

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN INVESTASI DALAM PROPERTI REAL ESTATE DI KOTA TANGERANG

Delfi Anggreyani
Ghani Abdur Rahman
Tasya Alivia Putri
Cynthia Sari Dewi

Universitas Pembangunan Jaya

Email : delfi.anggreyani@student.upj.ac.id, ghani.abdurrahman@student.upj.ac.id,
tasya.aliviaputri@student.upj.ac.id, cynthia.saridewi@upj.ac.id

Received : Jan 19 th 2024	Revised : March 17 th 2024	Accepted : May 30 th 2024
--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------

ABSTRAK

Analisis ini mengkaji variabel-variabel yang mempengaruhi keputusan investasi di sektor properti real estat dengan fokus pada keputusan investasi masyarakat di wilayah Jabodetabek, khususnya di Kota Tangerang. Menurut Teori Perilaku Terencana mengidentifikasi sikap, norma subjektif, perilaku yang dirasakan, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan, dan keengganan dalam praktik ilegal dipertimbangkan sebagai variabel independen yang berpotensi mempengaruhi keputusan investasi. Tujuan dari analisis ini adalah untuk lebih memahami variabel-variabel yang mempengaruhi keputusan investasi di sektor properti dan real estat untuk masyarakat di wilayah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif, dimana kuesioner yang diberikan melalui platform *Google Form* digunakan sebagai strategi pengumpulan data. Pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu *purposive sampling* yang digunakan untuk mengumpulkan informasi melalui survei dan analisis informasi dilengkapi dengan menggunakan skala Likert. Hasil analisis menunjukkan bahwa setelah IPO, perusahaan pertambangan mengalami perbedaan signifikan dalam *Debt Ratio* (DR) dan *Return on Asset* (ROA), serta fluktuasi yang signifikan dalam *Cash Flow to Asset* (CFA). Meskipun tidak ada perbedaan yang signifikan dalam *Current Ratio* (CR) dan *Net Profit Margin* (NPM), hasil ini menunjukkan dampak yang signifikan dari IPO terhadap struktur dan efisiensi keuangan perusahaan pertambangan. Berdasarkan pada hasil analisis dan kesimpulan, beberapa saran yang dapat diajukan ialah untuk calon investor agar berhati-hati memilih perusahaan pertambangan yang efektif dalam menggunakan dana IPO untuk modal kerja. Perusahaan perlu mengelola dana tersebut dengan baik untuk menciptakan laba yang maksimal. Selain itu, penelitian di masa mendatang sebaiknya melibatkan periode sesudah IPO yang lebih panjang untuk memahami dampak jangka panjang dari IPO terhadap kinerja keuangan perusahaan pertambangan.

Kata kunci : *Keputusan keuangan investasi, Properti real estate, Kota Tangerang*

PENDAHULUAN

Properti dan real estate merupakan salah satu subsektor usaha jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik. Perusahaan real estat dan properti yang telah menunjukkan potensi terbesar bisa membuktikan hal ini. Karena persyaratan ini, investor harus

berpartisipasi langsung dalam bisnis di sektor real estate dan properti. Salah satu industri terbesar yang dapat mempekerjakan banyak orang dan tersebar di sektor ekonomi lainnya adalah properti dan real estate.

Berdasarkan berita pada website Rumah dewi menyatakan bahwa

salah satu perusahaan management real estate indonesia (JLL) pada volume investasi di indonesia akan mengalami penurunan dan penurunan tersebut terjadi dari tahun 2022 yang berimbas dari kondisi ekonomi global yang berdampak pada sentimen pasar. Sehingga memasuki di awal tahun 2023 penurunan investasi real estate berdampak baik pada industri perhotelan. Hal ini disebabkan bahwa industri perhotelan menjadi meningkat pada tahun 2023 meski adanya penyesuaian dan peraturan setelah pandemi covid - 19.

Menurut penelitian Maoludyo dan Aprianingsih (2022) di Jakarta, mereka menemukan bahwa manfaat finansial yang dirasakan, persepsi terhadap nilai produk atau properti, kedekatan dengan pengembangan utama, dan branding perusahaan semuanya memiliki pengaruh signifikan terhadap keinginan individu untuk berinvestasi dalam real estat dengan membeli rumah.

Keputusan investasi sangat dipengaruhi oleh pola pikir seseorang karena hal ini ditekankan pada saat mengambil keputusan (Phan, 2020). Keyakinan seseorang terhadap hasil atau keuntungan yang akan dialaminya di masa depan akibat tindakannya itulah yang menentukan sikapnya. Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Akhtar & Das (2021) dan Ashidiqi & Arundina (2020), yang menemukan bahwa meskipun bahaya, religiusitas, reputasi, dan keuntungan semuanya dapat memengaruhi sikap, namun sikap itu sendiri tidak memengaruhi cara pengambilan keputusan. Sikap sebagai salah satu penyebab utama yang dapat mempengaruhi keputusan dalam berinvestasi dari orang sekitar karena adanya motivasi (Akhtar, 2021).

Menurut penelitian Ayuni (2022) dan Purwantini (2021) norma subjektif dapat berdampak besar terhadap keputusan seseorang untuk berinvestasi, dan orang lain disekitarnya

dapat memberikan motivasi dan nasehat dalam melakukan investasi (Akhtar, 2021). Perilaku seseorang dipengaruhi oleh orang-orang terdekatnya, termasuk pasangan, keluarga, dan teman. Keputusan untuk bertindak meningkat seiring dengan meningkatnya tekanan masyarakat. Sebaliknya, penelitian Salisa Naila (2020) menyatakan bahwa norma subjektif tidak banyak berpengaruh terhadap keputusan investasi karena pengaruh masyarakat tidak selalu memotivasi mereka untuk melakukan investasi.

Informasi dan kemampuan yang dapat mendorong seseorang untuk berinvestasi di bidang real estat dan properti merupakan sumber dari kontrol perilaku yang dirasakan (Ashidiqi, 2020). Hal ini berbeda dengan penelitian Hariady Edy (2021) yang menyatakan bahwa kontrol perilaku tidak berpengaruh positif terhadap minat berinvestasi karena kondisi sosial dan keinginan untuk diperhatikan mempengaruhi kemampuan seseorang dalam mengontrol dan mengelola faktor pribadi. Jumlah risiko yang bersedia diambil seseorang saat melakukan investasi disebut toleransi risiko. Tentu saja setiap individu berbeda satu sama lain dalam berbagai hal, salah satunya berkaitan dengan toleransi risiko mereka dalam berinvestasi.

Peran investor tidak diragukan lagi sangat penting dalam berinvestasi, dan investor dapat dibagi menjadi tiga kelompok menurut toleransi mereka terhadap risiko: pengambil risiko, investor netral risiko, dan penghindar risiko (Halim A., 2021). Investor yang ingin mengambil risiko sangat tinggi dikategorikan sebagai pencari risiko; mereka yang ingin mengambil risiko tetapi juga mempertimbangkan keuntungannya dikategorikan sebagai netral risiko; dan mereka yang lebih memilih mengambil risiko lebih rendah dikategorikan sebagai penghindar risiko.

Estimasi subjektif individu terhadap nilai properti dikenal sebagai nilai properti yang dirasakan. Nilai

properti yang dirasakan berdampak positif terhadap keputusan investasi, menurut penelitian. Keputusan investasi real estate dan properti dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya adalah nilai properti yang dirasakan. Penelitian ini menemukan bahwa masyarakat cenderung memiliki sikap yang lebih positif mengenai investasi real estat dan kecenderungan yang lebih tinggi untuk melakukan hal tersebut ketika mereka yakin bahwa suatu properti terlalu mahal atau memiliki kemungkinan untuk dihargai di masa depan.

