliran kas tersedia bagi perusahaan

akan memperlambat pengambilan keputusan investasi. [5] namun teori tersebut tidak sejalan dengan dengan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa Dividen tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi. [6] Penelitian lainnya menyatakan bahwa Dividen berpengaruh terhadap keputusan investasi. [9]

Faktor selanjutnya yang dapat mempengaruhi keputusan investasi adalah Profitabilitas. Profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba. *Return On Asset (ROA)* termasuk salah satu rasio profitabilitas. *Return On Asset (ROA)* merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan yang akan digunakan untuk menutup investasi yang dikeluarkan. Apabila *Return On Asset (ROA)* meningkat, berarti profitabilitas perusahaan juga meningkat, sehingga dampak akhirnya adalah peningkatan pada profitabilitas perusahaan yang dinikmati oleh investor dan calon investor serta terjaminnya kelangsungan hidup suatu perusahaan. [10] namun teori tersebut tidak sejalan dengan dengan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi. [11] Penelitian lainnya menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap keputusan investasi. [7]

Investasi pada properti cenderung naik dari tahun ketahun, dan ini bisa diperhatikan langsung dipasar properti. Setelah properti mengalami siklus *booming* di tahun 2011 s/d Awal 2014 (kenaikan harga properti 100% s/d 300% lebih pada periode tahun tersebut). Mulai Pertengahan 2014 dan sepanjang 2015 sektor properti mengalami siklus penurunan. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor :

1. Stabilitas politik pada saat pilpres maupun setelah pilpres, sehingga membuat Investor menunggu suasana stabil.
2. Aturan LTV atau *Loan To Value*, yang mengatur kenaikan *Down Payment* untuk setiap properti yang dibeli konsumen secara KPR/KPA/KPG. Ini upaya pemerintah untuk menahan/mengontrol kenaikan harga Properti agar dapat dinikmati oleh konsumen kelas menengah kebawah s/d kelas menengah
3. Suku Bunga Bank Naik 2-3%
4. Aturan pajak yang sempat simpang siur mengenai PPNBM / simpelnya pajak barang mewah ekonomi global yang sedang lemah, sehingga menurunkan daya beli masyarakat dan nilai tukar dollar yang tinggi dan belum stabil banyak dijadikan indikator oleh investor untuk tetap menunggu suasana stabil

Disaat ekonomi melemah seperti sekarang, penjualan properti ikut melambat tapi harganya tetap saja tumbuh. Dari hasil survei residensial Bank Indonesia untuk kuartal II-2015, harga properti indonesia tumbuh rata-rata 5,95% pada periode tersebut . Kondisi investasi sektor property diindonesia saat ini pada sisi permintaan, minat dan daya beli pasar akan hunian yang makin lemah menyebabkan turunnya penjualan. Dalam kondisi pasar yang sulit, investor cenderung mengambil sikap menunggu dan menahan rencana investasi sampai keadaan pasar membaik. Akan tetapi pada kondisi krisis seperti ini sejumlah peluang investasi bisa diraih. Dimana terdapat kesempatan berinvestasi dalam kesempatan kala krisis, ditengah pasar properti indonesia terkena tamparan krisis ekonomi. Terdapat peluang yang dapat diambil dari krisis (masa lalu maupun masa kini) yaitu mereka yang dapat memanfaatkan momentum krisis dengan bertahan dan mengumpulkan investasi properti dengan harga bersaing menjadi pemenang pada saat keadaan normal kembali dan pasar kembali optimis. Disisi lain “opportunity loss” yang terjadi selama krisis akan dibebankan pada harga properti disaat kondisi kondusif sehingga terdapat kenaikan yang signifikan sebagai akibat akumulasi kerugian dan biaya investasi sebagian beban bagi pengguna akhir. Hal ini menyebabkan kenaikan harga properti secara pasti melewati tingkat inflasi atau depresiasi rupiah (*capital gain*). Dikarenakan adanya krisis keuangan global yang memberikan dampak keindonesia, maka perusahaan harus berhati-hati untuk berinvestasi.

