

FINANCIAL LITERACY DAN NIAT BERINVESTASI BIDANG PROPERTI PADA MASYARAKAT EKONOMI MENENGAH

Ansori

STAI YPBWI Surabaya

E-mail: ansoriansori251@gmail.com

Nanang Qosim

STAI YPBWI Surabaya

E-mail: m.nanang.qosim.mjk@gmail.com

Zaini Tamin AR

STAI YPBWI Surabaya

E-mail: zainitamim@gmail.com

Abstract: Household finances, especially in the lower middle class economic strata, are objects that are vulnerable to financial and financial management problems that have an impact on the country's economy. So efforts to grow the community's economy require efforts to improve understanding of Financial literacy that can foster investment intentions, especially investment in businesses that have high growth such as property. This research takes the customer model at PT. Cipta Indo Buana, which is engaged in the property sector, applies a customer-to-customer marketing model, and makes each customer a marketing force by providing education about financial literacy. The results of this study indicate that the level of property sales in the form of raw land and plots increased rapidly in a period of three months and proves that increasing understanding of financial literacy in the middle to lower economic community is able to generate interest in investing in the community.

Keywords: Financial literacy, Investment Intention, Property

PENDAHULUAN

Financial literacy dapat diartikan melek keuangan yang sudah di terjemahkan dalam bahasa Indonesia adalah literasi keuangan. Hasil survei Nababan dan Sadalia, menjelaskan bahwa individu membutuhkan pengetahuan keuangan dasar serta *skill* untuk mengelola sumber daya keuangan secara efektif demi kesejahteraan hidupnya. Kebutuhan individu dan produk finansial yang semakin kompleks menuntut masyarakat untuk memiliki *Financial literacy* yang memadai.¹

Memiliki penguasaan ilmu serta *skill* di bidang keuangan mendorong individu untuk memahami dan terlibat isu-isu nasional di bidang keuangan seperti biaya perawatan kesehatan, pajak, investasi dan memiliki akses ke dalam sistem keuangan. Kurangnya literasi keuangan

¹ Darman Nababan dan Isfenti Sadalia, "Analisis Personal Financial Literacy dan Financial Behavior", Jurnal Media Informasi Manajemen, Vol. 1, No. 1 (2013).



dapat mengakibatkan rendahnya akses ke lembaga keuangan dan menghambat kemakmuran, sebab menurut calon anggota Komisioner Otoritas Jasa Keuangan, Soetiono, bahwa akses yang luas ke sistem keuangan atau sistem keuangan yang mencakup usaha mikro, masyarakat miskin dan kaum wanita, serta rumah tangga produktif, maka bisa menurunkan perbedaan pendapatan diantara masyarakat.²

Hal ini menunjukkan pentingnya masalah personal literasi sebagai kajian dalam penelitian yang terkait dengan perilaku belajar masyarakat sebagai bagian dari kegiatan ekonomi. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam penelitian Habschick, tentang alasan *Financial literacy* sebagai berikut:³

Tabel I
 Alasan utama pentingnya *Financial literacy*

Complexity of Individuals' Needs	Complexity of Financial Products
Growing instability of individuals' working life	New distribution chanel.
Decrease of social security	Deregulation in financial market
Increasing personal responsibility	Wider range of financial product and increasing dynamic in the development of new product
Increasing prosperity	Increasing amount of information
Increasing indebttness	
Increase in life expectancy	
Increasing number of owner-managed enterprises	

Berdasarkan Tabel I dapat dilihat semakin kompleksnya kebutuhan individual yang juga disertai semakin kompleksnya produk-produk finansial yang kemudian menjadi alasan utama bagi masyarakat untuk memiliki literasi keuangan yang memadai. Pada bagian kebutuhan individu dapat dilihat bahwa stabilitas dunia kerja semakin menurun, dan tingkat pengangguran semakin tinggi karena lapangan pekerjaan tidak bertumbuh seiring dengan pertumbuhan tenaga kerja. Jaminan sosial dari pemerintah juga semakin rendah, yang mengakibatkan tanggung jawab pribadi semakin besar. Kemiskinan, hutang, dan jumlah orang yang berwirausaha juga semakin meningkat. Sementara itu, pola distribusi yang baru, deregulasi di pasar keuangan, semakin luas dan beragamnya cakupan produk-produk keuangan juga turut meningkatkan kompleksitas produk-produk keuangan. Sementara itu edukasi finansial (*financial education*) masih merupakan tantangan besar di Indonesia. Edukasi finansial adalah proses panjang yang memacu individu untuk memiliki rencana keuangan di masa depan demi mendapatkan kesejahteraan sesuai dengan pola dan gaya hidup yang dijalani.⁴

Menurut Bernheim, literasi finansial merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang agar terhindar dari masalah keuangan. Kesulitan keuangan bukan hanya fungsi dari pendapatan semata, kesulitan keuangan juga dapat muncul jika terjadi kesalahan dalam pengelolaan keuangan seperti kesalahan penggunaan kredit, dan tidak adanya perencanaan keuangan, dan memiliki literasi keuangan merupakan hal penting untuk mendapatkan kehidupan yang sejahtera. Artinya pengelolaan keuangan yang tepat yang tentunya ditunjang oleh literasi keuangan yang baik, maka taraf kehidupan diharapkan dapat meningkat, hal ini berlaku untuk

2 Soetiono dan Setiawan, *Literasi Keuangan dan Inklusi Keuangan Indonesia* (Depok: Rajawali, 2018).

3 M. Habschick, B. Seidl and J. Evers, "Survey of financial literacy schemes in the EU27", *Final Report*, (Hamburg: 2007).