Praktik ilegal atau prosedur *colorum* berpotensi berdampak negatif terhadap kemampuan investor dalam menoleransi risiko, terutama jika investor menyadari bahaya yang terkait dengan penggunaan praktisi yang tidak memiliki izin. Keengganan investor terhadap risiko, atau kecenderungan untuk memilih aset yang berisiko rendah dan imbal hasil rendah, diperparah oleh keberadaan operator *colorum* di pasar real estate.

Akibatnya, nilai properti bisa turun dan reputasi pengembang menjadi kurang dapat dipercaya. Selain itu, praktisi yang tidak memiliki izin akan lebih sulit menarik klien dan menghasilkan keuntungan lebih besar jika investor dan pembeli membatasi kolaborasi mereka hanya pada profesional berlisensi dan terdaftar saat melaksanakan transaksi. Saat memeriksa kemungkinan properti, calon investor mengabaikan pertimbangan hukum, sehingga dapat mengarah pada perilaku tidak etis. Akibatnya, kurangnya informasi mengenai agen real estat yang melanggar hukum. Akibatnya, orang-orang yang beroperasi secara ilegal dan sering dikenal sebagai "colorims" telah melakukannya selama bertahun-tahun tanpa ketahuan oleh polisi.

Secara keseluruhan, penelitian menunjukkan bahwa sikap terhadap investasi real estat, norma subjektif, kontrol perilaku yang dirasakan,

toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan dan keengganan dalam praktik ilegal merupakan faktor penting yang mempengaruhi keputusan untuk berinvestasi di real estat. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah memahami keinginan masyarakat untuk berinvestasi di bidang real estat. Penelitian ini dilakukan dengan fokus pada niat investasi masyarakat di wilayah Jabodetabek, khususnya di Kota Tangerang. Studi ini bertujuan untuk menginvestigasi secara langsung bagaimana sikap individu, norma subjektif, kontrol perilaku yang dirasakan, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan, serta keengganan dalam praktik ilegal terhadap keputusan investasi di kalangan masyarakat saat ini.

TINJAUAN PUSTAKA

Theory of Planned Behavior

Bagi mereka yang berani untuk mengambil risiko dan berani untuk bertindak (Mahyarni, 2020). Niat dapat muncul dengan akurasi yang tinggi melalui sikap terhadap perilaku, norma subjektif, dan kontrol perilaku. Teori-teori perilaku terencana yang menyampaikan serangkaian bukti yang dipersepsikan melalui keyakinan, norma, dan memberikan seperangkat bukti yang dirasakan melalui kontrol perilaku. Menurut Conner & Armitage (2020) perkembangan teori perilaku terencana dapat terjadi melalui dua metode. Pertama teori terencana dengan meninjau hubungan sikap dan perilaku. Sehingga keduanya memperhatikan pertimbangan dalam menentukan niat tujuan.

Bosnjak et al., (2020) menyatakan bahwa tiga faktor penentu perilaku terencana teoritis yang dapat mendorong perilaku seseorang. Hal ini dapat mendorong perilaku seseorang dan menghambat perilaku seseorang. Keyakinan perilaku dapat membentuk perilaku yang menguntungkan dan tidak menguntungkan. Sedangkan keyakinan normatif dapat membentuk tekanan

sosial dan norma subjektif yang dapat mengontrol perilaku diri. George (2021) teori perilaku terencana juga mengaitkan antara keyakinan dan ekspektasi yang dimiliki. Harapan yang tinggi yang dimiliki oleh seseorang dan mengarah pada perilaku untuk mencapai tujuan serta mendorong untuk melakukannya. Dengan ekspektasi yang tinggi, pertimbangan terhadap faktor risiko dapat diminimalkan.

Sikap

Nicky (2021) menyarankan bahwa sikap mencakup pemahaman tentang berbagai kecenderungan tindakan yang berkaitan dengan tujuan, objek, ide atau situasi, apakah bermanfaat atau tidak. Tingkat sikap positif terhadap manfaat investasi dapat meningkatkan minat individu dalam berinvestasi di pasar modal. Sikap ini merupakan faktor kunci yang mempengaruhi keputusan investasi seseorang. Sikap memainkan peran dalam mengarahkan perilaku sebagai hasil dari persepsi individu tentang informasi yang mereka miliki. Ketika seseorang percaya bahwa berinvestasi di pasar modal akan menguntungkan di masa depan, minat mereka dalam berinvestasi akan meningkat. (D.Junianto et al., 2020).

Norma Subjektif

Norma subyektif merupakan pendapat masyarakat mengenai apa yang benar atau pantas dalam keadaan tertentu. Kemudian mempengaruhi keputusan mereka untuk terlibat atau tidak terlibat dalam aktivitas. Faktor-faktor sosial seperti keluarga, teman dekat, dan lingkungan sekitar juga mempengaruhi norma subjektif seseorang. (Raut et al., 2020). Dalam hal investasi real estate, jika seseorang berada dalam lingkungan di mana investasi properti dianggap langkah yang bijak dan menguntungkan, maka norma subjektif mereka dapat mendukung keputusan untuk

berinvestasi di properti. Sebaliknya, jika norma subjektif mereka menekankan risiko tinggi atau memasuki investasi properti, individu lebih enggan untuk berinvestasi di area itu. Oleh karena itu, norma subjektif dapat menjadi faktor penting yang mempengaruhi keputusan individu dalam mengalokasikan sumber daya keuangan mereka dalam investasi properti real estat.

Kontrol Perilaku yang dirasakan

Kontrol perilaku yang dirasakan dan niat berinvestasi adalah konsep yang berpusat pada seberapa mudah atau sulitnya menyelesaikan suatu tugas, yang menunjukkan bahwa kemungkinan terdapat hambatan atau kondisi yang menguntungkan. Orang yang memiliki kontrol perilaku tingkat tinggi biasanya mengerahkan lebih banyak upaya dan ketekunan untuk mencapai perilaku yang diinginkan.

Oleh karena itu, dengan mengkaji pandangan utama masyarakat tentang peluang, sumber daya, hambatan, dan hambatan, penelitian ini berupaya mengukur sejauh mana masyarakat memiliki kendali atas niat mereka untuk berinvestasi. Penelitian Salisa (2021), khususnya, menawarkan bukti eksperimental yang menekankan pentingnya kontrol perilaku yang dirasakan dalam mempengaruhi keputusan niat berinvestasi.

Toleransi Risiko

Toleransi risiko adalah sejauh mana investor bersedia mengambil tanggung jawab atas risiko tertentu untuk mencapai tingkat pengembalian yang diinginkan. (Hikmah et al., 2020). Banyak faktor seperti usia, jenis kelamin, pendapatan, dan kekayaan, serta pengalaman, mempengaruhi berapa banyak risiko yang ditoleransi seseorang. Toleransi risiko sangat penting dalam dunia investasi, karena investor perlu memiliki pemahaman yang realistis tentang kemampuan dan harapan potensi keuntungan dan kerugian dalam investasi. Investor akan

bereaksi berbeda terhadap risiko yang timbul dalam portofolio investasi mereka. Penting bagi investor untuk tidak terlalu impulsif atau terlalu santai dalam menangani risiko, karena risiko selalu terkait dengan kerugian potensial dalam investasi. (Fujianti, 2020).

