

Sketsa Bisnis Volume (8) No (1) (2021) pp 19-33**JURNAL SKETSA BISNIS**

Naskah Diterima : 09 maret 2021
Diterima Publikasi : 05 Agustus 2021

Journal Homepage

<https://jurnal.yudharta.ac.id/v2/index.php/SKETSABISNIS>

**Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Investment Decision* pada Investasi Properti di Kota Batam**

^{1*}Dewi Khornida Marheni, ²Anmelrina

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Internasional Batam, Indonesia

Abstract

This paper aims to examine factors influencing investment decision in properties in Batam. The intended factors are anchoring, overconfidence, herding, and regret aversion. Purposive sampling method were used in this paper to take samples. 330 questionnaires were distributed to property investors in Batam, but only 246 questionnaires or around 74.54% datas were used to be primary data in generating the analysis which will be calculated using multiple linear regressions by SPSS version 24 software. Among the various factors, the results revealed that anchoring, overconfidence, and regret aversion have significantly positive influence towards property investment decision in Batam. Regret aversion has significantly negative influence towards property investment decision in Batam. This paper can be useful for investors, especially those investing in property sector in Batam..

Keywords: investment decision, anchoring, overconfidence, herding, regret aversion, property.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan unuk mengetahui faktor anchoring, overconfidence, herding, dan regret aversion dapat memberikan kepengaruhannya terhadap investment decision properti di Batam. Metode purposive sampling dipilih oleh peneliti untuk mengambil sampel yaitu dengan teknik yang sudah ditentukan terlebih dahulu berdasarkan maksud dan tujuan penelitian. Dari 330 kuesioner yang didistribusikan secara langsung kepada investor properti di Batam, peneliti mendapatkan 246 kuesioner atau sebesar 74.54% data yang layak diolah dan dijadikan sebagai data utama untuk dihitung serta dianalisa menggunakan regresi linier berganda melalui software SPSS versi 24.. Hasil yang disimpulkan dari analisa penelitian adalah anchoring, overconfidence dan herding memiliki signifikansi positif terhadap investment decision properti di Batam. Regret aversion memiliki signifikansi negatif terhadap investment decision properti di Batam. Penelitian ini dapat membantu investor dalam mengambil keputusan investasi properti khususnya di Batam

Kata Kunci: Keputusan investasi, *anchoring*, *overconfidence*, *herding*, *regret aversion*, *property*.

*) Penulis Korespondensi: dewi@uib.ac.id

1. Pendahuluan

Investasi merupakan penempatan modal yang dilakukan saat ini dengan mengharapkan akan memberikan pengembalian keuntungan dimasa yang akan datang. Kesuksesan dalam berinvestasi dapat dihasilkan melalui penelitian, mengumpulkan informasi dan menjaga pikiran yang jernih agar tidak salah dan mengalami kerugian dalam pengambilan keputusan berinvestasi (Fachrudin & Fachrudin, 2016) investor melakukan pilihan untuk menjual dan membeli yang dapat memberikan profit yang maksimal serta meminimalkan biaya (Madaan & Singh, 2019).

Investasi dibagi menjadi beberapa macam, yaitu; investasi saham, reksa dana, real estate dan properti, valuta asing, serta obligasi. Salah satu indikator dalam menganalisa perekonomian suatu negara sehat atau tidak ialah sektor real estate dan properti. Investasi pada bidang real estate dan properti bersifat investasi jangka panjang yang akan terus mengalami kenaikan harga seiring dengan pertumbuhan ekonomi negara. Investasi pada bidang ini menjadi salah satu jenis investasi yang menjanjikan sehingga banyak menarik minat para investor dan berdampak pada pertumbuhan investasi yang pesat.

Menurut Michael C Thomsett pada tahun 1998, ada 3 jenis investasi bidang real estate dan properti, yaitu : (Arifin, 2014)

1. Residential property : Perumahan, apartemen, serta bangunan multi-unit (dirancang sebagai tempat tinggal).
2. Commercial property : Gudang dan area parkir (dirancang sebagai bisnis).
3. Industrial property : Bangunan-bangunan pabrik. (dirancang untuk industri).

Kota Batam merupakan salah satu kota di Indonesia dengan pertumbuhan perekonomian yang cukup pesat serta memiliki lokasi yang strategis dimana berdekatan dengan dua negara tetangga yaitu negara Singapura dan Malaysia, serta tercatat sebagai kota yang memiliki kenaikan harga rumah tertinggi se-Indonesia secara tahunan. Menurut hasil Survei Bank Indonesia (BI) atas Harga Properti Residensial yang dilansir, yaitu harga rumah di Batam mengalami pertumbuhan hingga 17.77% sehingga mengundang para investor untuk melakukan investasi pada bidang properti di kota Batam. Batam pun menjadi salah satu target dari Alm. Prof Dr-Ing H Bacharuddin Jusuf Habibie selaku Presiden RI ke-3 dan Pollux Properties Indonesia yang berkerja sama membangun properti dengan konsep apartment megasuperblock.

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi keputusan investasi para investor yang tidak mampu dijelaskan sepenuhnya oleh teori keuangan tradisional, mengingat investor adalah manusia normal yang dipengaruhi faktor psikologi dan emosi. Beberapa faktor psikologi seperti percaya diri yang berlebihan, kecenderungan investor menganggap dirinya terampil dari segi pengetahuan sehingga mengabaikan resiko dan melebih-lebihkan kemampuan dalam mengendalikan situasi, dan faktor psikologi lainnya yaitu kecenderungan investor mengikuti

keputusan orang lain dalam berinvestasi. Masih banyak faktor-faktor psikologi lainnya yang mempengaruhi pengambilan keputusan investasi oleh investor. Hal ini menjadi landasan mengapa perlu untuk mengetahui dan memahami perilaku investor property di Kota Batam.