4 Annamaria Lusard, "Financial literacy and the need for financial education: evidence and implications", *Swiss Journal of Economics and Statistics*, Volume 155, Number 1 (2019) .

setiap tingkat penghasilan, karena bagaimanapun tingginya tingkat penghasilan seseorang, tanpa pengelolaan yang tepat, keamanan finansial pasti akan sulit dicapai.⁵

Penelitian Fernando dan Cole, menjelaskan bahwa negara-negara sedang berkembang, di mana mayoritas penduduknya pengetahuan literasi keuangan penduduk masih dianggap relatif rendah. Rendahnya tingkat literasi keuangan tersebut ada indikasi disebabkan oleh tingkat pendidikan yang rendah.⁶ Kondisi tersebut didukung oleh hasil penelitian Bell dan Lerman dari survei yang dilakukan di Amerika Serikat dan di negara-negara Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). Pada negara-negara yang mana penduduknya berpendidikan rendah (les-educated) dan berpendapatan rendah (low income) ditemukan memiliki tingkat literacy financial yang juga relatif rendah.⁷ Demikian juga hasil penelitian Fleetboston, terdapat hanya sekitar 27% dari responden yang memiliki tingkat literasi keuangan yang baik, mampu mengelola keuangan.⁸

Hasil penelitian yang dilakukan Sodini dan Campbell, menemukan bahwa ada hubungan positif antara pengetahuan dengan perilaku finansial, dan investor yang memiliki finansial yang baik (*financially sophisticated*) cenderung melakukan investasi yang lebih efisien.⁹ Penelitian Campbell, bahwa ada hubungan positif yang tinggi antara financially sophisticated dengan perilaku pembentukan portofolio investasi. Investment intention secara konsep juga dipengaruhi oleh literasi finansial secara signifikan.¹⁰ Penelitian Scoott, menjelaskan keputusan ekonomi, termasuk di dalamnya keputusan investasi merupakan bagian dari kehidupan ekonomi manusia yang tidak hanya bersifat fenomenal, tetapi juga noumenal. Kesempatan investasi dapat mempengaruhi keputusan investasi, kesempatan investasi sendiri tidak dapat diamati secara langsung dari luar, dan terkait dengan kemampuan literasi keuangan seseorang serta niat seseorang untuk berinvestasi. Lebih lanjut dijelaskan bahwa niat berinvestasi lebih dekat hubungannya dengan kesempatan investasi.¹¹

Investasi sebagai komitmen menanamkan sejumlah dana pada satu atau lebih aset selama beberapa periode pada masa mendatang. Dana yang diinvestasikan di pasar modal adalah dana lebih, bukan dana yang akan digunakan untuk keperluan sehari-hari dan juga bukan dana yang digunakan sebagai dana cadangan atau dana untuk keperluan darurat. Tujuan dari investasi haruslah jelas, dari apa saja tujuan melakukan investasi di pasar modal, membuat skala prioritas manakah yang paling penting, tingkat toleransi terhadap risiko dan jangka waktu investasi. Keputusan investasi adalah suatu kebijakan atau keputusan yang diambil untuk menanamkan modal pada satu atau lebih aset untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang atau

5 B. Douglas Bernheim and Daniel M. Garrett, "The Effects of Financial Education in the Workplace: Evidence from a Survey of Households," *Journal of Public Economics*, Vol. 87 (2003): 1487-1519.

6 N. Fernando and S. Cole, "Assesing the Importance of Financial Literacy", ADB Financial For The Poor A Quarterly Newsletter of The Focal Point for Microfinance, Volume 9, Number 3 (September 2008).

7 Elizabeth Bell and Robert I. Lerman, "Can Financial Literacy Enhance Asset Building?" *The Urban Institute*, Vol. 6 (September 2005).

8 Fleetboston Financial Corporation, "2003 Annual Meeting Of Stockholders", dalam <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/50341/000095013503001784/b44976dfdef14a.htm>. Diakses pada 20 Juni 2022.

9 Laurent E. Calvet, John Y. Campbell, and Paolo Sodini, "Forthcoming. Measuring the financial sophistication of households", *American Economic Review*, (May 2009).

10 John Y. Campbell, "Household finance", *Journal of Finance*, Vol. 61 (2006): 1553-1604.

11 R. William Scoot, *Financial Accounting Theory*. Second Edition (Scarrborough Ontario: Prentice Hall Canada, Inc, 2000).



permasalahan bagaimana investor harus mengalokasikan dana kedalam bentuk-bentuk investasi yang akan dapat mendatangkan keuntungan di masa yang akan datang.

Menurut Kamaruddin (2010), pengertian investasi adalah menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut. Pengertian investasi ini menekankan pada penempatan uang atau dana. Tujuan investasi ini adalah untuk memperoleh keuntungan. Hal ini erat kaitannya dengan penanaman investasi di bidang pasar modal bisnis. Sedangkan investasi di bidang properti adalah upaya menempatkan uang atau dana untuk membeli atau menguasai sejumlah lahan atau tanah, dan sejumlah bangunan yang digunakan sebagai aset usaha atau modal untuk mendapatkan keuntungan.¹²

Bisnis properti adalah jenis usaha yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan kepentingan rakyat banyak. Masyarakat membutuhkan produk properti, khususnya rumah tinggal, guna memenuhi kebutuhan dasar mereka. Pemerintah berkepentingan memajukan bisnis ini karena dapat membantu menyediakan perumahan rakyat, membuka lapangan kerja, menggerakkan sektor riil, dan menambah pemasukan pajak. Bisnis properti juga memiliki efek berganda karena tidak hanya bermanfaat bagi pengembang, kontraktor, dan konsumen, tetapi juga dapat menggerakkan sektor lain, seperti industri bahan bangunan, industri alat berat, jasa konsultan, jasa perbankan, jasa asuransi, jasa tenaga kerja, dan lain-lain.¹³