Nilai Properti Yang Dirasakan

Menurut Adepoju dan Babalola (2022), nilai properti yang dirasakan adalah faktor penting yang dapat mempengaruhi niat investasi individu dalam konteks investasi properti. Nilai properti dalam keputusan investasi properti mengacu pada perkiraan atau penilaian harga atau nilai pasar properti. Ini melibatkan faktor-faktor seperti lokasi, kondisi fisik, permintaan pasar, dan faktor ekonomi lainnya yang mempengaruhi nilai properti. Keputusan investasi real estat sering didasarkan pada analisis nilai properti untuk menentukan apakah investasi itu menguntungkan dan memiliki potensi untuk menghasilkan keuntungan yang diinginkan. Ada beberapa situs untuk melakukan investasi properti, seperti Real Estate Investment Funds (DIRE), yang merupakan kumpulan dana kolektif yang dikelola dan diinvestasikan dalam berbagai jenis aset properti seperti rumah, apartemen, toko, dan lainnya.

Sekurang-kurangnya 80% dana yang dikelola ditugaskan ke sektor real estat dengan setidaknya 50% aset real estat diinvestasikan secara langsung. Salah satu bentuk investasi properti online adalah melalui bon properti, meskipun tidak banyak pengembang yang menawarkan produk ini. PT PP Properti Tbk adalah salah satu pengembang yang telah meluncurkan obligasi properti dengan suku bunga 11,15% untuk investor, yang dibayarkan setiap tiga bulan. Investasi ini juga terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (BEI). Jenis lain dari investasi properti adalah crowdfunding sehingga investor dapat bekerja sama untuk membeli properti dengan kontribusi yang relatif kecil.

Keengganan Dalam Praktik Ilegal

Investasi ilegal adalah kegiatan investasi tanpa izin resmi yang valid, yang telah menjadi masalah di beberapa negara karena merugikan masyarakat. Meskipun mereka menawarkan keuntungan besar, investasi ilegal ini sering melibatkan skema Ponzi dan dapat mengakibatkan kerugian bagi investor tanpa pengembalian dan merupakan bentuk penipuan. Berdasarkan surat ringkasan bersama dari DHSUD (2021), dinyatakan bahwa ada kesulitan dalam memperoleh data mengenai praktisi yang melanggar hukum di sektor real estate karena Task Force Inter-Agency Anti-Illegal Real Estate Practices di tingkat nasional, regional dan lokal masih belum sepenuhnya terbentuk. Dengan demikian, praktisi real estat ilegal, atau apa yang biasanya disebut "colorims", telah bekerja secara rahasia selama bertahun-tahun dan belum tercatat oleh agen pemerintah yang relevan.

Selain itu, Task Force ini belum memiliki database yang dapat memberikan data yang relevan untuk membantu mereka membuat keputusan dan mengubah kebijakan. Aktivitas investasi ilegal saat ini meningkat karena banyak orang mencari cara alternatif untuk menghasilkan keuntungan besar, terutama di tengah kondisi ekonomi yang lemah.

Investasi ilegal memiliki beberapa karakteristik, termasuk:

1. Menjanjikan keuntungan besar tanpa izin resmi
2. Menggunakan skema "Member Get Member" yang kadang-kadang terkait dengan ibadah atau amal.
3. Memberikan kesan risiko minimal dan dijamin oleh perusahaan besar.
4. Menggunakan tokoh-tokoh publik sebagai contoh keberhasilan.

Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah aktivitas yang diambil investor, berdasarkan portofolio dan profilnya, untuk mengalokasikan uangnya ke berbagai jenis investasi. Ini juga bisa merujuk pada tindakan yang diambil investor dalam aktivitas terkait investasi, bergantung pada pengalaman dan penilaian mereka. Pada tahun 2020, Mandagie dkk. Berdasarkan identifikasi komposisi aset yang ideal, keputusan investasi membantu perusahaan mencapai tujuannya (Tan & Luo, 2021). Jika pilihan investasi suatu perusahaan menghasilkan nilai dan pendapatan perusahaan yang lebih tinggi bagi investor, maka pilihan tersebut dianggap cocok dan berhasil. (Dkk., Sherine 2022). Berinvestasi mengandung risiko kerugian meskipun tujuan utamanya adalah menghasilkan keuntungan di masa depan. Oleh karena itu, memilih sarana investasi yang tepat sangatlah penting.

Pengembangan Hipotesis

H1 = Sikap berpengaruh positif pada keputusan investasi pada properti *real estate*

Keputusan investasi dipengaruhi oleh sikap, norma subjektif, dan kontrol perilaku yang dirasakan pada real estat yang telah diselidiki. Dari penelitian ini menunjukkan bagaimana sikap dan standar sewenang-wenang sangat mempengaruhi motivasi seseorang untuk menentukan keputusan investasi yang dikemukakan oleh Hakim et al (2022).

H2 = Norma subjektif yang dirasakan berpengaruh signifikan pada keputusan investasi pada properti *real estate*

Keputusan investasi real estate dapat dipengaruhi oleh persepsi kontrol perilaku, sikap, dan norma subjektif. Temuan penelitian menunjukkan sikap dan norma subjektif mempunyai pengaruh secara signifikan terhadap keputusan investasi, sementara kontrol perilaku tidak mempunyai dampak positif terhadap keputusan dalam

investasi tersebut. yang dikemukakan oleh Mak et al. (2021).

H3 = Kontrol perilaku yang dirasakan berpengaruh signifikan pada keputusan investasi pada properti *real estate*

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Wijayaningtyas dan Nainggolan (2020), variabel yang mempengaruhi pengambilan keputusan investasi tempat tinggal di Indonesia termasuk sikap, norma subjektif, dan memberikan kesan pada kontrol perilaku. Temuan penelitian menunjukkan bahwa variabel ini berpengaruh secara signifikan pada keputusan investasi dalam real estate perumahan.

H4 = Toleransi risiko berpengaruh positif pada keputusan investasi pada properti *real estate*

Tingkat toleransi risiko yang tinggi menandakan tingkat kesiapan yang lebih besar untuk menghadapi risiko dalam investasi, sementara tingkat toleransi risiko yang rendah menunjukkan kesiapan yang lebih kecil untuk mengambil risiko. Hasil penelitian baru yang menegaskan bahwa tingkat toleransi risiko individu memiliki dampak positif yang signifikan dan merupakan faktor krusial dalam proses pengambilan keputusan investasi yang dikemukakan oleh Yang, M. et al (2021).

H5 = Nilai properti yang dirasakan berpengaruh positif pada keputusan investasi pada properti *real estate*

Nilai yang dirasakan dari properti memiliki dampak positif terhadap keputusan investasi yang dikemukakan oleh Zhang, Y. (2020). Dalam konteks investasi real estate, nilai yang dirasakan dari properti menjadi komponen penting yang dapat mempengaruhi keputusan pada investasi. Studi ini mencatat bahwa ketika individu menganggap nilai suatu properti terlalu tinggi atau memiliki potensi untuk mengalami kenaikan nilai

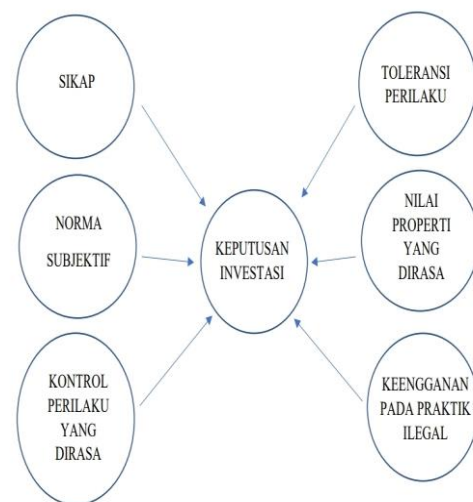
di masa mendatang, mereka cenderung memiliki pandangan yang menguntungkan terhadap investasi dalam properti tersebut dan memiliki keinginan yang lebih besar untuk melakukan investasi.