2. Kerangka Teori

2.1 Tinjauan Pustaka

Investment decision merupakan sebuah proses dimana investor dapat mengambil keputusan dari beberapa alternatif. Farooq (2015) mengemukakan bahwa *investment decision* merupakan sebuah tugas yang sulit karena seorang investor harus mampu untuk menganalisis serta menentukan keputusan investasi yang bijak. Banyak faktor psikologi yang mempengaruhi *investment decision* properti seperti *anchoring*, *overconfidence*, *herding* dan *regret aversion*.

Pengaruh *anchoring* terhadap *investment decision* menurut penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Kannadhasan (2015) menyatakan ketika investor diberikan informasi baru, mereka cenderung lebih lambat dalam melakukan perubahan ataupun tetap *anchored* dari hasil observasi mereka sebelumnya. Investor mengatur nilai properti berdasarkan dari harga jual beli saat ini, harga jual beli sebelumnya dan pengalaman dari hasil yang diterima sebelumnya untuk mengambil keputusan yang akan datang. Pernyataan tersebut juga disetujui oleh penelitian sebelumnya dari Masomi (2011), Amin & Pirzada (2014), Kengatharan dan Kengatharan (2014), Dar (2015), Farooq (2015), Vishnoi (2015), Bhatt dan Pahuja (2016), Kimeu et al. (2016), Shabgou (2016), Anum & Ameer (2017), Rehan (2017), Usman et al. (2017), Usman (2018), Budhiraja (2018), serta Pandey dan Jessica (2018).

Pernyataan tidak signifikan ditemukan dalam jurnal yang dibuat oleh peneliti sebelumnya yaitu Kuria (2018) dengan menyatakan jika investor tidak memiliki titik acuan yang tetap akibat dari kurangnya informasi yang didapatkan dalam melakukan *investment decision*.

Menurut penelitian Bakar dan Yi (2016), terdapat hubungan signifikan positif antara *overconfidence* dan *investment decision*. Hal ini juga disetujui oleh beberapa penelitian terdahulu yang menyimpulkan bahwa investor lebih percaya diri pada diri mereka dibandingkan dengan informasi dari orang lain dan juga investor yang aktif lebih menunjukkan *overconfidence* dalam melakukan *investment decision* dibandingkan dengan investor yang pasif penelitian ini dilakukan oleh Masomi (2011), Jahanzeb et al. (2012), Nada (2013), Amin dan Pirzada (2014), Jhandir dan Elahi (2014), Tripathy (2014), Dar (2015), Esmaeilzadeh (2015), Farooq (2015), Kannadhasan (2015), Toma (2015), Alquraan et al. (2016), Bhatt dan Pahuja (2016), Kimeu et al. (2016), Shabgou (2016), Anum dan Ameer (2017), Rehan (2017), Hameed et al. (2018), Metawa et al. (2018), Njenga dan Kagiri (2018), Usman (2018), Madaan dan Singh (2019), serta Sukamulja dan Senoputri (2019).

Adanya signifikan negatif pada pengaruh *overconfidence* terhadap *investment decision* karena investor tidak percaya diri ketika mengambil *investment decision* dan lebih

mengandalkan informasi yang diterima oleh investor, dapat ditemukan pada jurnal yang dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya seperti Kengatharan dan Kengatharan (2014), Kanwal et al. (2017), Kuria (2018), dan Pandey & Jessica (2018).

Merujuk pada penelitian Metawa et al. (2018), menyatakan jika kegiatan jual beli yang dilakukan oleh investor memiliki dampak signifikan dari keputusan investor lain. Investor lebih memilih untuk mengambil keputusan dengan mengikuti massa untuk menghindari resiko kehilangan reputasi. Investor juga merasakan jika dengan mengikuti keputusan yang diambil oleh grup investor memiliki pengembalian profit yang lebih besar. Kurangnya informasi yang reliabel juga menyebabkan investor memilih mencari *partner* investasi yang baik ataupun ber-*alliance* agar dapat menjadi referensi ketika berinvestasi. Investor membuat forum untuk mendukung satu dengan yang lainnya dalam mencari informasi yang reliabel. Investor merasa dengan adanya kerja sama serta partisipasi dari grup investor dapat membantu mereka mengurangi resiko dan meningkatkan peluang mereka untuk mendapatkan hasil investasi yang terbaik. Pernyataan tersebut juga disetujui oleh Ndiritu, (2012), Philippas et al. (2013), Ghalandari dan Ghahremanpour (2013), Kengatharan dan Kengatharan (2014), Dar (2015), Kimeu et al. (2016), Shabgou, (2016), Anum dan Ameer (2017), Njenga dan Kagiri (2018), Madaan dan Singh (2019).

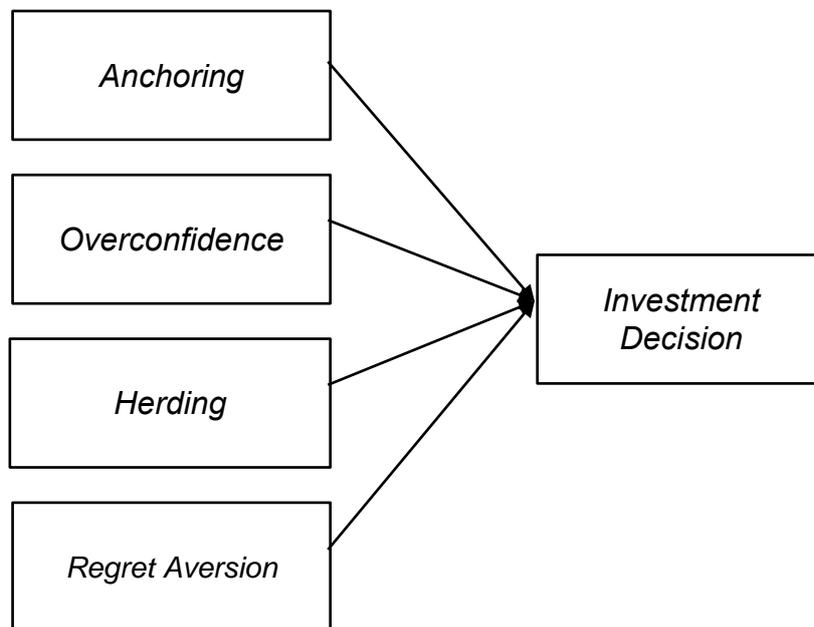
Alquraan et al. (2016), Bakar dan Yi (2016), Naomi et al. (2018) menyatakan jika *herding* tidak memiliki signifikansi terhadap *investment decision* karena investor tidak mengikuti pilihan dari investor yang lainnya dan mereka menentukan harga berdasarkan perkiraan mereka sendiri.