Dalam kaitannya dengan bisnis properti, masyarakat dapat turut berpartisipasi dalam bisnis properti dengan menjadi investor properti. Masyarakat dapat berinvestasi dengan membeli dan menjual produk properti baru dan bekas berbentuk rumah tapak (landed house) atau unit rumah susun (strata title), maupun lahan mentah. Masyarakat juga dapat menyewakan properti kepada orang lain, termasuk orang asing, dengan cara demikian, investor properti akan mendapat keuntungan berupa uang sewa dan keuntungan dari hasil penjualan aset properti (capital gain).

Dalam kaitannya dengan bisnis properti, seperti yang dilakukan di PT. Cipta Indo Buana atau Cipta Properti, masyarakat juga dapat berinvestasi dengan membeli tanah kaveling siap bangun atau membeli tanah mentah dari pemilik tanah untuk kemudian diubah menjadi tanah kaveling. Selain membeli aset properti berbentuk fisik, masyarakat pun dapat membeli surat berharga yang diterbitkan oleh perusahaan properti (developer dan kontraktor). Surat berharga tersebut berupa commercial paper (CP), dan efek beragun aset properti (EBA Properti).¹⁴

Investasi properti, sebagaimana investasi pada umumnya, pasti mengandung untung dan rugi. Dalam jangka panjang, investasi properti diyakini lebih menguntungkan dibandingkan dengan tabungan, deposito, saham, obligasi atau surat berharga lainnya serta lebih prospektif dibandingkan dengan emas atau perak. Kelemahannya, investasi properti sulit diuangkan (illiquid), namun hal itu dapat diatasi dengan membeli properti yang berlokasi di tempat strategis agar mudah dijual kembali. Kelemahan lain, investasi properti yang berlebihan dapat memicu krisis properti dan krisis ekonomi sehingga perlu diawasi pemerintah dan Bank Indonesia. Jadi, kita sebaiknya memahami seluk-beluk bisnis ini sebelum mulai berinvestasi.

Berkaitan dengan hal tersebut, upaya yang dilakukan para pemasar properti di Cipta Properti adalah memberikan edukasi bidang *Financial literacy* pada masyarakat untuk

¹² Ahmad Kamaruddin, *Dasar-dasar Manajemen Investasi dan Portofolio* (Jakarta: Rineka Cipta 2010).

¹³ Ibid.

¹⁴ Hasil observasi awal penulis di PT. Cipta Indo Buana Surabaya.

menumbuhkan niat berinvestasi di bidang properti, dengan cara menjadi pemilik kemudian menjadi tenaga pemasar properti. Artinya masyarakat konsumen properti adalah pembeli properti untuk mendapatkan hak usaha sebagai pemasar properti.

Niat berinvestasi di bidang properti sebagaimana dijelaskan Hidayat (2010), tentang konsep niat, atau intentions ini dipengaruhi oleh beberapa hal, di antaranya adalah: tingkat keuntungan yang akan diperoleh; perkiraan keadaan perekonomian di masa depan; tingkat pendapatan; kemajuan dan perkembangan teknologi; suku bunga; dan tingkat inflasi serta nilai tukar. Faktor-faktor tersebut terkait dengan sikap terhadap objek yang akan diinvestasikan yang terbentuk oleh seseorang sebelum menentukan keputusan berinvestasi. Konsep niat atau perilaku terencana yang dikemukakan Fishbein dan Ajzen (1975), bahwa salah satu teori yang banyak digunakan untuk mendasari suatu penelitian perilaku adalah teori perilaku terencana (theory of planned behavior-TPB). Teori tersebut menjelaskan bahwa sikap (attitude) memiliki hubungan dengan niat (intention). Menurut TPB, intention dihipotesiskan menjadi variabel penentu terdekat pada perilaku manusia, namun hubungan antara niat dan perilaku tidak selalu konsisten, dan hubungan antara niat dan perilaku akan konsisten pada kondisi yang sangat terbatas.¹⁵

Danner et al. melakukan penelitian yang bertujuan menguji peranan niat (intention) dalam memprediksi perilaku dengan memerankan kebiasaan (habit) sebagai variabel moderator. Peneliti tersebut menduga bahwa hubungan niat dengan perilaku adalah stabil pada konteks tertentu.¹⁶ Pada penelitian sebelumnya yang dilakukan Triandis (1980) juga Ronis et al. (1989) mengindikasikan bahwa perilaku sebelumnya (past behavior) sebagai proksi habit mempengaruhi perilaku yang akan datang. Hasil penelitian tersebut ditemukan bahwa perilaku masa lalu tidak selalu mendorong timbulnya perilaku yang akan datang. Hubungan intention-behavior yang dimoderasi oleh perilaku masa lalu tidak akan terjadi pada kasus perilaku yang sudah bersifat kebiasaan (strong habit). De Bruijn et al. (2007); Ji dan Wood (2007) dalam suatu penelitiannya menemukan hal yang identik, bahwa hubungan intention dengan perilaku lemah dan tidak signifikan bilamana perilaku sudah menjadi kebiasaan, sebaliknya jika kebiasaan rendah, hubungan intention dengan perilaku akan cenderung kuat.¹⁷ Temuan penelitian De Bruijn et al., (2007), Ji dan Wood (2007) serta Danner et al., (2008) tersebut tidak sejalan sepenuhnya dengan hubungan niat dan perilaku yang dijelaskan dalam teori perilaku terencana (TPB).