H6 = Keengganan dalam praktik ilegal berpengaruh positif pada keputusan investasi pada properti *real estate*

Menurut Yu (2020), kehadiran praktisi ilegal (*colorism*) di industri real estat dapat mengurangi kepercayaan investor dan permintaan properti. Kehadiran *colorism* dalam industri real estat juga dapat memiliki dampak negatif pada niat investasi karena praktisi tanpa izin tidak memiliki kualifikasi atau keahlian yang diperlukan untuk memberikan informasi yang akurat dan dapat diandalkan tentang properti yang mereka jual atau kelola. Ini dapat meningkatkan risiko penipuan, kesalahan dalam representasi, dan masalah hukum lainnya yang dapat merugikan hasil investasi. Oleh karena itu, hasil investasi tidak hanya dipengaruhi oleh pengetahuan masyarakat tentang *colorism* dan praktik ilegal, tetapi juga bergantung pada standar pribadi mereka dalam berinvestasi dan kemampuan mereka untuk mematuhi peraturan yang berlaku.

Model konseptual

Pada penelitian yang sedang dilakukan menggunakan model konseptual sebagai berikut :



Sumber : Peneliti

Melalui model konseptual ini terdapat variabel independen mencakup sikap, norma subjektif, kontrol perilaku yang nyata, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan dan keengganan terhadap praktik ilegal serta variabel dependen keputusan investasi pada properti real estate.

METODE PENELITIAN

Desain penelitian, menurut Uma Sekaran dan Roger Bougie (2020), "adalah rencana untuk mengumpulkan, mengukur, dan menganalisis data berdasarkan pernyataan penelitian." Berikut ini akan dijelaskan mengenai desain penelitian berdasarkan proses penelitian tersebut di atas:

1. Sumber Masalah

Permasalahan yang perlu diselesaikan didasarkan pada fenomena yang ditemukan, baik internal maupun eksternal setiap individu.

Tetapkan judul penelitian. "Menganalisis Faktor-Faktor Yang Dapat Mempengaruhi Keputusan Investasi Pada Properti Real Estate Di Kota Tangerang" adalah judul penelitian setelahnya. Tentukan judul penelitian. Setelah itu judul penelitian adalah "Menganalisis Faktor-Faktor Yang Dapat Mempengaruhi Keputusan Investasi

- Pada Properti Real Estate Di Kota Tangerang”.
2. Rumusan Masalah
Pengaruh sikap, norma subjektif, kontrol perilaku, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan, dan keengganan praktik terhadap keputusan investasi pada properti real estate di Kota Tangerang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini
 3. Konsep, Teori Relevan dan Penemuan Relevan
Peneliti meninjau isu-isu penelitian sebelumnya yang relevan dan sumber-sumber teoritis yang berkaitan dengan masalah yang akan ditangani. Rumusan masalah sementara atau biasa disebut (hipotesis), khususnya untuk memastikan pengaruh Sikap, Norma Subjektif, Kontrol Perilaku, Toleransi Risiko, Nilai Properti Yang Dirasakan dan Keengganan Dalam Praktik Ilegal terhadap Keputusan Investasi secara simultan pada Properti Real Estate Di Kota Tangerang.
 4. Pengujian Hipotesis Berikut hipotesis penelitian yang didasarkan pada fenomena dan dukungan teori:
 H_1 : Keputusan investasi dipengaruhi oleh sikap.
 H_2 : Keputusan investasi dipengaruhi oleh norma subjektif.
 H_3 : Keputusan investasi dipengaruhi oleh kontrol perilaku yang dirasakan.
 H_4 : Keputusan investasi dipengaruhi oleh toleransi risiko.
 H_5 : Keputusan investasi dipengaruhi oleh nilai real estat yang dirasakan.
 H_6 : Keputusan investasi dipengaruhi oleh keengganan untuk berpartisipasi dalam kegiatan terlarang.
 5. Metode Penelitian
Metode kuantitatif merupakan teknik penelitian yang digunakan untuk menguji hipotesis ini. Penelitian kuantitatif adalah

- penelitian di mana angka-angka digunakan secara luas dalam seluruh proses penelitian mulai dari pengumpulan data hingga interpretasi, serta dalam pengambilan kesimpulan (Machali, 2021). Sehingga, melalui metode ini dapat mengetahui pengaruh Sikap, Norma Subjektif, Kontrol Perilaku, Toleransi Risiko, Nilai Properti Yang Dirasakan, Keengganan Dalam Praktik Ilegal terhadap keputusan investasi dan teknik dalam penelitian ini yaitu Skala Likert terdiri dari serangkaian pernyataan atau item yang disusun dalam rentang nilai yang mencakup empat atau lebih pilihan jawaban. Skala ini digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, serta persepsi seseorang terhadap fenomena sosial yang dikemukakan oleh Sugiyono (2020). Yang memiliki tujuan untuk memastikan apakah faktor faktor tersebut dapat berpengaruh secara simultan. Dengan menggunakan metodologi penelitian ini, peneliti akan memastikan apakah terdapat hubungan yang signifikan antara variabel-variabel yang diteliti untuk menarik temuan yang akan membantu menjelaskan subjek penelitian.
6. Menyusun Instrumen Penelitian
Perangkat ini berfungsi sebagai alat pengumpul data. Data primer dari survei yang diberikan kepada pekerja paruh waktu, pekerja, dan pemilik bisnis yang memiliki real estat dan ingin mengambil keputusan investasi real estat merupakan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini. Kuesioner yang diberikan melalui platform Google Form digunakan sebagai strategi pengumpulan data. Metode purposive sampling digunakan untuk menentukan populasi dan sampel.
 7. Kesimpulan

Tahap akhir dari rangkaian proses penelitian adalah membuat kesimpulan yang merupakan

jawaban atas perumusan masalah berdasarkan fakta yang ada.

HASIL

Dalam studi ini, 180 individu mengisi kuesioner yang dikirimkan kepada pekerja, pemilik bisnis, dan karyawan paruh waktu yang tertarik pada investasi real estate. Data yang dikumpulkan juga mencakup variabel seperti jenis kelamin, usia, pekerjaan, lokasi tempat tinggal, tingkat pendidikan, gelar utama, pendapatan bulanan, dan rencana investasi. Survei

ini disebar melalui Google Form kepada individu yang bekerja paruh waktu, karyawan, dan pemilik bisnis di daerah Tangerang.

Berdasarkan hasil kuesioner yang telah disebar kepada 180 responden, maka diperoleh data mengenai karakteristik responden sebagai berikut:

Tabel 1. Jenis kelamin

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Laki - laki	90	50.0	50.0	50.0
	Perempuan	90	50.0	50.0	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Dari analisis data pada tabel 1 di atas, dapat diamati bahwa dari total 180 responden, terbagi secara merata antara jenis kelamin laki-laki dan perempuan.

Terdapat 90 responden (50%) yang merupakan laki-laki, dan jumlah yang sama yaitu 90 responden (50%)

adalah perempuan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa secara proporsional jumlah responden laki-laki dan perempuan dalam sampel ini sama. Ini menunjukkan bahwa dari total 180 individu yang bekerja paruh waktu atau pemilik bisnis di Tangerang, separuhnya adalah perempuan dan separuhnya adalah laki-laki.

Tabel 2. Status

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Berpisah	2	1.1	1.1	1.1
	Lajang	89	49.4	49.4	50.6
	Telah Menikah	89	49.4	49.4	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Berdasarkan analisis data dalam tabel 2 yang terlampir, terlihat bahwa responden dikategorikan ke dalam tiga status, yaitu lajang, telah menikah, dan berpisah. Jumlah responden lajang sebanyak 89 dengan proporsi 49,4%. Sementara itu, responden yang telah menikah juga berjumlah 89 dengan persentase yang sama yaitu 49,4%.