Hubungan variabel *regret aversion* terhadap *investment decision* memiliki signifikansi positif yaitu investor akan menahan properti yang memiliki laba kecil daripada menjualnya karena tidak ingin merasa menyesal karena sudah membelinya atau investor akan menahan properti yang menurun meskipun dianggap masih memiliki laba walaupun laba yang akan didapatkan tidak besar ditemui pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh peneliti Masomi (2011), Jahanzeb et al. (2012), Nada (2013), Jhandir dan Elahi (2014), Tripathy (2014), Dar (2015), Kannadhasan (2015), Kimeu et al. (2016), Shabgou (2016), Anum dan Ameer (2017), Rehan (2017), Budhiraja (2018), Njenga dan Kagiri (2018), Pandey dan Jessica (2018).

Tidak adanya signifikansi dari *regret aversion* terhadap *investment decision* merupakan hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Kengatharan dan Kengatharan (2014), Kanwal et al. (2017), Sukamulja dan Senoputri (2019) dengan pernyataan jika investor tidak menjauhi ataupun mengabaikan untuk menjual harga yang memiliki nilai turun

2.2 Kerangka Konsep Penelitian

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *anchoring*, *overconfidence*, *herding*, dan *regret aversion*.



Sumber: Diolah Peneliti, 2020

Gambar 1 Model penelitian faktor-faktor mempengaruhi Investment Decision

Berlandaskan pada permasalahan yang telah dibahas, sehingga dalam penelitian diajukan hipotesis, yakni :

- H1 : *Anchoring* memiliki kepengaruhannya dengan signifikansi positif pada pengambilan *investment decision* properti di kota Batam.
- H2 : *Overconfidence* memiliki kepengaruhannya dengan signifikansi positif pada pengambilan *investment decision* properti di kota Batam.
- H3 : *Herding* memiliki kepengaruhannya dengan signifikansi positif pada pengambilan *investment decision* properti di kota Batam.
- H4 : *Regret aversion* memiliki kepengaruhannya dengan signifikansi positif pada pengambilan *investment decision* properti di kota Batam

3. Metode

Metode *purposive sampling* dipilih oleh peneliti untuk mengambil sampel yaitu dengan teknik yang sudah ditentukan terlebih dahulu berdasarkan maksud dan tujuan penelitian.

Kriteria-kriteria yang harus dipenuhi ialah :

1. Investor berinvestasi pada sektor properti.
2. Investor berinvestasi properti di kota Batam

3.1 Definisi Variabel Operasional

3.1.1 *Dependent Variable*

- *Investment decision*

Investment decision digunakan selaku variabel dependen oleh peneliti yang dapat didefinisikan sebagai pengambilan keputusan dalam berinvestasi dengan tujuan agar tidak salah dalam mengambil keputusan khususnya di sektor properti.

Investasi properti telah dianggap memiliki potensi yang besar sebagai pendukung pertumbuhan dan pengembangan ekonomi negara. Strategi untuk menarik investasi pada sektor properti telah dipakai oleh banyak pemerintahan di seluruh dunia (Abdul, 2019).

3.1.2 *Independent Variable*

- *Anchoring*

Budhiraja (2018) menjelaskan *anchoring* merupakan kecenderungan terlalu mengandalkan sebagian informasi yang dijadikan titik acuan ketika membuat keputusan yang dapat menyebabkan mengambil keputusan yang salah. Hal tersebut dapat terjadi karena adanya terlalu banyak data untuk diproses, serta kurangnya waktu untuk mengerti data tersebut.

Berdasarkan dari jurnal yang diteliti oleh Usman et al. (2017), *anchoring* mengacu pada kecenderungan individual dalam mengestimasi dan mengambil keputusan berdasarkan dari apa yang dirasa memiliki posisi yang *familiar* dengan menyesuaikan hubungan terhadap titik awal yang dikenal sebagai titik acuan. Investor biasanya membuat opini tersendiri mengenai sebuah barang dan tidak akan merubah *mind-set* mereka terhadap barang tersebut. Meskipun jika terdapat informasi baru yang memiliki tingkat signifikan besar hingga bertentangan dengan apa yang mereka percayai saat itu, mereka tetap akan mengikuti *mind-set* mereka yang telah mereka tetapkan sebelumnya.

- *Overconfidence*

Menurut Fatima dan Sharma (2019), Independensi *overconfidence* merupakan rasa optimisme yang berlebihan dan rasa yakin atas kemampuan dalam memilih serta memprediksi pilihan keputusan yang diambil akan membuahkan hasil yang baik. Kecenderungan investor yang berpikir bahwa mereka dapat memprediksi suatu peluang kejadian dan meremehkan peluang kegagalan maupun resiko juga dapat mengacu pada *overconfidence*.

Menurut Abdul (2019), investor yang percaya jika dirinya memiliki pengetahuan yang lebih dari investor lainnya disebut juga dengan *overconfidence*. Beberapa investor yang *overconfidence* mempercayai jika ia dapat menghasilkan keuntungan yang lebih banyak dari market dengan menggunakan emotion yang mereka miliki, walaupun hal ini dapat dikatakan tidak mungkin.