Penelitian yang dilakukan Alumira (2002), terkait dengan strategi investasi di Zimbabwe mengemukakan bahwa investor individu berada dalam suatu kondisi yang rentan. Mereka harus mengambil suatu keputusan investasi untuk meningkatkan standar hidupnya. Keputusan yang dibuat dipengaruhi oleh sikap (attitude) dan nilai (value) serta kepemilikan aset. Diversifikasi investasi yang dibuat ditentukan oleh faktor temporal, spasial serta fungsional. Hal ini mengandung arti bahwa sikap dan nilai mempunyai hubungan langsung dengan perilaku tanpa

¹⁵ P. Sheeran, "Intention—Behavior Relations: A Conceptual and Empirical Review". *European Review of Social Psychology*, Vol. 12 P. (2002): 1-36.

¹⁶ U. N. Danner, Henk Arts and Nanne K. de Vries. "Habit vs. intention in the prediction of future behavior: The role of frequency, context stability and mental accessibility of past behavior", *British Journal of Social Psychology*, Vol. 47 (2008): 245–265.

¹⁷ G J. De Bruijn, e.t, al., "Does habit strength moderate the intention–behaviour relationship in the Theory of Planned Behaviour? The case of fruit consumption", *Psychology and Health*, Vol. 22, Number 8 (December 2007): 899–916.



melalui hasrat sebagai variabel antara. Brandt dan Olson (1986), melakukan penelitian dengan menghubungkan beberapa variabel yang mempengaruhi sikap terhadap investasi dan perilaku memiliki jenis investasi aset riil (property). Hasil penelitian tersebut menemukan bahwa variabel personal seperti pendapatan, status sosial (social status), pengalaman berinvestasi memiliki keterkaitan yang signifikan dengan sikap terhadap investasi. Rekomendasi dari penelitian tersebut adalah ada beberapa variabel yang idealnya juga dieksplorasi yang menjadi bagian dari fungsi sikap terhadap investasi dan perilaku investasi. Variabel tersebut adalah etnis (ethnicity), lokasi, budaya dan berbagai variabel psikologis atau kepribadian.¹⁸

Harvey dan Sevdalis (2007), menemukan tentang preferensi investor dalam berinvestasi, ditemukan bahwa keputusan seorang investor dalam mengambil keputusan investasi dipengaruhi oleh cara pandang atau sikap mereka terhadap investasi. Preferensi investor terhadap jenis investasi tertentu juga dipengaruhi oleh konteks atau tujuan investasi yang diharapkan. Investor melakukan investasi bukan sekedar invest their money, namun lebih dari itu ingin mencapai tujuan tertentu, demikian halnya investor individu apalagi investor yang ada dalam lembaga tertentu.

Perdebatan lain terletak pada persoalan kecenderungan perilaku dan faktor sosial ekonomi yang mempengaruhi. Dalam berperilaku, seseorang dalam memilih aset dipengaruhi oleh faktor sosial ekonomi mereka. Namun demikian temuan penelitian yang mencoba menjelaskan hubungan antara faktor-faktor tersebut belum menunjukkan hasil yang memuaskan. Aryeetey (2004) dalam penelitiannya di Gana tentang kecenderungan masyarakat dalam pemilihan aset. Berawal dari kecurigaan terhadap penduduk Ghana yang secara umum termasuk low saver. Partisipasi masyarakat pada sektor keuangan lebih rendah dibandingkan dengan sektor informal. Hal tersebut terjadi ada indikasi disebabkan oleh hasil (return) yang ditawarkan lembaga keuangan lebih rendah bila dibandingkan dengan sektor informal.

Stephanie et.al., (2004) menemukan bahwa alokasi portofolio investasi pada investor disebabkan oleh preferensi dan lingkungan. Seorang akan memilih jenis investasi tertentu dipengaruhi oleh kecenderungannya terhadap investasi tersebut dan juga lingkungannya. Sekalipun tidak memberikan penjelasan secara detail tentang faktor lingkungan, penelitian tersebut sejalan dengan apa yang ditemukan Joo dan Grable (2000). Dalam penelitiannya mengemukakan bahwa pengambilan keputusan investasi dipengaruhi oleh faktor perbedaan individu (individual difference). Faktor-faktor tersebut antara lain umur, gender, etnis, status perkawinan, pendidikan, pendapatan, lingkungan, dan aspek psikologis memiliki peran dalam proses pengambilan keputusan investasi (Atkinson dan Messy, 2012). Hal ini didukung oleh temuan penelitian Curcuru (2003); Korniotis dan Kumar (2005); Gerrans et al. (2005); Sahm (2006); Janice dan Maire (2007) yang menjelaskan bahwa faktor-faktor seperti umur, pekerjaan, pendidikan, pendapatan memiliki hubungan dengan pemilihan suatu investasi, namun temuan tersebut berbeda dengan apa yang ditemukan oleh Aryeetey dan Udry (1998) bahwa pendidikan tidak memiliki hubungan yang signifikan dengan kepemilikan investasi tertentu demikian halnya umur dan pendapatan.