Sedangkan responden yang berpisah hanya berjumlah 2 dengan persentase 1,1%. Dengan demikian, dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa mayoritas responden memiliki status lajang atau telah menikah, dengan masing-masing kelompok memiliki 89 responden atau dengan presentase 49,4%.

Tabel 3. Usia

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	> 45	15	8.3	8.3	8.3
	25 - 35	1	.6	.6	8.9
	25 - 35	87	48.3	48.3	57.2
	25 -35	1	.6	.6	57.8
	35 - 40	76	42.2	42.2	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Pada tabel 3, terlihat bahwa usia responden dibagi menjadi tiga kelompok yaitu 25-35 tahun, 35-40 tahun, dan lebih dari 45 tahun. Jumlah responden dalam rentang usia 25-35 tahun adalah 89, dengan persentase 49,4%. Rentang usia 35-40 tahun memiliki 76 responden,

atau 42,2% dari total. Sedangkan untuk kelompok usia lebih dari 45 tahun hanya memiliki 15 responden, atau 8,3%. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa mayoritas responden berada dalam rentang usia 25 - 35 tahun dengan jumlah 89 responden atau persentase sebesar 49,4%.

Tabel 4. Pekerjaan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Karyawan	112	62.2	62.2	62.2
	Part Time	42	23.3	23.3	85.6
	Wirausaha	26	14.4	14.4	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Dari data yang ditampilkan dalam tabel 4 di atas, terlihat bahwa pekerjaan responden dibagi menjadi tiga kategori yaitu pekerja, pekerja paruh waktu, dan pemilik bisnis. Jumlah responden yang bekerja sebagai pekerja

adalah 112 dengan persentase 62,2%. Pekerja paruh waktu berjumlah 42 responden dengan persentase 23,3%. Sedangkan responden yang bekerja sebagai pemilik bisnis berjumlah 26, atau 14,4% dari keseluruhan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa mayoritas dari pekerjaan responden adalah sebagai pekerja dengan jumlah 112 responden atau persentase sebesar 62,2%.

Tabel 5. Domisili

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Bekasi	12	6.7	6.7	6.7
	Bogor	10	5.6	5.6	12.2
	Depok	8	4.4	4.4	16.7
	Jakarta	6	3.3	3.3	20.0
	Tangerang	144	80.0	80.0	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Dari hasil analisis data yang tercantum dalam tabel 5 di atas, dapat

diamati bahwa domisili responden dibagi menjadi lima kategori yaitu Tangerang, Bekasi, Bogor, Depok, dan Jakarta. Jumlah responden yang berasal dari Tangerang adalah 144 dengan persentase 80%. Responden yang berasal dari Bekasi berjumlah 12 dengan persentase 6,7%. Sementara itu, Bogor memiliki 10 responden dengan persentase 5,6%, dan Depok memiliki 8

responden dengan persentase 4,4%. Jakarta memiliki jumlah responden terendah yaitu 6 dengan persentase 3,3%. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa mayoritas dari responden berasal dari Tangerang dengan jumlah 144 responden atau persentase sebesar 80%.

Tabel 6. Pendidikan Terakhir

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	S1	83	46.1	46.1	46.1
	S2	41	22.8	22.8	68.9
	S3	25	13.9	13.9	82.8
	SMA	31	17.2	17.2	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Dari hasil analisis data yang tercatat dalam tabel 6 di atas, dapat dilihat bahwa tingkat pendidikan terakhir responden dibagi menjadi empat kategori yaitu SMA, S1, S2, dan S3. Jumlah responden yang memiliki pendidikan terakhir SMA adalah 31 dengan persentase 17,2%. Responden yang memiliki pendidikan terakhir S1 berjumlah 83 dengan persentase 46,1%. Tingkat pendidikan S2 diikuti oleh 41

responden dengan persentase 22,8%, sedangkan S3 memiliki jumlah responden sebanyak 25 dengan persentase 13,9%. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa mayoritas dari responden memiliki tingkat pendidikan terakhir pada tingkat S1 dengan jumlah 83 responden atau persentase sebesar 46,1%.

Tabel 7. Gelar Jurusan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Keuangan	113	62.8	62.8	62.8
	Non Keuangan	50	27.8	27.8	90.6
	Yang Lainnya	17	9.4	9.4	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Berdasarkan hasil analisis data yang tercantum dalam tabel 7 di atas, terlihat bahwa gelar jurusan responden dibagi menjadi tiga kategori yaitu keuangan, non-keuangan, dan lainnya. Jumlah responden dengan gelar jurusan keuangan adalah 113 dengan persentase 62,8%. Responden dengan gelar jurusan

non-keuangan berjumlah 50 dengan persentase 27,8%. Sementara itu, responden dengan gelar jurusan lainnya berjumlah 17 dengan presentase 9,4%. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa mayoritas dari responden memiliki gelar jurusan dalam bidang keuangan dengan jumlah 113 responden atau persentase sebesar 62,8%.

Tabel 8. Pendapatan Perbulan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
--	--	-----------	---------	---------------	--------------------

Valid	< Rp 3.000.000	78	43.3	43.3	43.3
	< Rp 3.000.090	1	.6	.6	43.9
	> Rp 15.000.000	20	11.1	11.1	55.0
	Rp 10.000.000 - Rp 15.000.000	81	45.0	45.0	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Dari hasil analisis data yang terdapat dalam tabel 8 di atas, terlihat bahwa pendapatan per bulan responden dibagi menjadi tiga kategori yaitu < Rp 3.000.000, Rp 10.000.000 - Rp 15.000.000, dan > Rp 15.000.000. Jumlah responden dengan pendapatan < Rp 3.000.000 adalah 79 dengan persentase 43,8%. Responden dengan pendapatan antara Rp 10.000.000 dan

Rp 15.000.000 berjumlah 81 dengan persentase 45%. Sedangkan responden dengan pendapatan > Rp 15.000.000 sebanyak 20 dengan persentase 11,1%. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa mayoritas responden memiliki pendapatan per bulan dalam rentang antara Rp 10.000.000 dan Rp 15.000.000, dengan jumlah 81 responden atau persentase sebesar 45%.

Tabel 8. Anggaran investasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	> PHP 5.000.000	20	11.1	11.1	11.1
	PHP 1.000.000 - PHP 3.000.000	79	43.9	43.9	55.0
	PHP 3.000.000 - PHP 5.000.000	81	45.0	45.0	100.0
	Total	180	100.0	100.0	

Dari hasil analisis data yang terlihat dalam tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa anggaran investasi responden dibagi menjadi tiga kategori yaitu PHP 1.000.000 - PHP 3.000.000, PHP 3.000.000 - PHP 5.000.000, dan > PHP 5.000.000. Jumlah responden dengan anggaran investasi PHP 1.000.000 - PHP 3.000.000 adalah 79, yang merupakan 43,9% dari total. Responden dengan anggaran investasi PHP 3.000.000 - PHP 5.000.000 berjumlah 81 dengan persentase 45% dari total. Sementara itu, responden dengan anggaran investasi > PHP 5.000.000 adalah 20 dengan persentase 11,1%. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa mayoritas responden memiliki anggaran investasi dalam

rentang PHP 3.000.000 - PHP 5.000.000, dengan jumlah 81 responden atau persentase sebesar 45%. Uji statistik deskriptif merupakan metode analisis yang digunakan untuk menggambarkan data dengan menyajikan informasi mengenai nilai maksimum (maksimum), minimum (minimum), standar deviasi (std. deviations), dan nilai rata-rata (mean). Analisis ini bertujuan untuk memberikan gambaran singkat tentang data yang disajikan. Hasil deskriptif ini dihasilkan dari survei yang dilakukan, di mana standar deviasi mengindikasikan sebaran atau variasi dari tanggapan, sementara rata-rata mengacu pada nilai tengah dari tanggapan responden secara keseluruhan.

