

---

## Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Investasi Properti Pada Kota Batam

Hesniati<sup>1</sup>, Dedy<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Internasional Batam

Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia, e-mail: hesniati.lec@uib.ac.id

<sup>2</sup>Universitas Internasional Batam

Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia, e-mail: dy\_hao@gmail.com

---

### ARTICLE INFO

---

Article history:

Received 30 Juli 2021

Received in revised form 29 Agustus 2021

Accepted 27 Oktober 2021

Available online Desember 2021

### ABSTRACT

---

*The behavior of investment decisions began to attract the attention of academics internationally. This study was conducted to investigate the effect of behavioral finance by applied variable overconfidence, representativeness, mental accounting, loss aversion and herding on investment decisions. The total sample collected and used in the study amounted to 203 respondents in Batam City and analyze using multiple linear regression method. The result showed that overconfidence, mental accounting, and herding have a significant positive effect on investment decisions, while the representativeness and loss aversion variables doesn't affect investment decisions.*

*Keywords overconfidence, representativeness, mental accounting, loss aversion, herding, investment decision*

---

### Abstrak

Perilaku keputusan investasi mulai menarik perhatian akademisi internasional. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh behavioral finance dengan menerapkan variabel overconfidence, representativeness, mental accounting, loss aversion dan herding terhadap keputusan investasi. Jumlah sampel yang dikumpulkan dan digunakan dalam penelitian berjumlah 203 responden di Kota Batam dan dianalisis menggunakan metode regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *overconfidence*, *mental accounting*, dan *herding* berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan investasi, sedangkan variabel *representativeness* dan *loss aversion* tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi.

Kata kunci: *overconfidence, representativeness, mental accounting, loss aversion, herding, investment decision*

---

## 1. Pendahuluan

Fenomena saat ini menunjukkan bahwa ekonomi kelas menengah yang meningkat dan terus tumbuh telah membantu dan mendukung pertumbuhan di bidang properti yang cepat di Indonesia dan masih mempunyai peluang yang cukup besar untuk pertumbuhan ekonomi di tahun yang akan datang. Sementara dengan peningkatan di bidang properti pemerintah telah bergerak untuk mencegah terjadinya gelembung *real estate* (*bubble real estate*), perlambatan makro ekonomi dan turunnya harga komoditas membebani pertumbuhan ekonomi antara tahun 2013 sampai dengan tahun 2015, sektor *real estate* pada tahun 2016 kembali mendapatkan pijakannya, dengan perkiraan atau prediksi di tahun 2017 penjualan properti akan terjadi peningkatan pertama kalinya selama enam tahun. Pada semester awal tahun 2017 Bank Indonesia (BI) mempertahankan suku bunga yang rendah supaya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) akan meningkat serta pemerintah melakukan inisiatif untuk membangun perumahan yang terjangkau oleh masyarakat Indonesia. Properti industri juga menunjukkan pertumbuhan yang baik dimasa yang akan datang karena didorong meningkatnya permintaan dibidang segmen logistik [1].

Pada tahun 2012 dan 2013, 45 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) membukukan pertumbuhan laba bersih lebih dari 50% dan 26 dari 45 perusahaan tersebut bergerak dibidang properti, riset pasar ini dilakukan oleh Morder Intelligence [2]. Menurut Statistik Indonesia total kontribusi di sektor properti terhadap *Gross Domestic Product* (GDP) terus meningkat sejak tahun 2011 dengan nilai Rp. 218,8 triliun, 2012 dengan nilai Rp. 237,91 triliun, 2013 mencapai Rp. 264,28 triliun, dan juga statistik Indonesia mencatat kontribusi sektor properti pada tahun 2014 meningkat sebesar 11.5% dengan nilai Rp. 294,57 triliun dan pada tahun 2015 meningkat lagi sebesar 12% mencapai nilai Rp. 329,8 triliun [3].

Banyak penelitian melakukan penelitian dan ditemukan bahwa perilaku investor individu dipertimbangkan bahwa investor mengambil keputusan investasi secara tidak rasional dan mereka lebih dipengaruhi oleh factor-faktor psikologis. Dengan *statement* tersebut maka memberikan kesempatan baru untuk dipelajari dan diteliti oleh akademis maupun peneliti-peneliti secara mendalam untuk mengetahui alasan-alasan mengapa investor tidak bertindak secara rasional dalam pengambilan keputusan investasi. Oleh karena itu, maka melahirkanlah konsep yang dinamakan *Behavioral Finance* untuk mempelajari atau meneliti lebih dalam perilaku-perilaku manusia dalam berinvestasi.

[4] melakukan penelitian dampak faktor-faktor heuristik dalam pengambilan keputusan investasi, empat komponen heuristik diantaranya *overconfidence* (percaya diri), *representativeness* (keterwakilan), *anchoring* (penahan), dan *availability* (ketersediaan) adalah faktor utama dalam proses pengambilan keputusan investasi yang menghindari dari kerumitan dan juga berdampak atau berpengaruh terhadap *investment performance* (kinerja investasi) dengan secara tidak langsung.