Hubungan sikap dengan perilaku juga menjadi salah satu hal yang diperdebatkan dalam kajian keperilaku. Sebagaimana digambarkan dalam teori perilaku terencana (TPB) bahwa sikap akan mempengaruhi niat (intention) dan kemudian membentuk perilaku. Pada kajian

18 J. D. Alumira, "Rural Household Investment Behavior-Implication for Tchnology Targeting and Development Pathways: A Case Study of The Semi Arid Tropics of Zimbabwe", A Paper Presented The CGIAR International Social Research Conference, Colombia, 2002.

perilaku investasi disinyalir bahwa fenomena perilaku keputusan investasi selain berkaitan dengan faktor karakteristik individu, juga memiliki hubungan dengan faktor psikologi (psychological aspects). Artinya, faktor psikologis berkontribusi terhadap pemilihan jenis investasi. Hal ini memperkuat dukungan bad assumption yang dikemukakan para ekonom-psikolog dalam membantah teori keuangan tradisional (Barbhara et.al., (2005); Shiv (2005); Bechara (2005); Kinnerson dan Bely (2005) dalam penelitiannya juga menjelaskan bahwa preferensi risiko atau biasa disebut sebagai sikap terhadap risiko memiliki hubungan dengan kecenderungan seseorang dalam memilih investasi. Sikap investor terhadap risiko akan tercermin pada jenis investasi yang dipilih. Seorang investor berani risiko akan cenderung memilih aset investasi berisiko dengan harapan hasil yang tinggi, demikian sebaliknya.

Perdebatan yang terjadi pada tataran teori dan empiris mengenai perilaku investasi di atas dapat dinyatakan dengan kalimat yang lebih sederhana bahwa kajian perilaku khususnya perilaku berinvestasi masih ditemukan kesenjangan yang berarti. Pada ranah asumsi yang mendasari terjadi perdebatan antara perilaku merupakan proses yang rasional dan irasional. Perdebatan tersebut didukung oleh temuan empiris yang saling berlawanan dan tidak konsisten. Ketidak konsistenan temuan empiris ini ada indikasi disebabkan oleh aspek metodologi, tempat dan mungkin situasi. Oleh karena itu, sebagai upaya mengembangkan ilmu pengetahuan masih diperlukan penelitian lanjutan yang menguji hubungan variabel-variabel yang menjadi perdebatan. Untuk keperluan tersebut menarik dilakukan suatu penelitian pada para investor.

Temuan empiris dan fenomena yang ada sebagaimana dipaparkan di atas menunjukkan keberagaman perilaku khususnya dalam berinvestasi pada konteks yang berbeda. Perilaku berinvestasi pada investor individu maupun investor lembaga mereka yang mempunyai aset besar berbeda dengan yang mempunyai aset kecil, dapat dijelaskan melalui hubungan faktor-faktor penjas sebelumnya, namun temuan-temuan empiris di atas lebih didekati dengan pendekatan kuantitatif dengan logika. Sedangkan makna dibalik fenomena dan hubungan antar variabel yang muncul dalam konteks tatanan (setting) tertentu masih diperlukan, sebagaimana disarankan oleh Brandt dan Olson (1986).

Perilaku kontra produktif dan dis-investment pada investor tertentu, jika dilihat dari pandangan ekonomi serta beberapa temuan empiris terkait dengan perilaku investasi di atas, menggugah untuk dilakukan pengujian (testing atau explaining) dan pencarian makna yang mendalam (emphaty meaning). Beberapa permasalahan yang akan diuji dan dicari makna yang mendalam terkait dengan perilaku berinvestasi bagi investor pada fokus faktor-faktor sikap, intention dan literasi finansial. Pengujian dan pencarian makna empati (emphaty meaning) pada fokus beberapa faktor tersebut akan didekati dengan pendekatan kuantitatif.

METODE

Sumber Data

Data-data dalam penulisan karya ilmiah ini merupakan data dokumen, yaitu mengambil data dari laporan atau catatan milik perusahaan PT. Cipta Indo Buana di Surabaya, berupa data customer properti. Selain itu digunakan data primer yang dilakukan melalui survey terhadap customer properti baik customer pasif (user) dan pengguna atau pembeli lahan sekaligus hak usaha.

Pengumpulan Data

Data dalam proses penulisan karya ilmiah ini diambil dan dikumpulkan dari perusahaan Cipta Properti atau PT. Cipta Indo Buana, di Jl. Sidosermo I, No. 3 Surabaya. Data dokumentasi



diperoleh dari bagian keuangan, manajer pemasaran, dan buku tamu pengunjung. Sedangkan data survey dikumpulkan berdasarkan hasil wawancara langsung dengan customer pasif (user) dan customer aktif (user) pengguna hak usaha properti.

HASIL

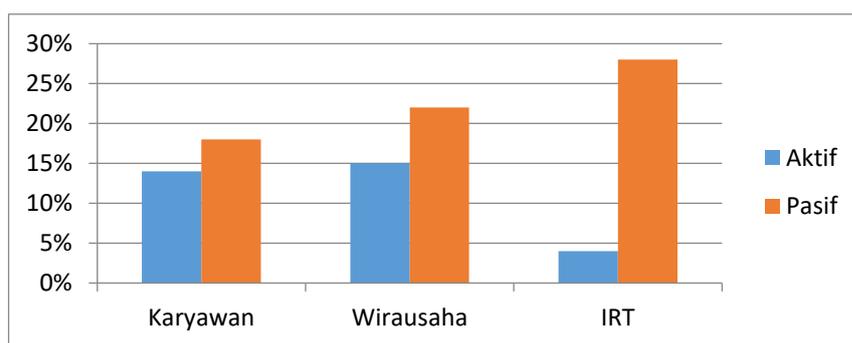
Deskripsi Objek Kajian

PT. Cipta Indo Buana, sebuah perusahaan konsorsium pengusaha pengembang properti, menghadirkan sebuah sistem (C-Pro) pembelian angsuran tanah yang mudah, murah dan terjangkau melalui program APTA. Perusahaan ini menggunakan pola pemasaran model multiple effect, yaitu Member Get Member (*customer to customer*) dan IT, untuk memberikan edukasi finansial yang membantu masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah agar dapat memiliki rumah tinggal yang layak huni, sehat, dan terjangkau.