- *Herding*

Menurut Njenga dan Kagiri (2018) serta Dervishaj (2018), independensi *herding* merupakan kecenderungan untuk mengikuti aksi baik secara rasional maupun irasional dari kelompok yang besar, dengan kata lain bahwa seorang investor akan mengikuti pengambilan keputusan yang banyak diambil oleh investor lainnya dari pada mengambil keputusan sendiri. Menurut Madaan dan Singh (2019), Observasi, imitasi, dan bergantung dengan kebiasaan orang lain merupakan sifat umum manusia yang sering terjadi, hal tersebutlah yang dinamakan dengan *herding*. Baik dari sisi *fashion, life-style*, dan bisnis pun tidak luput dari kecendeungan *herding*, begitu pula dalam segi *financial market* yang salah satunya merupakan investasi dalam sektor properti.

Dikutip dari jurnal yang diteliti oleh Abdul pada tahun 2019, menyatakan jika investor mengikuti *trend* dari *market*. Sehingga dibandingkan dengan menggunakan informasi yang dimiliki, mereka cenderung mengikuti apa yang dilakukan oleh investor lain yang dipercayai memiliki informasi lebih banyak dan lebih baik dari diri mereka sendiri.

- *Regret Aversion*

Regret (penyesalan) merupakan perasaan tanggung jawab akibat dari kerugian atau kekecewaan. Keputusan masa lalu dan hasil yang diterima menjadi informasi serta pengalaman tersendiri untuk pengambilan keputusan saat ini. Hasil yang tidak sesuai dengan harapan menjadikan investor merasa menyesal dan takut jika kejadian tersebut terulang kembali sehingga mencegah ataupun memotivasi mereka dalam bertindak. Investor yang terpengaruhi oleh perasaan tersebut akan menjadi lebih berhati-hati dan mengambil resiko yang lebih rendah untuk menghindari hasil yang buruk (Dervishaj, 2018)

Menurut Budhiraja (2018), independensi *regret aversion* merupakan penyesalan yang dirasakan oleh investor akibat kesalahan dalam mengambil keputusan sehingga menyebabkan hasil yang diterima tidak seperti apa yang diharapkan. Akibatnya, investor tersebut menjadi tidak percaya diri dan cenderung menjadi *herding* agar tidak merasa terlalu bersalah dan rugi ketika salah mengambil keputusan.

Pengukuran variabel *anchoring, overconfidence, herding, regret aversion* dan *investmen decision* menggunakan skala likert dengan lima jenjang dengan alternatif jawaban 1 = STS (Sangat Tidak Setuju), 2 = TS (Tidak Setuju), 3 = N (Netral), 4 = S (Setuju) dan, 5 = SS (Sangat Setuju). Indikator pengukuran setiap variabel terlampir pada tabel di bawah ini:

Tabel 1. Indikator Pengukuran Variabel

| I. <i>Anchoring</i> | |
|---------------------|--|
| 1 | Investor menetapkan nilai properti berdasarkan harga jual property |
| 2 | Investor menggunakan harga membeli property sebagai titik acuan dalam melakukan jual beli property |
| 3 | Investor menetapkan nilai property berdasarkan harga beli property |
| 4 | Investor menggunakan titik acuan untuk membandingkan harga property |

| Lanjutan Anchoring | |
|----------------------------|---|
| 5 | Investor memiliki pendapat sendiri mengenai titik acuan logis yang tidak relevan |
| 6 | Harga tertinggi yang pernah di persepsikan oleh investor juga menjadi titik acuan |
| 7 | Investor menunggu harga property mencapai titik acuan sebelum melakukan jual beli property |
| 8 | Perantara/agen property yang berpengalaman berpengaruh dalam proses negosiasi |
| 9 | Harga property sekarang ditentukan dari harga property yang lampau |
| 10 | Investor cenderung menjadi lebih optimis ketika harga property meningkat |
| 11 | Investor cenderung menjadi lebih pesimis ketika harga property anjlok/menurun |
| II. Overconfidence | |
| 12 | Investor menggunakan kemampuan perkiraan dalam mengambil keputusan |
| 13 | Investor memiliki ekspektasi yang tinggi terhadap pengembalian yang melebihi ekspektasi pasar dalam mengambil keputusan |
| 14 | Investor memperkirakan resiko lebih rendah dibandingkan pengetahuan mereka dalam mengambil keputusan |
| 15 | Investor melebih-lebihkan kemampuan mereka dalam mengontrol dalam mengambil keputusan |
| 16 | Investor memiliki ekspektasi yang tinggi terhadap kemampuan prediksi mereka |
| 17 | Investor cenderung kurang teliti terhadap informasi yang telah diberikan kepada mereka |
| 18 | Investor mengerti akan kemampuan dan keterbatasan mereka sendiri dalam pengetahuan pasar property |
| 19 | Investor memiliki kepercayaan diri yang tinggi mengenai kemampuan mereka sendiri dalam memilih properti melebihi kemampuan mereka sendiri |
| 20 | Investor memiliki kepercayaan diri yang tinggi mengenai pengetahuan mereka sendiri dalam memilih properti |
| 21 | Investor memiliki kepercayaan diri yang tinggi mengenai kemampuan mereka sendiri dalam memilih property |
| 22 | Investor memiliki ekspektasi yang tinggi mengenai kemampuan dalam memprediksi dan percaya bahwa dapat mengatur time market |
| 23 | Investor memiliki kepercayaan diri yang berlebihan mengenai perdagangan property |
| III. Herding | |
| 24 | Investor berpikir keras dan lama mengenai sesuatu yang dapat memberikan investor keuntungan |
| 25 | Keputusan investor lain dalam memilih properti mempengaruhi pengambilan keputusan investasi saya |
| 26 | Keputusan investor lain dalam banyaknya membeli properti mempengaruhi pengambilan keputusan investasi saya |
| 27 | Keputusan investor lain dalam membeli dan menjual properti mempengaruhi pengambilan keputusan saya |
| 28 | Saya biasanya bereaksi dengan cepat jika terjadi perubahan keputusan dari investor lain dan mengikuti reaksi mereka dalam pasar properti |
| 29 | Saya cenderung memisahkan setiap elemen investasi (property, saham, emas, dll) saya |
| 30 | Saya mempertimbangkan secara hati hati ketika harga properti berubah |
| IV. Regret Aversion | |
| 31 | Saya masih menyesali keputusan investasi yang telah saya lakukan dalam menjual dan membeli properti |
| 32 | Saya menghindari pasar properti yang tidak membuahkan hasil |