Penelitian Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi telah banyak dilakukan sebelumnya namun masih banyak ketidakkonsistenan antara hasil penelitian maka peneliti termotivasi untuk melakukan analisis atau menggali kembali faktor faktor apa saja yang dapat mempengaruhi keputusan investasi,dengan judul “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Investasi pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di bursa Efek Indonesia periode 2012-2015”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah aliran kas bebas, kebijakan hutang, likuiditas, dividen dan profitabilitas berpengaruh secara simultan dan parsial terhadap keputusan

investasi pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015?

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah :

- a. Variabel Dependen dalam penelitian ini adalah Keputusan Investasi
- b. Variabel Independen terdiri dari :
 1. Aliran Kas Bebas
 2. Kebijakan Hutang diproksikan dengan *Debt to Asset Ratio* (DAR)
 3. Likuiditas diproksikan dengan *Current Ratio* (CR)
 4. *Dividen PayOut Ratio* (DPR)
 5. Profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* (ROA)
- c. Objek penelitian ini difokuskan pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
- d. Periode pengamatan penelitian ini dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2015

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah: Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Aliran kas Bebas, Kebijakan hutang, Likuiditas, Dividen, dan Profitabilitas baik secara simultan dan parsial terhadap keputusan investasi pada perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015.

1.5. Manfaat penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat memberi manfaat kepada beberapa pihak, diantaranya adalah:

- a. Bagi perusahaan dapat dijadikan sumber informasi dan menjadi masukan sebelum memutuskan untuk melakukan investasi dana pada aktiva tetapnya
- b. Bagi calon investor dapat dijadikan sumber informasi dan menjadi masukan serta pertimbangan sebelum melakukan investasi pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

- c. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat diharapkan memperkaya penelitian-penelitian sebelumnya mengenai pengaruh aliran kas bebas, kebijakan hutang, likuiditas, dividen, dan profitabilitas terhadap keputusan investasi.

1.6. Originalitas penelitian

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian dengan judul penelitian: “Pengaruh aliran kas bebas dan kebijakan hutang terhadap keputusan investasi”. [6]

Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu :

a. Variabel Independen

Penelitian sebelumnya menggunakan dua variabel independen yaitu aliran kas bebas dan kebijakan hutang sedangkan dalam penelitian ini menggunakan tambahan variabel likuiditas, dividen dan profitabilitas. Alasan ditambahkannya variabel likuiditas karena likuiditas merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek sehingga tinggi rendahnya likuiditas perusahaan dapat mempengaruhi keputusan investasi. [12] Kedua dividen dalam hal ini di ukur dengan *dividen payout ratio* (DPR) adalah perbandingan antara dividen yang dibayarkan dengan laba bersih yang didapatkan dan biasanya disajikan dalam bentuk persentase. Semakin tinggi *dividen pay out ratio* akan menguntungkan pihak investasi namun bagi perusahaan akan memperlemah internal financial. Dan sebaliknya jika semakin kecil maka akan merugikan para pemegang saham atau investor namun internal financial perusahaan semakin kuat. [5] Selanjutnya profitabilitas rasio ini bertujuan untuk mengukur efektivitas manajemen yang tercermin pada imbalan atas hasil investasi melalui kegiatan perusahaan atau dengan kata lain mengukur kinerja perusahaan secara keseluruhan dan efisiensi dalam pengelolaan kewajiban dan modal. [12]

b. Objek penelitian

Penelitian sebelumnya menggunakan perusahaan Manufaktur sedangkan dalam penelitian menggunakan perusahaan Property dan Real Estate. Alasan menggunakan objek penelitian ini adalah investasi di bidang properti dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan.

c. Tahun pengamatan

Penelitian sebelumnya melakukan penelitian periode 2008 sampai tahun 2011 sedangkan dalam penelitian ini dari tahun 2012 sampai tahun 2015.



UNIVERSITAS
MIKROSKIL