Dikutip di Berita Republika [5] Kota Batam ditaksirkan menjadi kota yang prospektif bagi investor. Selain terkenal sebagai FTZ (*Free Trade Zone*) yang sekarang menjadi KEK (Kawasan Ekonomi Khusus), Kota Batam juga berdekatan dengan negara jiran yaitu negara Singapura dan negara Malaysia. Pemerintah berfokus dan bertindak untuk membangun infrastruktur di Kota Batam dimana ini akan memancing investor-investor untuk berinvestasi di Kota Batam. Pembangunan infrastruktur sejalan dengan pembangunan daerah dimana usulan-usulan tersebut kebanyakan dari usulan masyarakat setempat, pembangunan infrastruktur diantara lain, yaitu peningkatan sarana dan prasarana infrastruktur jalan, pengendalian banjir, drainase, dan lain sebagainya yang dianggap perlu.

Cerahnya pembangunan dalam properti di kota Batam, baik *apartment*, *condominium* maupun berupa rumah tapak ataupun ruko, kota Batam masih menjadi unggulan bagi para investor properti. Ketua DPD REI (Dewan Pimpinan Daerah *Real Estate* Indonesia) khususnya Batam, Achyar Arfan menyebutkan bahwa pada sekarang ini ad beberapa properti yang mewah atau prestisius yang sedang dibangun. Antara lain Oxley Convention City, Pollux Habibie, One Residence, Orchard View, Formosa Residence Nagoya, One Residence, CitraPlaza Nagoya, Puri Khayangan, Blitz Park, The Nove Residence, dan Damai Eco-City yang akan bangun di Piayu dimana kawasan terpadu ini akan dibangun oleh perusahaan properti China. Selain ini pemerintah juga merenggangkan aturan kepemilikan rumah oleh WNA (Warga Negara Asing) sehingga properti di kota Batam tidak hanya ditargetkan ke WNI (Warga Negara Indonesia) supaya properti di kota Batam akan terus meningkat. Selain dalam aturan kepemilikan rumah, pemerintah juga mendorong dalam pembangunan sektor pariwisata, infrastruktur dan juga industri karena cara yang terbaik dalam mendukung atau meningkatkan pembangunan properti adalah mengembangkan sektor-sektor tersebut [6]. Dengan peningkatan atau pembangunan infrastruktur maka akan mendorong atau menarik investor untuk berinvestasi di Kota Batam. Kota Batam juga menjadi incaran para pembeli *real estate* atau properti dimana dibanding dengan negara Singapura ataupun di Johor, Malaysia, harga properti di Kota Batam masih

tergolong murah. Dengan pembahasan yang sudah dijelaskan diatas, peneliti terkesan untuk meneliti atau menganalisis faktor-faktor yang berkaitan dengan perilaku keuangan dalam pengambilan keputusan investasi properti pada Kota Batam.

### **Tinjauan Pustaka**

#### **Keputusan Investasi**

Perilaku keuangan diartikan aspek yang timbul dalam konteks perekonomian dan keuangan yang telah berhubungan erat dengan faktor psikologis dan sosiologi. Tidak seperti keuangan yang tradisional yang mengasumsikan dalam pengambilan keputusan investor akan bersikap rasional. Ada dua teori tentang keuangan tradisional. Yang pertama mengasumsikan perilaku manusia akan bersikap rasional dalam selama proses pengambilan keputusan yang dijelaskan juga dalam teori utilitas yang diharapkan (*expected utility theory*). Sedangkan yang kedua mengasumsikan bahwa pasar keuangan yang efisien mencerminkan harga yang akurat dan benar [7].

Dalam penelitian [8] teori keuangan tradisional dan faktor-faktor psikologis yang terkait dalam pengambilan keputusan akan mempengaruhi perilaku investor dan akan mengarahkan mereka kedalam pengambilan keputusan yang tidak rasional. Para investor sering terjebak dalam kesalahan investor sendiri dan terkadang mengambil keputusan yang bersikap emosional.

#### **Hubungan *Overconfidence* dan Keputusan Investasi**

Penelitian [9] mengusulkan bahwa *overconfidence* adalah faktor yang mempengaruhi keputusan investasi yang signifikan positif dan berdampak pada investasi jangka panjang (*long-term investment*). Penelitian [10] menunjukkan bahwa *overconfidence* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi dimana jenis kelamin juga berpengaruh dalam faktor *overconfidence* tersebut. Penelitian [11] menunjukkan bahwa *overconfidence* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi.

Pada penelitian [12] menyimpulkan bahwa investor lebih yakin dengan kepercayaan mereka daripada informasi dari orang lain atau informasi melalui berita. Dan persepsi ini adalah faktor *overconfidence* yang menunjukkan pengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi. Dalam penelitian [13] menyatakan bahwa aspek *overconfidence* signifikan positif pada keputusan investasi dimana para investor merasa mereka mempunyai kontrol penuh dan juga menyatakan bahwa investasi yang sukses adalah hasil dari pengetahuan dan pengalaman investor itu sendiri.