Salah satu produk unggulan yang diluncurkan oleh PT. Cipta Indo Buana dengan pembelian angsuran tanah yang mudah, murah, terjangkau yaitu Angsuran Pemasaran Tanah (APTA). Produk ini didukung dengan sistem pemasaran *member get member* yang memberikan solusi bagi pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni, sehat dan terjangkau. Pembeli dapat memiliki tanah hanya dengan cara membayar uang pendaftaran dan tabungan setiap bulan selama jangka waktu tertentu. Selain itu, pembeli juga diberi kesempatan mendapatkan tanah tersebut secara gratis dengan menjadi agen APTA dengan berbagai keuntungan yang didapatkan. APTA dikembangkan melalui model *customer to customer* sebagai solusi pemenuhan kebutuhan tanah yang murah dan mudah dan terjangkau oleh keuangan masyarakat yang sebatas memiliki gaji UMR.

Jenis Customer APTA

Cipta Properti membagi customer pembeli properti melalui program APTA menjadi dua bagian, yaitu customer pasif, yaitu masyarakat yang membeli properti berupa lahan dan tanah kavling sebagai aset, dan customer aktif, yaitu masyarakat yang membeli properti berupa lahan mentah sekaligus menggunakan hak usaha sebagai marketing properti. Dari 771 customer properti yang berinvestasi properti diketahui sebagai berikut:¹⁹



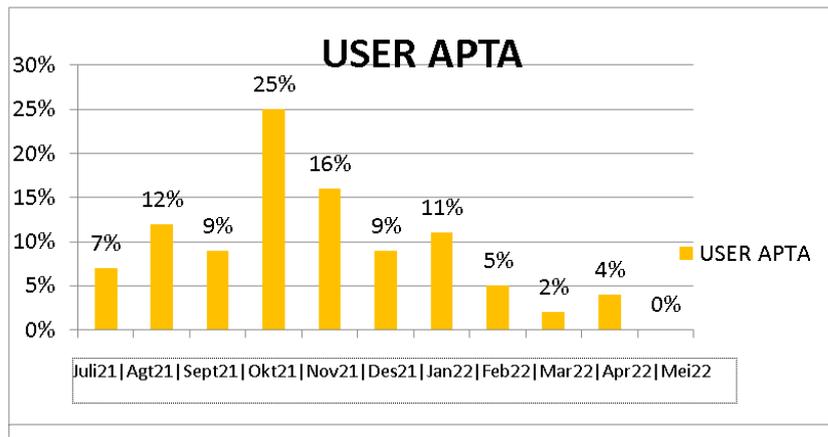
Gambar 2
 Grafik perkembangan customer APTA

Data tersebut dapat menggambarkan bahwa dari 771 customer sebagian besar adalah customer pasif, yaitu masyarakat yang berinvestasi dengan tujuan memiliki aset berupa lahan melalui pemesanan tanah yang mempertimbangkan kepemilikan maupun penjualan kembali

¹⁹ Hasil dokumentasi dan olah data di PT. Cipta Indo Buana Surabaya.

pada kurun waktu lima tahun mendatang. Di samping itu terdapat customer aktif, yang terdiri dari karyawan, pelaku wirausaha dan ibu rumah tangga, yang menjadi customer sekaligus menggunakan hak usahanya sebagai pemasar properti.

Adapun perkembangan customer APTA selama bulan Juli 2021 hingga Mei 2022 sebanyak 771 customer dari berbagai daerah di Jawa Timur yang memesan lahan di daerah Sidoarjo, Gresik, dan Malang, yang dapat diketahui sebagai berikut:²⁰



Gambar 3
Grafik perkembangan customer APTA

Dari gambar tersebut diketahui bahwa proses edukasi yang dilakukan pihak pemasar properti di Cipta Properti PT. Cipta Indo Buana telah mampu memotivasi dan menumbuhkan minat dan niat masyarakat, khususnya customer properti untuk menjadi tenaga marketing melalui program member get member.

Metode pemasaran tersebut efektif melakukan percepatan penjualan lahan mentah dan kavling dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan mengalami peningkatan pesat di bulan Oktober 2021. Meskipun pada bulan November hingga April 2022 mengalami penurunan penjualan bukan berarti perusahaan mengalami penurunan kemampuan penjualan, melainkan masalah aset dan modal produksi, yaitu penyediaan lahan yang benar-benar telah siap untuk dipasarkan.

Kegiatan *Financial literacy*

Kegiatan yang termasuk dalam kategori memunculkan niat berinvestasi yang dilakukan di Cipta Properti atau PT. Cipta Indo Buana adalah melakukan edukasi dalam bentuk seminar terbuka pada masyarakat dan khususnya customer. Selain itu dilakukan pelatihan untuk para customer aktif dan kegiatan family gathering untuk customer pasif untuk memunculkan minat wirausaha sebagai agen properti.

Selanjutnya kegiatan yang dipandang mendukung tumbuhnya niat berinvestasi di bidang properti adalah meningkatkan *Financial literacy*, yang mencakup beberapa aspek dalam keuangan, yaitu pengetahuan dasar mengenai keuangan pribadi (*basic personal finance*), manajemen uang (*money management*), manajemen kredit dan utang (*credit and debt management*), tabungan dan investasi (*saving and investment*), serta manajemen risiko (*risk management*).