Tabel 9. Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
S1	180	3	5	4.54	.553
S2	180	3	5	4.40	.555

S3	180	3	5	4.35	.512
S4	180	3	5	4.33	.516
S5	180	3	5	4.46	.510
Valid N (listwise)	180				

Tabel 9 menunjukkan bahwa pada indikator S1, nilai rata-rata sikap tertinggi adalah 4,54, dengan total rata-rata variabel mencapai 22,08. Ini menandakan mayoritas responden cenderung menyetujui pernyataan dalam kuesioner, sementara variasi dalam jawaban terlihat dari nilai standar yang signifikan.

Tabel 10. Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
NS1	180	4	5	4.39	.490
NS2	180	4	5	4.44	.498
NS3	180	3	5	4.37	.496
NS4	180	4	5	4.47	.501
NS5	180	3	5	4.24	.444
Valid N (listwise)	180				

Tabel 10 menunjukkan bahwa pada indikator NS4, nilai rata-rata norma subjektif tertinggi adalah 4,47. Total rata-rata variabel adalah 21,92, menunjukkan mayoritas responden cenderung menyetujui pernyataan kuesioner. Nilai standar yang signifikan menunjukkan variasi dalam jawaban responden.

Tabel 11. Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
KP1	180	4	5	4.49	.501
KP2	180	4	5	4.57	.497
KP3	180	3	5	4.55	.510
KP4	180	3	5	4.38	.499
KP5	180	3	5	4.36	.492
KP6	180	3	5	4.56	.520
Valid N (listwise)	180				

Hasil di tabel menunjukkan bahwa pada indikator KP2, nilai rata-rata kontrol perilaku yang dirasakan tertinggi adalah 4,57. Total rata-rata variabel mencapai 26,91, menunjukkan mayoritas responden cenderung menyetujui pernyataan kuesioner. Variasi dalam jawaban terlihat dari nilai standar yang tinggi.

Tabel 12. Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
TR1	180	3	5	4.58	.506
TR2	180	3	5	4.61	.512
TR3	180	3	5	4.72	.473
TR4	180	4	5	4.29	.455
TR5	180	3	5	4.54	.532
Valid N (listwise)	180				

Tabel 12 menunjukkan bahwa pada indikator TR3, nilai rata-rata toleransi risiko tertinggi adalah 4,72. Total rata-rata variabel mencapai 22,73, menunjukkan mayoritas responden cenderung menyetujui pernyataan kuesioner. Variasi dalam jawaban terlihat dari nilai standar yang tinggi.

Tabel 13. Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
P1	180	3	5	4.56	.509
P2	180	3	5	4.53	.533
P3	180	4	5	4.58	.495
P4	180	3	5	4.48	.544
P5	180	3	5	4.51	.523
Valid N (listwise)	180				

Tabel 13 menunjukkan bahwa pada indikator P3, nilai rata-rata nilai properti yang dirasakan tertinggi adalah 4,58. Total rata-rata variabel adalah

22,66, menunjukkan mayoritas responden cenderung menyetujui pernyataan kuesioner. Nilai standar yang tinggi menunjukkan variasi dalam jawaban responden.

Tabel 14. Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
KPI1	180	4	5	4.54	.499
KPI2	180	3	5	4.48	.512
KPI3	180	3	5	4.42	.506
KPI4	180	4	5	4.70	.460
KPI5	180	4	5	4.54	.499
Valid N (listwise)	180				

Hasil di tabel 14 menunjukkan bahwa pada indikator KPI4, nilai rata-rata keengganan dalam praktik ilegal tertinggi adalah 4,70. Total rata-rata variabel mencapai 22,69, menunjukkan

mayoritas responden cenderung menyetujui pernyataan kuesioner. Variasi dalam jawaban terlihat dari nilai standar yang tinggi.

Tabel 15. Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
KI1	180	2	5	4.19	.686
KI2	180	2	5	3.94	.763
KI3	180	2	5	4.10	.872
KI4	180	3	5	4.23	.700
KI5	180	3	5	4.52	.574
Valid N (listwise)	180				

Tabel 15 menunjukkan bahwa pada indikator KI5, nilai rata-rata keputusan investasi tertinggi adalah 4,52. Total rata-rata variabel mencapai 20,98, menunjukkan mayoritas responden cenderung menyetujui pernyataan kuesioner. Variasi dalam jawaban terlihat dari nilai standar yang tinggi.

Data akan diuji validitasnya menggunakan korelasi bivariat Pearson dengan menghubungkan korelasi antara nilai tiap item pernyataan dan total nilai keseluruhan. Penilaian ini didasarkan pada hasil dari 180 responden yang menyelesaikan kuesioner yang disebar kepada pekerja, pekerja paruh waktu, dan pemilik usaha di Tangerang.

Tabel 16. Correlations

	S1	S2	S3	S4	S5	total_sikap
S1 Pearson Correlation	1	.160*	-.065	.272**	-.191*	.505**
Sig. (2-tailed)		.032	.385	.000	.010	.000
N	180	180	180	180	180	180
S2 Pearson Correlation	.160*	1	-.024	.047	.240**	.605**
Sig. (2-tailed)	.032		.753	.533	.001	.000
N	180	180	180	180	180	180
S3 Pearson Correlation	-.065	-.024	1	.155*	.006	.424**
Sig. (2-tailed)	.385	.753		.037	.932	.000
N	180	180	180	180	180	180
S4 Pearson Correlation	.272**	.047	.155*	1	-.167*	.533**
Sig. (2-tailed)	.000	.533	.037		.025	.000
N	180	180	180	180	180	180
S5 Pearson Correlation	-.191*	.240**	.006	-.167*	1	.354**
Sig. (2-tailed)	.010	.001	.932	.025		.000
N	180	180	180	180	180	180
total Pearson Correlation	.505**	.605**	.424**	.533**	.354**	1
Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	
N	180	180	180	180	180	180

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Berdasarkan tabel 16 di atas, hasil pengujian validitas untuk 5 instrumen variabel sikap menunjukkan

bahwa semua item memiliki nilai r hitung < 0,05, menegaskan validitas seluruh instrumen yang digunakan dalam variabel sikap.

Tabel 17. Correlations

	NS1	NS2	NS3	NS4	NS5	total_norma_subjektif
NS1 Pearson Correlation	1	.202**	.082	.238**	.068	.563**
Sig. (2-tailed)		.006	.273	.001	.365	.000
N	180	180	180	180	180	180
NS2 Pearson Correlation	.202**	1	.421**	.173*	.195**	.705**
Sig. (2-tailed)	.006		.000	.021	.009	.000
N	180	180	180	180	180	180

Tabel 17. Correlations

	NS1	NS2	NS3	NS4	NS5	total_norma_subjektif
NS3 Pearson Correlation	.082	.421**	1	.121	.016	.586**
Sig. (2-tailed)	.273	.000		.107	.833	.000
N	180	180	180	180	180	180
NS4 Pearson Correlation	.238**	.173*	.121	1	.031	.560**
Sig. (2-tailed)	.001	.021	.107		.682	.000
N	180	180	180	180	180	180
NS5 Pearson Correlation	.068	.195**	.016	.031	1	.430**
Sig. (2-tailed)	.365	.009	.833	.682		.000
N	180	180	180	180	180	180
total_norma_subjektif Pearson Correlation	.563**	.705**	.586**	.560**	.430**	1
Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	
N	180	180	180	180	180	180

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Berdasarkan tabel 17 di atas, hasil pengujian validitas untuk 5 instrumen variabel norma subjektif (NS) menunjukkan bahwa semua item

memiliki nilai r hitung < 0,05, yang menunjukkan validitas seluruh instrumen yang digunakan dalam variabel norma subjektif.