| | |
|-------------------------------|--|
| 33 | Saya menghindari membuat keputusan karena ketakutan untuk kegagalan investasi saya |
| 34 | Saya menghindari membuat keputusan karena ketakutan akan kerugian |
| 35 | Saya memegang/menahan investasi yang mengalami penurunan harga karena saya mengetahui jika harga akan segera kembali |
| 36 | Saya menghindari menjual properti ketika harga sedang turun dan akan menjual properti ketika harga sedang naik |
| V. Investment Decision | |
| 37 | Peningkatan penjualan property mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 38 | Penurunan penjualan property mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 39 | Peningkatan laba property mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 40 | Penurunan laba property mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 41 | Informasi pasar property yang positif mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 42 | Informasi pasar property yang negatif mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 43 | Tren masa lalu property mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 44 | Penghargaan dari pemegang property mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 45 | Property yang sedang "panas" mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 46 | Siklus harga musiman mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 47 | Referensi dari investor lain mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 48 | Harga pasar yang bereaksi sangat besar mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |
| 49 | Harga pasar yang bereaksi tidak terlalu besar mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi |

Sumber: Budiraja, 2018

3.2 Statistika Deskriptif

Dari 330 kuesioner yang didistribusikan secara langsung kepada investor properti di Batam, peneliti mendapatkan 246 kuesioner atau sebesar 74.54% data yang layak diolah dan dijadikan sebagai data utama. Jenis kelamin responden didominasi oleh investor berjenis kelamin perempuan dengan jumlah sebesar 160 investor atau sebesar 65%. Mayoritas responden berusia diantara 36-45 tahun dikarenakan pada rentang usia segitu, investor di kota Batam telah memiliki kehidupan yang lebih stabil ataupun telah mapan untuk berinvestasi dibandingkan dengan investor dengan rentang usia yang lainnya. Mayoritas investor properti di kota Batam memiliki jenis properti perumahan yaitu sebanyak 154 investor atau sebesar 62.3%, dikarenakan investor di kota Batam banyak yang membeli perumahan yang tidak berada pada pusat kota hanya untuk di investasikan. Investor properti Batam juga biasanya membeli perumahan untuk dijadikan sebagai tempat kos untuk para pekerja ataupun pelajar yang merantau ke kota Batam.

4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.1 Kuantitatif Data

Setelah dilakukan uji outlier, peneliti mendeteksi ada sebuah data variabel dari 247 data yang mengalami penyimpangan dengan memiliki Z-score pada overconfidence sebesar -

4.20036. Uji outlier dapat diketahui dari menganalisa nilai dari Z-score data jawaban kuesioner responden. Kriteria berupa jika banyak data melebihi 80, maka data yang melebihi nilai 3 ataupun lebih kecil dari -3 akan dinyatakan menyimpang.

4.2 Kualitatif Data

Pada uji validitas, ada beberapa variabel yang harus dihapuskan karena tidak memenuhi kriteria yakni memiliki factor loading yang lebih kecil dari 0.5. Sebanyak 12 butir pertanyaan dihapus dari 49 jumlah pertanyaan.

Tabel 2 Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov

| One Sample kolmogorov-Smirnov Test | |
|------------------------------------|-------|
| Kolmogorov-Smirnov Z | 0,40 |
| Asymp. Sig. (2-Tailed) | 0,200 |

Sumber: Data primer yang diolah, 2020

Tabel 2 menerangkan hasil uji normalitas data dengan menggunakan *kolmogorov smirnov* memberikan nilai hasil 0.200. Kesimpulan yang didapatkan yaitu dengan melebihi nilai 0.05 maka variabel dinyatakan menyebar secara normal.

Tabel 3 Hasil Uji Multikolinieritas

| Variabel | VIF | Keterangan |
|------------------------|-------|---------------------------------|
| <i>Anchoring</i> | 1,417 | Tidak Terjadi Multikolinieritas |
| <i>Overconfidence</i> | 1,659 | Tidak Terjadi Multikolinieritas |
| <i>Herding</i> | 1,277 | Tidak Terjadi Multikolinieritas |
| <i>Regret Aversion</i> | 1,206 | Tidak Terjadi Multikolinieritas |

Sumber: Data primer yang diolah, 2020

Hasil uji Multikolinieritas pada Tabel 3 menunjukkan hasil seluruh variabel independen memiliki VIF diantara 1 sampai 10 sehingga tidak ada terjadinya multikolinieritas.

Tabel 4 Hasil Uji Glejser

| Variabel | Sig. | Keterangan |
|------------------------|-------|---------------------|
| <i>Anchoring</i> | 0,996 | Homoskedastisitas |
| <i>Overconfidence</i> | 0,873 | Homoskedastisitas |
| <i>Herding</i> | 0,371 | Homoskedastisitas |
| <i>Regret Aversion</i> | 0,002 | Heteroskedastisitas |

Sumber: Data primer yang diolah, 2020

Hasil yang ditampilkan pada Tabel 4 dapat disimpulkan jika tidak terjadi heteroskedastisitas (homoskedastisitas) pada variabel *anchoring*, *overconfidence* dan *herding*. Terjadi heteroskedastisitas pada variabel *regret aversion* karena tidak memenuhi kriteria yakni memiliki nilai Sig. yang melebihi 0.05.