²⁰ Hasil dokumentasi dan olah data di PT. Cipta Indo Buana Surabaya.

Financial literacy dan Niat Investasi Properti

Adapun pola edukasi yang dilakukan pada masyarakat, khususnya para customer properti di Cipta Properti adalah sebagai berikut:

Pertama, Basic Personal Finance (Pengetahuan dasar mengenai keuangan pribadi). Pengetahuan dasar mengenai keuangan pribadi mencakup pemahaman terhadap beberapa hal-hal yang paling dasar dalam sistem keuangan seperti perhitungan tingkat bunga sederhana, pengaruh inflasi, oportunitas cost, nilai waktu dari uang, kenaikan harga lahan dan ketersediaan lahan. Dalam hal ini customer diajak untuk melihat kembali kemampuan keuangan dan pembelanjaan keuangan, baik pengeluaran pokok yang rutin maupun pengeluaran yang insidental untuk dibandingkan dengan jumlah modal yang akan dikeluarkan untuk berinvestasi di bidang properti. Kemudian customer dipahamkan dengan cara membandingkan realitas kemampuan menabung dengan harga tanah yang setiap tahun meningkat, juga membandingkan dengan pengeluaran untuk investasi melalui KPR.

Kedua, Financial management (Manajemen uang). Aspek ini mencakup bagaimana customer mengelola uang yang dimilikinya serta kemampuan menganalisis sumber pendapatan pribadinya. Manajemen uang juga terkait dengan bagaimana customer membuat prioritas penggunaan dana untuk angsuran pemesanan lahan dengan gaji UMR, serta memperoleh biaya angsuran dan pendapatan tambahan dalam bisnis properti.

Ketiga, Credit and Debt Management (Manajemen kredit dan Hutang). Ada kalanya customer mengalami kekurangan dana sehingga harus memanfaatkan kredit maupun utang. Semakin tingginya kebutuhan dan tuntutan hidup mengakibatkan tidak semua pengeluaran dapat lagi dibiayai dengan pendapatan rutin bulanan, maka alternatif sebagai pemasar properti dipandang dapat menunjang pendapatan tambahan yang mampu menutupi kebutuhan pembiayaan angsuran bulanan dan kebutuhan rumah tangga saat dalam kesulitan.

Keempat, Savings and Investments (Tabungan dan Investasi). Tabungan (saving) adalah bagian pendapatan masyarakat yang tidak digunakan untuk konsumsi. Masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih besar dari kebutuhan konsumsi akan mempunyai kesempatan untuk menabung. Investasi (investment) adalah bagian dari tabungan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi menghasilkan barang dan jasa (produksi) yang bertujuan mendapatkan keuntungan. Jika tabungan besar, maka akan digunakan untuk kegiatan menghasilkan kembali aset produksi. Dalam hal ini ada lima hal yang dipertimbangkan, yaitu: 1) Tingkat pengembalian (persentase kenaikan harga lahan sebagai aset atau tabungan yang tidak dikenakan bunga maupun denda), 2) Pertimbangan pajak, 3) Likuiditas (kemudahan dalam menarik kembali dana atau angsuran yang dibatalkan bila investasi lahan di Cipta Properti), dalam kurun jangka pendek tanpa kerugian atau dibebani fee), dan 5) Pembatasan dan fee (penundaan atas pembayaran yang dimasukkan dalam rekening).

Kelima, Risk management (Manajemen risiko). Risiko bisa didefinisikan sebagai ketidakpastian atau kemungkinan adanya kerugian finansial. Respon tiap individu berbeda-beda terhadap risiko, tergantung pengalaman masa lalu serta motivasi psikologis. Kebanyakan individu cenderung menghindari situasi yang menimbulkan rasa tidak aman ataupun tidak berkecukupan. Oleh karena itu, penting untuk dapat menghadapi risiko dengan cara yang logis dan terkendali. Proses manajemen risiko meliputi tiga langkah yaitu: 1) mengidentifikasi eksposur dari risiko yang akan hadapi; 2) mengidentifikasi dampak keuangan yang dari risiko yang dihadapi; dan 3) memilih cara yang paling tepat untuk menghadapi risiko yang ada.

Mengacu pada konsep dan data-data hasil survei mendalam di PT. Cipta Indo Buana, maka dapat diketahui bahwa pendidikan atau edukasi untuk masyarakat kelas menengah ke

bawah berkaitan dengan usaha-usaha memunculkan niat berinvestasi di bidang properti dapat diketahui bahwa masalah utama yang menjadi kendala dalam mendidik masyarakat untuk berinvestasi adalah pengetahuan tentang nilai rupiah pembelian lahan, yang dimulai dari penguasaan lahan mentah, pematangan lahan, pengembangan dan pemasaran. Selama ini sebagian masyarakat masih percaya bahwa bisnis properti sangat rumit dan membutuhkan biaya sangat besar yang hanya pemodal besar yang mampu melakukan.

KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan dan data-data yang dipaparkan, maka dapat disimpulkan bahwa, sebagian masyarakat ekonomi kelas menengah tergolong kurang memahami tentang investasi, terutama investasi di bidang properti. Sehingga asumsi masyarakat tentang investasi di bidang properti adalah suatu bisnis yang membutuhkan modal besar, rentang dengan masalah hukum pidana maupun perdata, dan membutuhkan kemampuan pengelolaan yang profesional dan berpengalaman. Adanya edukasi berupa pemahaman *Financial literacy* di bidang properti mampu menumbuhkan minat masyarakat ekonomi kelas menengah ke bawah untuk berinvestasi di bidang properti, mulai dari niat untuk memiliki lahan sebagai aset non produksi maupun sebagai aset atau modal produksi yang menguntungkan. Mengingat model pemasaran customer to customer mampu meningkatkan jumlah calon investor atau mampu meningkatkan niatan masyarakat untuk berinvestasi, maka sebaiknya agar pihak perusahaan juga meningkatkan kemampuan kerja tim untuk pengadaan dan pembebasan lahan mentah yang akan dijadikan aset dan modal investasi para customer dan calon customer. Harus digarisbawahi bahwa, salah satu sistem yang diterapkan pihak perusahaan adalah tanpa bunga dan tanpa denda dengan risiko tertentu. Maka, pihak perbankan selayaknya menawarkan kerjasama akses pembayaran maupun membantu memberikan jaminan atas kemungkinan likuiditas bila mana memungkinkan.

DAFTAR REFERENSI

- Alumira J. D., "Rural Household Investment Behavior-Implication for Tchnology Targeting and Development Pathways: A Case Study of The Semi Arid Tropics of Zimbabwe", A Paper Presented The CGIAR International Social Research Conference, Colombia, 2002.
- Ana P., Bobo Gary R. J., dan Brodaty, T. Risk Aversion and Human Capital Investment A structural Econometric Model, 2006.
- Annamaria Lusard, "Financial literacy and the need for financial education: evidence and implications", *Swiss Journal of Economics and Statistics*, Volume 155, Number 1 (2019) .
- B. Douglas Bernheim and Daniel M. Garrett , "The Effects of Financial Education in the Workplace: Evidence from a Survey of Households," *Journal of Public Economics*, Vol. 87 (2003): 1487-1519.
- Damasio. "Investment Behavior and the Negative Side of Emotion", *Psychological Science*, Vol. 16, No. 6 (2005).



- Danner U. N. Henk Arts and Nanne K. de Vries. "Habit vs. intention in the prediction of future behavior: The role of frequency, context stability and mental accessibility of past behavior", *British Journal of Social Psychology*, Vol. 47 (2008): 245–265.
- Darman Nababan dan Isfenti Sadalia, "Analisis Personal Financial Literacy dan Financial Behavior", *Jurnal Media Informasi Manajemen*, Vol. 1, No. 1 (2013).
- De Bruijn G J., Stef P. J. Kremers, Emely De Vet, Jascha De Nooijer, Willem Van Mechelen, & Johannes Brug, "Does habit strength moderate the intention–behaviour relationship in the Theory of Planned Behaviour? The case of fruit consumption", *Psychology and Health*, Vol. 22, Number 8 (December 2007): 899–916.
- Elizabeth Bell and Robert I. Lerman, "Can Financial Literacy Enhance Asset Building?" *The Urban Institute*, Vol. 6 (September 2005).
- Fernando N dan Cole By S. "Assesing the Importance of *Financial literacy*", *ADB Financial For The Poor A Quarterly Newsletter of The Focal Point for Microfinance*, Volume 9, Number 3 (September 2008).
- Fleetboston Financial Corporation, "2003 Annual Meeting Of Stockholders", dalam <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/50341/000095013503001784/b44976dfdef14a.htm>. Diakses pada 20 Juni 2022.
- G J. De Bruijn, e.t, al., "Does habit strength moderate the intention–behaviour relationship in the Theory of Planned Behaviour? The case of fruit consumption", *Psychology and Health*, Vol. 22, Number 8 (December 2007): 899–916.
- Gumanti. "Behavior Finance; suatu telaah", *Manajemen Usahawan Indonesia*, Edisi 37, Nomor 1 (2009).
- Gup B. E. & Kolari J. W. *Commercial Banking The Management Of Risk, 3rd Edition*. John Wiley & Sons Inc, 2005.
- J. D. Alumira, "Rural Household Investment Behavior-Implication for Tchnology Targeting and Development Pathways: A Case Study of The Semi Arid Tropics of Zimbabwe", A Paper Presented The CGIAR International Social Research Conference, Colombia, 2002.
- John Y. Campbell, "Household finance", *Journal of Finance*, Vol. 61 (2006): 1553-1604.
- Kamaruddin, Ahmad. *Dasar-dasar Manajemen Investasi dan Portofolio*. Jakarta: Rineka Cipta 2010.
- Laurent E. Calvet, John Y. Campbell, and Paolo Sodini, "Forthcoming. Measuring the financial sophistication of households", *American Economic Review*, (May 2009).
- M. Habschick, B. Seidl and J. Evers, "Survey of financial literacy schemes in the EU27", *Final Report*, (Hamburg: 2007).

- N. Fernando and S. Cole, “Assesing the Importance of Financial Literacy”, ADB Financial For The Poor A Quarterly Newsletter of The Focal Point for Microfinace, Volume 9, Number 3 (September 2008).
- P. Sheeran, “Intention—Behavior Relations: A Conceptual and Empirical Review”. European Review of Social Psychology, Vol. 12 P. (2002): 1-36.
- R. William Scoot, Financial Accounting Theory. Second Edition (Scarrborough Ontario: Prentice Hall Canada, Inc, 2000).
- Soetiono dan Setiawan, *Literasi Keuangan dan Inklusi Keuangan Indonesia* (Depok: Rajawali, 2018).
- U. N. Danner, Henk Arts and Nanne K. de Vries. “Habit vs. intention in the prediction of future behavior: The role of frequency, context stability and mental accessibility of past behavior”, British Journal of Social Psychology, Vol. 47 (2008): 245–265.



Halaman ini sengaja dikosongkan