#### **Hubungan *Representativeness* dan Keputusan Investasi**

Penelitian [7] menunjukkan bahwa faktor *representativeness* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi dimana dijelaskan bahwa investor yang berpengalaman kurang dalam investasi mengarah pada perilaku yang lebih emosional. Penelitian [10] menjelaskan bahwa perbedaan jenis kelamin menunjukkan perbedaan pendapatan terhadap keputusan investasi dan penelitian ini menyatakan *representativeness* berpengaruh signifikan positif. Pada penelitian [14] menunjukkan bahwa *representativeness* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi pada perilaku investor Tunisia. Pada penelitian [15] dan [16] menunjukkan bahwa *representativeness* berpengaruh signifikan negatif pada keputusan investasi karena investor yang memiliki bias tersebut membuat kesalahan dalam keputusan investasi dan membuat keputusan investasi yang buruk.

#### **Hubungan *Mental Accounting* dan Keputusan Investasi**

Penelitian [14] dan [17] menyatakan bahwa *mental accounting* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi dimana investor menempatkan investasi ke dalam kompartemen mental yang terpisah secara sekehendak hati, dan bereaksi secara terpisah dengan cara yang berbeda. Penelitian [7] juga menunjukkan *mental accounting* juga berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi. Pada penelitian [18] dan [19] berpengaruh secara signifikan negatif terhadap keputusan investasi.

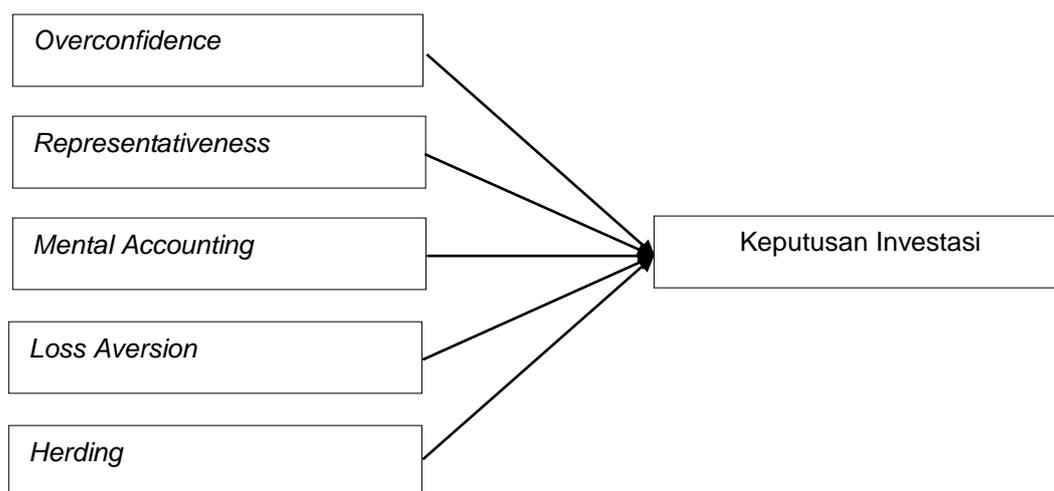
#### **Hubungan *Loss Aversion* dan Keputusan Investasi**

Pada penelitian [10] menyatakan bahwa *loss aversion* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi dimana investor yang berumur dibawah 30 tahun lebih terpengaruh dari faktor tersebut. Penelitian [14] menunjukkan bahwa terdapat investor yang berani mengambil risiko walaupun dihadapkan dengan kerugian yang akan terjadi. Dan analisis ini membuat faktor *loss aversion* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi. Penelitian [12] menyatakan bahwa *loss aversion* berdampak atau berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi. Pada penelitian [20] dan [21] juga menyatakan bahwa *loss aversion* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi.

### Hubungan *Herding* dan Keputusan Investasi

Pada penelitian [9] faktor *herding* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi tetapi tidak berdampak pada investasi jangka panjang maupun jangka pendek. Penelitian [13] menyatakan bahwa perilaku *herding* mendorong investor percaya bahwa investasi itu akan membawa profit dan pernyataan tersebut membuat faktor *herding* bersignifikan positif terhadap keputusan investasi.

Penelitian [14] menyatakan bahwa *herding* dianggap sebagai faktor utama dalam mempengaruhi keputusan investasi dan bersignifikan positif. Dimana dijelaskan bahwa faktor *herding* membuat investor lebih rentan pada kesalahan investasi daripada informasi yang didapat dari orang lain dan kecenderungan perilaku investor untuk merevisi atau mengubah keputusan mereka dengan cepat. Penjelasan tersebut mencerminkan perilaku investor mudah dipengaruhi oleh reaksi investor lain. Penelitian [12] dan [22] juga menyatakan bahwa *herding* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi.



Berdasarkan kerangka hipotesis di atas maka hipotesis untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

**H<sub>1</sub>:** *Overconfidence* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

**H<sub>2</sub>:** *Representativeness* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

**H<sub>3</sub>:** *Mental Accounting* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

**H<sub>4</sub>:** *Loss Aversion* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

**H<sub>5</sub>:** *Herding* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

### 2. Metode Penelitian

Objek penelitian dari penelitian ini ditujukan kepada investor yang pernah ataupun sedang melakukan investasi properti di Kota Batam, Kepulauan Riau, Indonesia. Penelitian ini adalah penelitian *one shot study* yang sebagai horizon waktu dimana datanya akan dikumpulkan sekaligus. Metode penelitian digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yang akan menentukan jumlah sampel yang akan diteliti pada penelitian ini. Pengertian dari *purposive sampling* adalah dimana pengambilan sampel ditentukan dengan kriteria yaitu sampel yang akan dipakai hanya investor yang pernah ataupun sedang melakukan investasi properti.