Tabel 5 Hasil Uji F

| Model | F | Sig. |
|----------------------------|--------|-------|
| <i>Regression Residual</i> | 43.772 | 0.000 |

Sumber: Data primer yang diolah, 2020

Tabel 5 menerangkan hasil uji F dari penelitian tidak mencapai 0.05, sehingga dinyatakan secara simultan ada pengaruh antar variabel independen dengan variabel dependen.

Tabel 6 Hasil Uji Hipotesis

| Hipotesis | Sig. | Unstandardize Coefficient | Ket |
|-----------|-------|---------------------------|--------------------------------|
| H1 | 0,001 | 0,194 | Signifikan/ Hipotesis Diterima |
| H2 | 0,000 | 0,234 | Signifikan/ Hipotesis Diterima |
| H3 | 0,000 | 0,383 | Signifikan/ Hipotesis Diterima |
| H4 | 0,365 | 0,049 | Tidak Sig./ Ditolak |

Sumber: Data primer yang diolah, 2020

Dari tabel 6 dapat diambil kesimpulan bahwa anchoring, overconfidence dan herding berpengaruh positif signifikan terhadap investment decision. Sedangkan Regret aversion tidak berpengaruh signifikan terhadap investment decision.

4.3 PEMBAHASAN

4.3.1 *Anchoring* berpengaruh signifikan positif pada pengambilan keputusan investasi properti di kota Batam

Hipotesis 1 diterima. Hasil ini membuktikan jika investor yang berinvestasi properti di Batam memiliki titik acuan tersendiri dalam menjual dan membeli properti. Investor kota Batam akan mempertimbangkan untuk melakukan penjualan properti berdasarkan harga ketika membeli properti dan harga beli properti saat ini. Penelitian ini memiliki hasil yang sama dengan penelitian sebelumnya oleh (Masomi, 2011), Amin dan Pirzada (2014), Kengatharan dan Kengatharan (2014), Dar (2015), Farooq (2015), Kannadhasan (2015), Vishnoi (2015), Bhatt dan Pahuja (2016), Kimeu et al. (2016), Shabgou (2016), Anum dan Ameer (2017), Rehan (2017), Usman et al. (2017), Usman (2018), Budhiraja (2018), serta Pandey dan Jessica (2018).

4.3.2 *Overconfidence* berpengaruh signifikan positif pada pengambilan keputusan investasi properti di kota Batam

Hipotesis 2 **diterima**. Hasil ini membuktikan jika investor yang berinvestasi properti di Batam memiliki tingkat overconfidence yang tinggi dengan mempercayai serta melebih-lebihkan kemampuan mereka sendiri dalam memilih properti di kota Batam. Investor juga memiliki ekspektasi yang tinggi dalam memprediksi *time market* properti di kota Batam. Memiliki *overconfidence* menjadikan investor kota Batam kurang memperhatikan kemungkinan resiko yang akan terjadi. Penelitian ini memiliki hasil yang sama dengan penelitian sebelumnya oleh Masomi (2011), Jhanzeb et al. (2012), Nada (2013), Amin dan Pirzada (2014), Jhandir & Elahi (2014), Tripathy (2014), Dar (2015), Esmaeilzadeh (2015), Farooq (2015), Kannadhasan (2015), Toma (2015), Alquraan et al. (2016), Bakar dan Yi, (2016), Kimeu et al. (2016), Mallick (2015), Shabgou (2016), (Anum & Ameer, 2017; Hameed et al., 2018; Kuria, 2018; Metawa et al., 2018; Njenga & Kagiri, 2018; Rehan, 2017; Usman, 2018), Madaan dan Singh, (2019), Sukamulja & Senoputri (2019).

4.3.3 *Herding* Berpengaruh Signifikan Positif Pada Pengambilan Keputusan Investasi Properti Di Kota Batam

Hipotesis 3 **diterima**. Hasil ini membuktikan jika investor yang berinvestasi properti di Batam mengikuti grup investor dalam mengambil keputusan. Seperti ketika property Meisterstadt dan Nuvasa Bay sedang “panas” dan diincar oleh banyak investor baik dari dalam maupun luar negeri, maka investor-investor yang lain juga akan membeli properti di lokasi yang sama. Seperti penjualan pada tower pertama Nuvasa Bay di Nongsa telah laku terjual sebesar 95% dari 172 unit yang disediakan. Pembeli didominasi oleh investor kota Batam sebesar 60%, 30% investor WNA dan sisa presentase berasal dari WNI dari luar Batam. Penelitian ini memiliki hasil yang sama dengan penelitian sebelumnya oleh Ndiritu (2012), Philippas et al. (2013), Ghalandari dan Ghahremanpour (2013), Kengatharan dan Kengatharan (2014), Bakar dan Yi (2016), Dar (2015), Kimeu et al. (2016), Shabgou (2016), Anum dan Ameer (2017), Metawa et al. (2018), Njenga dan Kagiri (2018), Madaan dan Singh (2019).

4.3.4 *Regret Aversion* Berpengaruh Signifikan Positif Pada Pengambilan Keputusan Investasi Properti Di Kota Batam

Hipotesis 4 **ditolak**. Hasil ini membuktikan jika investor yang berinvestasi properti di Batam tidak merasakan penyesalan ketika telah membeli maupun menjual properti mereka. Hal ini dapat dikarenakan investor Batam cenderung memiliki *overconfidence* yang tinggi sehingga mereka tidak merasa adanya *regret aversion*. Pengalaman yang dalam berinvestasi properti pun menjadi kunci utama bagi investor properti di kota Batam karena harga dari properti Batam selalu meningkat dan tidak menurun, sehingga investor kota Batam tidak merasakan perasaan *regret* atau penyesalan. Penelitian ini memiliki hasil yang sama dengan penelitian sebelumnya oleh Kengatharan dan Kengatharan (2014), Kanwal et al. (2017), Sukamulja dan Senoputri (2019).