Tabel 18. Correlations

	KP1	KP2	KP3	KP4	KP5	KP6	total_kontrol_perilaku
KP1 Pearson Correlation	1	.439**	.416**	.064	.008	-.042	.580**
Sig. (2-tailed)		.000	.000	.390	.914	.579	.000
N	180	180	180	180	180	180	180
KP2 Pearson Correlation	.439**	1	.461**	.246**	.154*	.038	.717**
Sig. (2-tailed)	.000		.000	.001	.039	.610	.000
N	180	180	180	180	180	180	180
KP3 Pearson Correlation	.416**	.461**	1	.221**	.085	-.159*	.623**
Sig. (2-tailed)	.000	.000		.003	.258	.033	.000
N	180	180	180	180	180	180	180
KP4 Pearson Correlation	.064	.246**	.221**	1	.444**	.049	.619**
Sig. (2-tailed)	.390	.001	.003		.000	.512	.000
N	180	180	180	180	180	180	180
KP5 Pearson Correlation	.008	.154*	.085	.444**	1	-.129	.472**
Sig. (2-tailed)	.914	.039	.258	.000		.084	.000
N	180	180	180	180	180	180	180
KP6 Pearson Correlation	-.042	.038	-.159*	.049	-.129	1	.244**
Sig. (2-tailed)	.579	.610	.033	.512	.084		.001
N	180	180	180	180	180	180	180
total_kontrol_perilaku Pearson Correlation	.580**	.717**	.623**	.619**	.472**	.244**	1
Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	.001	
N	180	180	180	180	180	180	180

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Berdasarkan tabel 18 di atas, hasil pengujian validitas untuk 6 instrumen variabel kontrol perilaku yang dirasakan (KP) menunjukkan bahwa semua item memiliki nilai r hitung <

0,05, memverifikasi validitas seluruh instrumen yang digunakan dalam variabel kontrol perilaku yang dirasakan.

Tabel 18. Correlations

		TR1	TR2	TR3	TR4	TR5	total_toleransi_risiko
TR1	Pearson Correlation	1	.259**	.347**	.484**	.268**	.682**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
TR2	Pearson Correlation	.259**	1	.329**	.300**	.354**	.657**
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.000	.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
TR3	Pearson Correlation	.347**	.329**	1	.271**	.553**	.723**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.000	.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
TR4	Pearson Correlation	.484**	.300**	.271**	1	.277**	.660**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000		.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
TR5	Pearson Correlation	.268**	.354**	.553**	.277**	1	.723**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000		.000
	N	180	180	180	180	180	180
total_tol_risiko	Pearson Correlation	.682**	.657**	.723**	.660**	.723**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	180	180	180	180	180	180

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Berdasarkan tabel 18 di atas, hasil pengujian validitas untuk 5 instrumen variabel toleransi risiko (TR) menunjukkan bahwa semua item

memiliki nilai r hitung < 0,05, yang mengkonfirmasi validitas seluruh instrumen yang digunakan dalam variabel toleransi risiko.

Tabel 19. Correlations

		P1	P2	P3	P4	P5	total_properti_laku
P1	Pearson Correlation	1	.436**	.303**	.226**	.272**	.693**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.002	.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
P2	Pearson Correlation	.436**	1	.075	.204**	.190*	.600**
	Sig. (2-tailed)	.000		.318	.006	.011	.000
	N	180	180	180	180	180	180
P3	Pearson Correlation	.303**	.075	1	.389**	.225**	.610**
	Sig. (2-tailed)	.000	.318		.000	.002	.000
	N	180	180	180	180	180	180
P4	Pearson Correlation	.226**	.204**	.389**	1	.314**	.674**
	Sig. (2-tailed)	.002	.006	.000		.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
P5	Pearson Correlation	.272**	.190*	.225**	.314**	1	.626**
	Sig. (2-tailed)	.000	.011	.002	.000		.000
	N	180	180	180	180	180	180
total_perilaku	Pearson Correlation	.693**	.600**	.610**	.674**	.626**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	180	180	180	180	180	180

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Berdasarkan tabel 19 di atas, hasil pengujian validitas untuk 5 instrumen variabel properti yang dirasakan (P) menunjukkan bahwa semua item memiliki nilai r hitung <

0,05, memvalidasi seluruh instrumen yang digunakan dalam variabel properti yang dirasakan.

Tabel 20. Correlations

		KPI1	KPI2	KPI3	KPI4	KPI5	total_keengg anan_praktik _ilegal
KPI1	Pearson Correlation	1	.123	.036	.375**	.530**	.717**
	Sig. (2-tailed)		.100	.633	.000	.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KPI2	Pearson Correlation	.123	1	.092	-.093	.210**	.481**
	Sig. (2-tailed)	.100		.220	.216	.005	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KPI3	Pearson Correlation	.036	.092	1	-.101	.146	.422**
	Sig. (2-tailed)	.633	.220		.178	.050	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KPI4	Pearson Correlation	.375**	-.093	-.101	1	.278**	.484**
	Sig. (2-tailed)	.000	.216	.178		.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KPI5	Pearson Correlation	.530**	.210**	.146	.278**	1	.757**
	Sig. (2-tailed)	.000	.005	.050	.000		.000
	N	180	180	180	180	180	180
total_keengg nan_praktik_i legal	Pearson Correlation	.717**	.481**	.422**	.484**	.757**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	180	180	180	180	180	180

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Berdasarkan tabel 20 di atas, hasil pengujian validitas untuk 5 instrumen variabel keengganan dalam praktik ilegal (KPI) menunjukkan bahwa

semua item memiliki nilai r hitung < 0,05, yang memastikan validitas seluruh instrumen yang digunakan dalam variabel keengganan dalam praktik ilegal.

Tabel 21. Correlations

		KI1	KI2	KI3	KI4	KI5	total_keputusan _investasi
KI1	Pearson Correlation	1	.268**	.191*	.431**	.394**	.713**
	Sig. (2-tailed)		.000	.010	.000	.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KI2	Pearson Correlation	.268**	1	-.066	.288**	.354**	.582**
	Sig. (2-tailed)	.000		.377	.000	.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KI3	Pearson Correlation	.191*	-.066	1	.081	.174*	.499**
	Sig. (2-tailed)	.010	.377		.277	.019	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KI4	Pearson Correlation	.431**	.288**	.081	1	.342**	.667**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.277		.000	.000
	N	180	180	180	180	180	180
KI5	Pearson Correlation	.394**	.354**	.174*	.342**	1	.677**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.019	.000		.000
	N	180	180	180	180	180	180
total_kep utusan_in vestasi	Pearson Correlation	.713**	.582**	.499**	.667**	.677**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	180	180	180	180	180	180

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Berdasarkan tabel 21 di atas, hasil pengujian validitas untuk 5 instrumen variabel keputusan investasi

(KI) menunjukkan bahwa semua item memiliki nilai r hitung < 0,05, mengonfirmasi validitas seluruh

instrumen yang digunakan dalam variabel keputusan investasi.

Para peneliti menggunakan pendekatan *Conbrach's Alpha* menggunakan alat SPSS untuk memeriksa ketergantungan sejumlah 180 responden yang membentuk sampel.

Data yang diproses akan dianggap andal jika nilai *Conbrach's Alpha* lebih besar dari 0,06 (nilai *Alpha Conbrach* $\geq 0,06$); jika skor *Conbrach's Alpha* kurang dari 0,06 (nilai *Alpha Conbrach* $< 0,06$), data akan dianggap kurang dapat diandalkan.