Penelitian ini akan dilakukan dengan pengumpulan data yang didapat dari responden yang berada di Kota Batam pada periode Januari sampai dengan Maret 2019 dengan cara menyebarkan kuesioner. Penentuan jumlah sampel pada penelitian ini dengan mengacu pada [23] dimana jumlah sampel harus disesuaikan jumlah pertanyaan pada kuesioner yang diteliti pada penelitian ini yaitu dengan total jumlah pertanyaan dikalikan dengan 5 (1:5) sehingga jumlah pertanyaan pada penelitian ini berjumlah sebanyak 30 pertanyaan yang dikalikan dengan 5 yaitu pengumpulan data setidaknya atau minimal sebanyak 150 responden dan akan ditambah sebanyak 30 responden supaya menghindari terjadinya sampel yang tidak *valid* dan juga akan terjadi pengurangan jika terdapat *outlier*.

1. Keputusan Investasi menggunakan pengukuran lima skala likert yang mempunyai lima butir pertanyaan yang didapat dari sumber yang diteliti oleh [24], [25], dan [4].
2. *Overconfidence* adalah pengetahuan, keakuratan, dan keterampilan ataupun berlebihan optimis tentang mengontrol situasi dan masa depan akan menyebabkan resiko yang akan timbul dan kesalahan perhitungan. Kesalahan perhitungan adalah kecenderungan dimana mereka biasanya

melebihkan pemikiran sendiri dibanding dengan apa yang sudah dievaluasi orang lain. Dimana penelitian ini juga diteliti oleh [9], [13], [15] dan [26] dengan menggunakan lima skala likert dan terdiri dari lima pertanyaan.

3. *Representativeness* ialah mengajuk terhadap aturan yang praktis, dimana individual menentukan probabilitas untuk peristiwa yang sudah terjadi dan juga investor menghindari investasi yang berkinerja buruk dimasa lalu. Dimana penelitian ini juga diteliti oleh [7], [4], [10], dan [15] dengan menggunakan lima skala likert dan terdiri dari lima pertanyaan.
4. *Mental Accounting* menjelaskan tentang tendensi manusia untuk meletakkan peristiwa tertentu dalam bagian mental dan berpengaruh terhadap perilaku manusia dari peristiwa tersebut misalkan keraguan dalam menjual investasi yang dulunya mempunyai profit yang tinggi dan saat ini memiliki profit yang sederhana. Dimana penelitian ini juga diteliti oleh [7] dengan menggunakan lima skala likert dan terdiri dari lima pertanyaan.
5. *Loss Aversion* adalah kecenderungan investor dimana investor menahan kerugian dari investasi ketimbang memiliki keuntungan. Mereka mengalami rasa takut yang meningkat yang menyebabkan mereka berusaha dan menghindari sangkaan risiko yang lebih tinggi. Dimana penelitian ini juga diteliti oleh [27] dan [10] dengan menggunakan lima skala likert dan terdiri dari lima pertanyaan.
6. *Herding* berpengertian sebagai perilaku investor yang mengikuti gerakan atau tindakan investor lain atau dengan lain kata, lebih mengandalkan informasi-informasi pergerakan pasar dibanding dengan strategis investor itu sendiri ataupun lebih percaya pada informasi kolektif dibanding dengan informasi pribadi. Dimana penelitian ini juga diteliti oleh [8], [9], [13], dan [28] dengan menggunakan lima skala likert dan terdiri dari lima pertanyaan.

Penelitian ini diuji dengan menggunakan metode regresi berganda dan hasil akan dituangkan dengan menggunakan uji outlier yang batas z-score lebih besar dari 3 dan lebih kecil -3, kemudian dilanjutkan uji validitas dengan standar *factor loading* di atas 0,6 dan uji reliabilitas dengan standar Cronbach' Alpha diatas 0,6 berdasarkan sumber [23]. Uji asumsi klasik akan dilakukan dengan menguji normalitas yang grafik P-Plot mengikuti garis regresi, multikolinearitas dengan nilai VIF lebih kecil dari 10, dan heteroskedatisitas dengan melihat dari grafik *scatterplot* atau uji Gleyser. uji F dan uji t dengan nilai signifikansi di bawah 0,05 yang dinyatakan signifikan berdasarkan sumber [29].

### 3. Hasil dan Analisis

Berdasarkan tabel dibawah diketahui pada penelitian ini jumlah seluruh kuesioner yang dibagikan berjumlah atau terkumpul 197 responden dan pada jumlah kuesioner tersebut dikemukakan terdapat 3 responden yang merupakan outliner, sehingga kuesioner yang dapat digunakan atau dipakai pada penelitian ini berjumlah sebanyak 194 responden.