Tabel 7. Hasil R^2 Adjusted

| R^2 | R^2 Adjusted |
|-------|----------------|
| 0,421 | 0,411 |

Sumber: Data primer yang diolah, 2020

Berdasarkan pada hasil penelitian uji hipotesis R^2 Adjusted yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan jika data variabel yang tertera pada tabel sudah teruji dan menunjukkan model regresi sebesar 0.411 yang berarti 41,1% variabel dependen ialah *investment decision* yang dipengaruhi oleh keempat variabel independen ialah *anchoring*, *overconfidence*, *herding* dan *regret aversion*.

5. Kesimpulan Dan Saran

Mayoritas masyarakat Batam dipengaruhi faktor psikologi dalam mengambil *investment decision* properti seperti emosi, intuisi, evaluasi, kepribadian, *self-control*, *conservatism* dan lain-lainnya. Dalam penelitian ini hasil data membuktikan bahwa investor Batam juga dipengaruhi oleh *anchoring*, *overconfidence* dan *herding*.

Rekomendasi yang dapat diberikan dari peneliti untuk penelitian selanjutnya yang akan dilakukan ialah dapat melaksanakan penelitian dengan durasi waktu lebih panjang, agar tidak terhambat oleh keterbatasan waktu dalam mengumpulkan data. Objek yang akan ditelusuri juga dapat lebih diperluas dengan mencari investor berkewarganegaraan asing.

Dilansir dari rei.or.id menyatakan jika terjadi peningkatan presentase sepanjang tahun 2018 sebesar 15 persen jumlah pembelian properti yang dilakukan oleh WNA di Indonesia khususnya pada daerah Jakarta, Bali, dan Batam. Warga negara asing yang dimaksud kebanyakan berasal dari Singapura, Malaysia, dan Australia. Selain itu, dikutip dari bisnis.com, *developer* Sinarmas Land sedang membangun proyek di kota Batam yang diberi nama Nuvasa Bay. Pada tower apartement pertama (Kaina), 30% pembelian merupakan investor WNA yang berasal dari Taiwan, Singapura, dan Korea Selatan

Penelitian mengalami keterbatasan yaitu dalam mengumpulkan data dengan objek investor yang berinvestasi properti di kota Batam. Penelitian mengalami keterbatasan yaitu dalam mengumpulkan data dengan objek investor yang berinvestasi properti di kota Batam. Penulis hanya membagikan kuesioner kepada warga negara Indonesia sehingga belum dapat menjelaskan kepengaruhannya faktor yang diteliti terhadap *investment decision* yang dilakukan oleh investor dengan kewarganegaraan asing.

Variabel yang digunakan dalam penelitian yang dilakukan berbeda dengan penelitian yang telah diuji sebelumnya karena peneliti memiliki pendapat bahwa beberapa faktor yang telah diuji sebelumnya tidak relevan dengan subjek *investment decision* bidang properti, sehingga peneliti menggunakan faktor *anchoring*, *overconfidence*, *herding*, dan *regret aversion* selaku variabel independen yang mempengaruhi variabel dependen *investment decision* bidang properti.

6. Daftar Pustaka

- Alquraan, T., Alqisie, A., & Al Shorafa, A. (2016). Do Behavioral Finance Factors Influence Stock Investment Decisions of Individual Investors? (Evidences from Saudi Stock Market). *American International Journal of Contemporary Research*, 6, 2162–14(3), 159–169.
- Amin, S., & Pirzada, S. S. (2014). Theory of behavioral finance and its application to property market: A change in paradigm. *Research Journal of Finance and Accounting*, 5, 2222–28(13), 132–140.
- Anum, & Ameer, B. (2017). *Behavioral Factors and their Impact on Individual Investors' Decision Making and Investment Performance: Empirical Investigation from Pakistani Stock Market*. 17, 2249–4(1).
- Bakar, S., & Yi, A. N. C. (2016). The Impact of Psychological Factors on Investors' Decision Making in Malaysian Stock Market: A Case of Klang Valley and Pahang. *Procedia Economics and Finance*, 35(October 2015), 319–328. <https://doi.org/10.1016/S2212->