**Tabel 1. Statistik Kuesioner**

Keterangan	Responden
Kuesioner tersebar	197
Kuesioner outliner	3
Total kusioner yang dipakai	194

Berdasarkan hasil dari Tabel 2 dapat disimpulkan bahwa mayoritas responden berjenis kelamin laki-laki dengan persentase 52,6% dan berusia 31-40 tahun dengan persentase 69,1%. Responden juga mayoritas merupakan lulusan SMA dengan persentase 69,6% dan berprofesi sebagai pegawai swasta dengan persentase sebesar 58,2%. Pendapatan bulanan responden mayoritas berada pada angka Rp5.000.001 - Rp10.000.000 dan status pernikahan lebih didominasi dengan belum menikah sebanyak 76,8%.

**Tabel 2. Karakteristik Responden**

Jenis Kelamin	Jumlah	Persentase
Laki-laki	102	52,6
Perempuan	92	47,4
Total	194	100
<b>Usia</b>		
< 30 Tahun	22	11,3
31 - 40 Tahun	134	69,1

*Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Investasi Properti Pada Kota Batam (Hesniati)*

41 - 50 Tahun	30	15,5
51 – 60 Tahun	8	4,1
<b>Total Pendidikan Terakhir</b>	<b>194</b>	<b>100</b>
SMP	5	2,6
SMA	135	69,6
Diploma	14	7,2
Sarjana	37	19,1
Magister	3	1,5
<b>Total Pekerjaan</b>	<b>194</b>	<b>100</b>
Profesional	43	22,2
Pegawai Negeri	3	1,5
Pegawai Swasta	113	58,2
Wirausaha	31	16,0
Ibu Rumah Tangga	4	2,1
<b>Total Pendapatan</b>	<b>194</b>	<b>100</b>
< Rp 5.000.000	15	7,7
Rp 5.000.001 - Rp 10.000.000	91	46,9
Rp 10.000.001 - Rp 15.000.000	39	20,1
Rp 15.000.001 - Rp 20.000.000	22	11,3
> Rp 20.000.001	27	13,9
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100</b>
<b>Status Pernikahan</b>		
Menikah	45	23,2
Belum Menikah	149	76,8
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100</b>

### Uji Outlier

Kriteria dalam mendeteksi *outlier* adalah untuk sampel 80 atau lebih sedikit, *outlier* biasanya diambil dari *Z-score* batasannya adalah  $> 2,5$  atau  $< -2,5$ , sedangkan untuk sampel 80 atau lebih besar, *outlier* biasanya diambil dari *Z-score* batasannya adalah  $> 3$  atau  $< -3$ . Pada pengujian yang dilakukan oleh peneliti berdasarkan analisis uji *outlier* yaitu dengan nilai *Z-score* ditemukan sebanyak 3 responden yang mengalami penyimpangan data.

### Uji Validitas dan Reliabilitas

Pertanyaan dinyatakan atau dianggap sebagai kuesioner yang valid jika *factor loading* memiliki atau mempunyai nilai  $> 0,5$  (Hair et al., 2014). Dalam uji reliabilitas terdapat koefisien reliabilitas dimana ini menilai konsistensi yang paling sering dipakai atau digunakan adalah cronbach's alpha. Dimana pernyataan dalam penelitian ini dianggap reliabel apabila cronbach's alpha nilainya  $> 0,60$  (Hair et al., 2014).

**Tabel 3. Uji Validitas dan Reliabilitas**

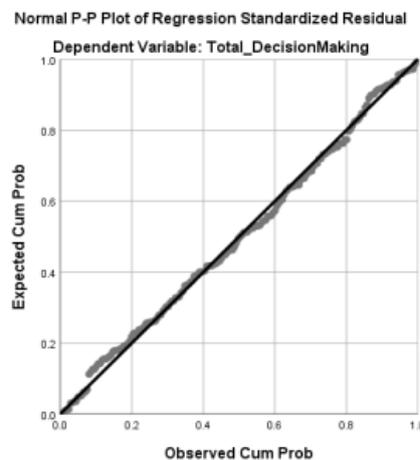
Variabel	Pertanyaan	Loading Factor	Ket.	Cronbach's Alpha	Ket.
<i>Overconfidence</i>	<i>Overconfidence</i> 1	0,755	Valid	<b>0,829</b>	<b>Reliabel</b>
	<i>Overconfidence</i> 2	0,787	Valid		
	<i>Overconfidence</i> 3	0,783	Valid		
	<i>Overconfidence</i> 4	0,794	Valid		
	<i>Overconfidence</i> 5	0,736	Valid		

<i>Representativeness</i>	<i>Representativeness 4</i>	0,805	Valid	<b>0,632</b>	<b>Reliabel</b>
	<i>Representativeness 5</i>	0,768	Valid		
<i>Mental Accounting</i>	<i>Mental Accounting 2</i>	0,701	Valid	<b>0,638</b>	<b>Reliabel</b>
	<i>Mental Accounting 3</i>	0,614	Valid		
	<i>Mental Accounting 4</i>	0,723	Valid		
	<i>Mental Accounting 5</i>	0,633	Valid		
	<i>Loss Aversion</i>	<i>Loss Aversion 1</i>	0,658		
<i>Loss Aversion 2</i>	0,601	Valid			
<i>Loss Aversion 3</i>	0,738	Valid			
<i>Loss Aversion 5</i>	0,780	Valid			
<i>Herding</i>	<i>Herding 1</i>	0,766	Valid	<b>0,694</b>	<b>Reliabel</b>
<i>Herding 2</i>	0,665	Valid			
<i>Herding 3</i>	0,686	Valid			
<i>Herding 4</i>	0,684	Valid			
<b>Keputusan Investasi</b>	Keputusan Investasi 1	0,624	Valid		
	Keputusan Investasi 2	0,687	Valid		
	Keputusan Investasi 3	0,625	Valid		
	Keputusan Investasi 4	0,738	Valid		

### Uji Asumsi Klasik

#### a. Uji Normalitas

Uji normalitas data bertujuan untuk mengetahui apakah data yang terdistribusi atau tersebar dengan normal. Dilihat dari gambar *p-plot* yaitu titik-titik atau dot membentuk pola ataupun garis mendekati garis regresi berarti data tersebar normal. Berdasarkan Gambar 1 dapat disimpulkan bahwa data terdistribusi dengan normal.



Gambar 1. Uji Normalitas

#### b. Uji Multikolinieritas

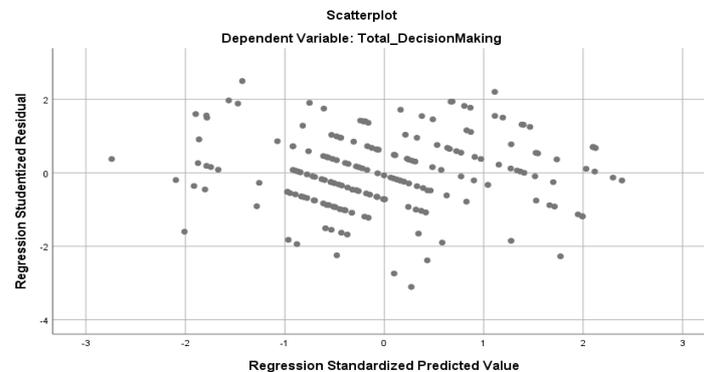
Nilai yang dijelaskan atau dinyatakan yang bebas dari multikolinieritas yaitu apabila nilai VIF lebih kecil atau dibawah dari nilai angka 10 dan *tolerance* tidak lebih kecil atau diatas dari nilai angka 0,1. Tabel 4 yang tercantum di bawah ini menunjukkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas.

Tabel 4. Uji Multikolinieritas

Variabel	Tolerance	VIF	Keterangan
<i>Overconfidence</i>	0,744	1,345	Tidak Terjadi Multikolinieritas
<i>Representativeness</i>	0,694	1,441	Tidak Terjadi Multikolinieritas
<i>Mental Accounting</i>	0,686	1,457	Tidak Terjadi Multikolinieritas
<i>Loss Aversion</i>	0,610	1,639	Tidak Terjadi Multikolinieritas
<i>Herding</i>	0,541	1,849	Tidak Terjadi Multikolinieritas

### c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas dapat menggunakan uji gleser dimana jika nilai titik-titik pada *scatterplot* tersebar maka dikatakan tidak terjadinya heteroskedastisitas ataupun terjadi homoskedastisitas. Hasil dari Gambar 2 menunjukkan tidak terjadi heteroskedastisitas.



Gambar 2. Uji Heteroskedastisitas

### Uji F

Variabel independen dinyatakan signifikan terhadap variabel dependen apabila dari uji F ini nilainya lebih besar dari nilai angka 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa uji F pada penelitian ini menunjukkan seluruh variabel independen memiliki pengaruh secara simultan terhadap keputusan investasi.

Tabel 5. Uji F

Model	F	Sig.
<i>Regression Residual</i>	28,467	0,000

### Uji t

Variabel independen akan dinyatakan signifikan atau berpengaruh terhadap variabel independen jika hasil dari pengujian tersebut menunjukkan nilai lebih kecil dari nilai angka 0,05, begitu juga sebaliknya jika nilai lebih besar dari nilai angka 0,05 atau sama maka akan dinyatakan tidak berpengaruh atau tidak signifikan.

Tabel 6. Uji t

Variabel	B	Sig.	Keterangan
<i>Overconfidence</i>	0,242	0,000	Signifikan
<i>Representativeness</i>	-0,178	0,096	Tidak Signifikan
<i>Mental Accounting</i>	0,206	0,001	Signifikan
<i>Loss Aversion</i>	0,073	0,273	Tidak Signifikan
<i>Herding</i>	0,221	0,002	Signifikan

#### H<sub>1</sub>: *Overconfidence* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

Hasil variabel *overconfidence* yang diuji memiliki nilai B : 0,242 dan Sig 0,096 dan didukung oleh penelitian [9], [10], [11], [12], dan [13]. Hasil signifikan positif tersebut menjelaskan bahwa investor lebih percaya pada dirinya sendiri dibanding informasi yang diperoleh dari sumber lain dalam pengambilan atau penentuan keputusan investasi.