5671(16)00040-X

- Bhatt, A. K., & Pahuja, C. K. K. (2016). Analysing impact of behavioral finance factors of investment decision. *Internatinal Journal of Applied Research*, 2, 2394–58(7), 96–102.
- Budhiraja, K. (2018). Impact of behavioral finance in investment decision making. *International Journal of Civil Engineering and Technology*, 9, 0976–63(6), 1151–1157.
- Dar, F. A. (2015). The Influence of Behavioural Factors on Investors Investment Decisions: A conceptual model. *IJRESS International Journal of Research in Economics and Social Sciences (IMPACT FACTOR – International Journal of Research in Economics & Social Sciences)*, 5545(5), 2249–7382. <https://doi.org/10.1002/rcm>
- Dervishaj, B. (2018). Psychological Biases, Main Factors of Financial Behaviour - A Literature Review. *European Journal of Natural Sciences and Medicine*, 1(2), 25. <https://doi.org/10.26417/ejnm.v1i2.p25-35>
- Esmailzadeh, A. (2015). Investors' Overconfidence Bias On Investment in Tehran Stock Exchange. *Intl. Res. J. Manag. Sci. International Research Journal of Management Sciences*, 3, 2147–96(34), 128–132.
- Farooq, A. (2015). Factors Affecting Investment Decision Making: Evidence from Equity Fund Managers and Individual Investors in Pakistan. *Research Journal of Finance and Accounting*, 6, 2090–43(9), 319–324.
- Fatima, A., & Sharma, J. K. (2019). *Review of Biases in Individual Investment Decision-Making*. 3085, 2455(03), 768–774.
- Ghalandari, K., & Ghahremanpour, J. (2013). The Effect of Market Variables and Herding Effect on Investment Decision as Factor Influencing Investment Performance in Iran. *J. Basic. Appl. Sci. Res*, 3, 2090–43(3), 313–318.
- Hameed, W. U., Sabir, S. A., & Razzaq, S. (2018). International Journal of Management Research and Review. *International Journal of Management Research and Review*, 2(9), 508–518.
- Jahanzeb, A., Muneer, S., & Rehman, S. (2012). Implication of Behavioral Finance in Investment Decision-making Process. *Information Management and Business Review*, 4, 2047–03(10), 532–536.
- Jhandir, S. U., & Elahi, M. A. (2014). Behavioral Biases in Investment Decision Making and Moderating Role of Investor 's Type: Evidence from Karachi Stock Exchange. *SZABIST's 20th National Research Conference, May*, 1–25.
- Kannadhasan, M. (2015). *ROLE OF BEHAVIOURAL FINANCE IN INVESTMENT DECISIONS*.
- Kanwal, K., Alam, S., & Agha, H. (2017). *Behavioral Factors Influencing Individual Investors' Decision Making: Study Of Pakistan Stock Exchange*.
- Kengatharan, L., & Kengatharan, N. (2014). The Influence of Behavioral Factors in Making Investment Decisions and Performance: Study on Investors of Colombo Stock Exchange, Sri Lanka. *Asian Journal of Finance & Accounting*, 6(1), 1. <https://doi.org/10.5296/ajfa.v6i1.4893>
- Kimeu, C. N., Anyango, W., & Rotich, G. (2016). Behavioural Factors Influencing Investment Decisions Among Individual Investors in Nairobi Securities Exchange. *The Strategic Journal of Business & Change Management*, 3(4), 1243–1258.
- Kuria, A. M. (2018). Relationship between heuristic based biases and the performance of real estate market in Kenya. *International Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 5, 2349–41(4), 214–217.
- Madaan, G., & Singh, S. (2019). An Analysis of Behavioral Biases in Investment Decision-Making. *International Journal of Financial Research*, 10(4), 55. <https://doi.org/10.5430/ijfr.v10n4p55>
- Mallick, L. R. (2015). Biases in Behavioural Finance: a Review of Literature. *Journal of Advances in Business Management*, 1(3), 100–104. <https://doi.org/10.14260/jadbm/2015/13>
- Masomi, S. R. (2011). Consequences of human behaviors ' in Economic: the Effects of Behavioral Factors in Investment decision making at Tehran Stock Exchange. *International Conference on Business and Economics Research Vol.1, 1*, 234–237.
- Metawa, N., Hassan, M. K., Metawa, S., & Safa, M. F. (2018). Impact of behavioral factors on

- investors' financial decisions: case of the Egyptian stock market. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 12(1), 30–55. <https://doi.org/10.1108/IMEFM-12-2017-0333>
- Nada, S. M. A. (2013). *Behavioural Factors influencing investment decision making: An empirical study of Palestine Stock Exchange*. 159.
- Naomi, C., Kiprop, S., & Tanui, J. (2018). *Influence of Herding Behavior on Investment Decision of SMEs in Bomet County, Kenya*. 4464, 2617(2), 34–39.
- Ndiritu, B. G. (2012). *the Effect of Behavioral Bias and Frame Dependence on Real Estate Prices in Nairobi County a Research Project Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Award of the Degree of Master of Science in Finance*. October.
- Njenga, E. N., & Kagiri, A. (2018). Effect Of Behavioral Bias On Real Estate Prices In Kenya (A Case Of Real Estates In Kiambu County). *The Strategic Journal of Business & Change Management*, 5, 2312–94(2), 1360–1386.
- Pandey, R., & Jessica, V. M. (2018). Measuring behavioural biases affecting real estate investment decisions in India: using IRT. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 11(4), 648–668. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-12-2017-0103>
- Philippas, N., Economou, F., Babalos, V., & Kostakis, A. (2013). Herding behavior in REITs: Novel tests and the role of financial crisis. *International Review of Financial Analysis*, 29, 166–174. <https://doi.org/10.1016/j.irfa.2013.01.004>
- Rehan, R. (2017). *Behavioural Biases and Investor Decisions*. December 2017.
- Shabgou, M. (2016). Behavioral Finance : Behavioral Factors Influencing Investors ' Decisions Making. *Advanced Social Humanities and Management*, 3(1), 1–6.
- Sukamulja, S., & Senoputri, M. A. Y. N. D. (2019). Regret Aversion Bias, Mental Accounting, Overconfidence, and Risk Perception in Investment Decision Making on Generation Y Workers in Yogyakarta. *International Journal of Economics and Management Studies*, 6(7), 102–110. <https://doi.org/10.14445/23939125/ijems-v6i7p116>
- Toma, F. (2015). Behavioral biases of the investment decisions of Romanian investors on the Bucharest Stock Exchange. *Procedia Economics and Finance*, 32(15), 200–207. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(15\)01383-0](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(15)01383-0)
- Tripathy, C. K. (2014). Role of Psychological Biases in the Cognitive Decision Making Process of Individual Investors. *Orissa Journal of Commerce*, XXXIV, 097(1), 69–80.
- Usman, D. I. (2018). *Influence of Cognitive Biases on Investment Decision Making in Property Market in Plateau State, Nigeria* Dashol Ishaya Usman (Finance) Jomo Kenyatta University of. <https://doi.org/10.1053/ejvs.2000.1175>
- Usman, D. I., Muturi, W. M., & Memba, F. S. (2017). Influence Of Anchoring Bias On Investors ' Decision Making In Property Market In Plateau State. *International Journal of Management and Commerce Innovations*, 5, 2348–75(1), 49–59.