#### H<sub>2</sub>: *Representativeness* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

Hasil variabel *representativeness* yang diuji memiliki nilai B : -0,178 dan Sig 0,000 dan didukung oleh penelitian [15] dan [16]. Hasil signifikan negatif tersebut menjelaskan bahwa investor dalam pengambilan keputusan investasi properti lebih mempertimbangkan lokasi properti tersebut dibanding dengan melihat peristiwa yang sudah terjadi misalkan kinerja perusahaan.

#### H<sub>3</sub>: *Mental Accounting* berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi

Hasil variabel *mental accounting* yang diuji memiliki nilai B : 0,206 dan Sig 0,001 dan didukung oleh penelitian [14], [17], dan [7]. Hasil signifikan positif tersebut menjelaskan bahwa investor akan melakukan investasi atau menjual kembali investasi tersebut jika profit dari investasi tersebut tinggi,

sebaliknya jika nilai investasi tersebut memiliki profit yang sederhana maka investor akan menunggu kembalinya periode yang menguntungkan itu.

**H<sub>4</sub>: Loss Aversion berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi**

Hasil variabel *loss aversion* yang diuji memiliki nilai B : 0,073 dan Sig 0,273 dan didukung oleh penelitian [17] dan [8]. Hasil signifikan negatif tersebut menjelaskan bahwa investor cenderung lebih berani mengambil resiko walaupun dihadapkan dengan kerugian yang akan terjadi.

**H<sub>5</sub>: Herding berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi**

Hasil variabel *herding* yang diuji memiliki nilai B : 0,211 dan Sig 0,002 dan didukung oleh penelitian [9], [13], [14], [12] dan [22]. Hasil signifikan positif tersebut menjelaskan bahwa investor lebih mengandalkan informasi pergerakan pasar maupun lebih mudah dipengaruhi oleh reaksi investor lain.

**Uji Koefisien Determinasi**

Uji koefisien determinasi (*adjusted R<sup>2</sup>*) digunakan atau dilakukan untuk mengetahui ataupun memberikan informasi tentang seberapa besar perubahan variabel dependen yang dapat dijelaskan melalui variabel independen maupun faktor-faktor lainnya. Hasil pada Tabel 7 menunjukkan bahwa terdapat 41,6% variabel independen dapat menjelaskan keputusan investasi dan sisanya dijelaskan oleh variabel lain yang belum diuji pada penelitian ini.

**Tabel 7. Uji Koefisien Determinasi**

<i>R<sup>2</sup></i>	<i>Adjusted R Square</i>
0,431	0,416

**4. Simpulan**

Penelitian yang dilakukan untuk mengetahui apakah variabel *overconfidence*, *representativeness*, *mental accounting*, *loss aversion* dan *herding* berpengaruh terhadap keputusan investasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *overconfidence*, *mental accounting*, dan *herding* berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan investasi, sedangkan variabel *representativeness* dan *loss aversion* tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi.

Keterbatasan yang ditemukan pada penelitian ini adalah penelitian ini secara tidak langsung belum dapat mencerminkan keadaan di kota lain ataupun secara keseluruhan disebabkan pengumpulan data pada penelitian ini hanya berfokus pada Kota Batam dan jumlah data responden yang diterima atau digunakan masih sedikit menyebabkan data yang diterima ataupun terkumpul hanya dapat menjelaskan sebagian dalam hal keputusan investasi dari Kota Batam. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas objek penelitian atau menambahkan variabel-variabel lain seperti *heuristic* untuk meneliti apakah terdapat pengaruh terhadap keputusan investasi.

**Daftar Pustaka**

- [1] Oxford, "Indonesia's Residential Market on The Rise," 2018.
- [2] Morder Intelligence, "Residential Real Estate Market in Indonesia," 2017.
- [3] BPS, "Ringkasan Statistik Kontruksi," 2017.
- [4] S. Z. ul Abdin, O. Farooq, N. Sultana, and M. Farooq, "The impact of heuristics on investment decision and performance: Exploring multiple mediation mechanisms," *Res. Int. Bus. Financ.*, vol. 42, no. July, pp. 674–688, 2017.
- [5] I. E. Alamsyah, "Batam Dinilai Prospektif Bagi Bisnis Properti," *Republika*, 2018.
- [6] Leo, "Pengembang Optimis Pasar Properti Batam Bertumbuh," *Batampos*, 2018.
- [7] K. C. Yalcin, E. Tatoglu, and S. Zaim, "Developing an Instrument for Measuring the Effects of Heuristics on Investment Decisions," *Kybernetes*, vol. 45, no. 7, pp. 1052–1071, 2016.
- [8] Y. Gupta and S. Ahmed, "The Impact of Behavioral Biases on Investor's Behavior in Indian Stock Market," *Int. J. Manag. Soc. Sci. Res. Rev.*, vol. 1, no. 37, pp. 175–183, 2017.
- [9] H. T. H. Ton and T. K. Dao, "The Effects of Psychology on Individual Investors' Behaviors: Evidence from the Vietnam Stock Exchange," *J. Manag. Sustain.*, vol. 4, no. 3, pp. 125–134, 2014.
- [10] D. Senthil, "Investor's Behavior towards Investment Made in Capital Market," *J. Excl. Manag. Sci.*, vol. 4, no. 3, pp. 1–11, 2015.
- [11] S. Bakar and A. N. C. Yi, "The Impact of Psychological Factors on Investors' Decision Making in

- Malaysian Stock Market: A Case of Klang Valley and Pahang,” *Procedia Econ. Financ.*, vol. 35, no. October 2015, pp. 319–328, 2016.
- [12] M. A. Ghelichi, B. Nakhjavan, and M. Gharehdaghi, “Impact of Psychological Factors on Investment Decision Making in Stock Exchange Market,” *Asian J. Manag. Sci. Educ.*, vol. 5, no. July, pp. 36–44, 2016.
- [13] P. K. Cuong and Z. Jian, “Factors Influencing Individual Investors’ Behavior: An Empirical Study of the Vietnamese Stock Market,” *Am. J. Bus. Manag.*, vol. 3, no. 2, pp. 77–94, 2014.
- [14] Y. M. Rekik and Y. Boujelbene, “Determinants of individual investors’ behaviors : Evidence from Tunisian stock market,” *J. Bus. Manag.*, vol. 8, no. 2, pp. 109–119, 2013.
- [15] M. Ahmad, S. Z. A. Shah, and F. Mahmood, “Heuristic biases in investment decision-making and perceived market efficiency: a survey at the Pakistan stock exchange,” *Asian Rev. Account.*, vol. 18, no. 1, p. ara.2010.34118aaa.002, 2010.
- [16] T. Nguyen and A. Schuessler, “Investment Decisions and Socio-demographic Characteristics – Empirical Evidence from Germany,” *Int. J. Econ. Financ.*, vol. 4, no. 9, pp. 1–12, 2012.
- [17] T. Bashir, A. Javed, U. Ali, U. I. Meer, and M. M. Naseem, “Empirical Testing of Heuristics Interrupting The Investor’s Rational Decision MAKing,” *Eur. Sci. J.*, vol. 9, no. 28, pp. 185–191, 2013.
- [18] H. M. Ranjbar, B. Abedini, and M. Jamali, “Analyzing The Effective Behavioral Factors on The Investors’ Performance in Tehran Stock Exchange,” *Int. J. Art Humanit. Sci.*, vol. 8, no. 8, pp. 80–86, 2014.
- [19] S. Malviya and R. Pandey, “Study of Factor Influencing Investment Behavior of Investor of Indore City,” *Int. J. Banking, Insur. Financ.*, vol. 2, no. 9, pp. 27–38, 2015.
- [20] M. Rostami and D. Z. A. Dehaghani, “Impact of behavioral biases (overconfidence, ambiguity-aversion and loss-aversion) on investment making decision in Tehran Stock Exchange,” *J. Sci. Res. Dev.*, vol. 2, no. 4, pp. 16–17, 2015.
- [21] T. Alquraan, A. Alqisie, and A. Al Shorafa, “Do Behavioral Finance Factors influence Stock Investment Decisions of Individual Investors? (Evidences from Saudi Stock Market),” *J. Am. Sci. 2016;12(9)*, vol. 12, no. 9, pp. 72–82, 2016.
- [22] L. T. B. Ngoc, “Behavior Pattern of Individual Investors in Stock Market,” *Int. J. Bus. Manag.*, vol. 9, no. 1, pp. 1–16, 2013.
- [23] J. F. Hair, B. J. Babin, R. E. Anderson, and W. C. Black, *Multivariate data analysis*, 7th ed. London: Pearson Education Limited, 2014.
- [24] A. Sarwar and G. Afaf, “A comparison between psychological and economic factors affecting individual investor’s decision-making behavior,” *Cogent Bus. Manag.*, vol. 3, no. 1, 2016.
- [25] M. H. Rasheed, A. Rafique, T. Zahid, and M. W. Akhtar, “Factors influencing investor’s decision making in Pakistan: Moderating the role of locus of control,” *Rev. Behav. Financ.*, vol. 10, no. 1, pp. 70–87, 2018.
- [26] J. M. Prosad, S. Kapoor, and J. Sengupta, “Behavioral Biases of Indian Investors: a survey of Delhi-NCR region,” *Asian Rev. Account.*, vol. 7, no. 3, pp. 230–263, 2015.
- [27] Y. Gupta and S. Ahmed, “The impact of psychological factors on investment decision making of investors: an empirical analysis,” *EPRA Int. J. Econ. Bus. Rev.*, vol. 4, no. November, pp. 40–52, 2016.
- [28] B. A. Nouri, S. Motamedi, and M. Soltani, “Empirical Analysis of The Financial Behavior of Investors (case study: Tehran stock exchange),” *Sci. Ann. Econ. Bus.*, vol. 64, no. 1, pp. 97–121, 2017.
- [29] I. Ghozali, *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM dan SPSS 21*. Semarang: Badan penerbit Universitas Diponegoro, 2013.