Tabel 22. Hasil Pengujian Reliabilitas

Pengukuran	N (Jumlah)	<i>Conbrach's Alpha</i>	Kriteria <i>Conbrach's Alpha</i>	Keterangan
Sikap (X1)	5	0,193	0,06	<i>Reliable</i>
Norma Subjektif (X2)	5	0,484	0,06	<i>Reliable</i>
Kontrol Perilaku yang Dirasakan (X3)	6	0,515	0,06	<i>Reliable</i>
Toleransi Risiko (X4)	5	0,723	0,06	<i>Reliable</i>
Nilai Properti yang Dirasakan (X5)	5	0,641	0,06	<i>Reliable</i>
Keengganan dalam Praktik Ilegal (X6)	5	0,487	0,06	<i>Reliable</i>
Keputusan Investasi (Y)	5	0,584	0,06	<i>Reliable</i>

Menurut hasil pengujian reliabilitas yang tercantum dalam tabel untuk setiap variabel, termasuk sikap, norma subjektif, kontrol perilaku yang dirasakan, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan, keengganan dalam praktik ilegal, dan keputusan investasi, nilai *Conbrach's Alpha* lebih besar dari 0,06 (yaitu, *Conbrach's Alpha* $> 0,06$). Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa penelitian menganggap instrumen yang digunakan untuk

mengukur setiap variabel penelitian dapat dipercaya.

Menggunakan program SPSS, evaluasi normalitas diuji berdasarkan nilai signifikansi pada kolom Kolmogorov-Smirnov. Probabilitas skor yang signifikan diperiksa sebagai bagian dari proses analisis untuk memastikan apakah data berdistribusi normal atau tidak. Jika nilai probabilitas signifikan kurang dari 0,05 (probabilitas signifikan $< 0,05$), data dianggap memiliki distribusi normal.

Tabel 22. Uji Kolmogorov-Smirnov One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		total_sikap	total_norma_subjektif	total_kontrol_perilaku	total_toleransi_risiko	total_perilaku_ilegal	total_keengganan_praktik	total_keputusan_investasi
N		180	180	180	180	180	180	180
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	22.08	21.92	26.91	22.73	22.66	22.69	20.98
	Std. Deviation	1.288	1.388	1.632	1.710	1.669	1.419	2.223
Most Extreme Differences	Absolute	.213	.211	.139	.162	.158	.169	.148
	Positive	.213	.211	.139	.145	.106	.151	.115
	Negative	-.181	-.125	-.094	-.162	-.158	-.169	-.148
Test Statistic		.213	.211	.139	.162	.158	.169	.148
Asymp. Sig. (2-tailed)		.000 ^c	.000 ^c	.000 ^c	.000 ^c	.000 ^c	.000 ^c	.000 ^c

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

Probabilitas signifikansi data menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov menunjukkan nilai sebesar 0,000, sebagaimana terlihat dalam hasil pengujian pada tabel di atas. Mengingat bahwa nilai signifikansi $0,000 < 0,05$, hal ini menunjukkan bahwa signifikansi data kurang dari 0,05, menyiratkan bahwa variabel data didistribusikan secara normal.

Tujuan dari uji multikolinearitas adalah untuk mengevaluasi apakah

model regresi mengidentifikasi hubungan antara variabel independen. Dengan menggunakan aplikasi SPSS, tabel Koefisien diperiksa untuk nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) dan toleransi guna menguji multikolinearitas data. Jika nilai VIF < 10 atau nilai toleransi $> 0,1$, maka multikolinearitas dapat dianggap tidak ada. Namun, jika hasil menunjukkan VIF $> 10,00$ dan toleransi $< 0,10$, hal ini mengindikasikan adanya multikolinearitas.

Tabel 23. Uji Multikolinearitas Coefficients

Statistik <i>Collinearity</i>		
<i>Model</i>	<i>Tolerance</i>	VIF
Sikap	.962	1.040
Norma Subjektif	.825	1.212
Kontrol Perilaku yang Dirasakan	.858	1.165
Toleransi Risiko	.837	1.195
Nilai Properti yang Dirasakan	.848	1.179
Keengganan dalam Praktik Ilegal	.861	1.161

Hasil pengujian yang tertera dalam tabel di atas menunjukkan bahwa variabel sikap memiliki nilai *tolerance* sebesar 0,962 dan VIF sebesar 1,040. Variabel norma subjektif memiliki nilai *tolerance* sebesar 0,825 dan VIF sebesar 1,212. Variabel kontrol perilaku yang dirasakan memiliki nilai *tolerance* sebesar 0,858 dan VIF sebesar 1,165. Variabel toleransi risiko memiliki nilai *tolerance* sebesar 0,837 dan VIF sebesar 1,195. Variabel persepsi nilai properti memiliki nilai *tolerance* sebesar 0,848 dan VIF sebesar 1,179. Variabel keengganan dalam praktik ilegal memiliki nilai *tolerance* sebesar 0,861 dan VIF sebesar 1,161. Oleh karena itu, keenam variabel tersebut memiliki nilai *tolerance* $> 0,10$ dan nilai VIF < 10 . Sehingga, dapat disimpulkan bahwa

tidak terdapat multikolinearitas, yang berarti tidak ada masalah korelasi antara keenam variabel independen dalam model regresi.

Teknik uji Park pada aplikasi SPSS digunakan untuk menguji heteroskedastisitas. Dengan meningkatkan nilai residu (Line2) untuk setiap variabel independen (Ln_{x1} dan Ln_{x2}), uji Park dilakukan. Metode lain yang digunakan untuk menentukan apakah heteroskedastisitas terjadi atau tidak adalah salah satu cara dalam tes Park. Dalam kasus ini, berbagai teknik digunakan untuk mendukung respons sebelumnya. Uji heteroskedastisitas menunjukkan bahwa kolom sig $> 0,05$. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa gejala heteroskedastisitas tidak terjadi.

Tabel 24. Uji Park Test

<i>Coefficients</i>	
Model	Signifikan
Sikap	.862
Norma Subjektif	.145
Kontrol Perilaku yang Dirasakan	.250
Toleransi Risiko	.054
Nilai Properti yang Dirasakan	.086
Keengganan dalam Praktik Ilegal	.000

Berdasarkan tabel 24 di atas, hasil uji Park Test menunjukkan bahwa nilai sig variabel sikap sebesar $0,862 > 0,05$, maka dinyatakan bahwa variabel sikap tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Variabel norma subjektif mendapatkan nilai sig sebesar $0,145 > 0,05$, maka dinyatakan bahwa variabel norma subjektif tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Variabel kontrol perilaku yang dirasakan mendapatkan nilai sig sebesar $0,250 > 0,05$, maka dinyatakan bahwa variabel kontrol perilaku yang dirasakan tidak terjadi gejala heteroskedastisitas.

Variabel toleransi risiko mendapatkan nilai sig sebesar $0,054 > 0,05$, maka dinyatakan bahwa variabel toleransi risiko tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Variabel nilai properti yang dirasakan mendapatkan nilai sig sebesar $0,086 > 0,05$, maka dinyatakan bahwa variabel nilai properti yang dirasakan tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Namun, variabel keengganan dalam praktik ilegal memiliki nilai sig sebesar $0,000 < 0,05$, mengindikasikan adanya gejala heteroskedastisitas untuk variabel tersebut.

Tabel 25.

Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients			
Model	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1 (Constant)	8.399	4.952		1.696	.092
Total_Sikap	-.021	.122	-.012	-.174	.862
Total_Norma_Subjektif	.179	.122	.112	1.464	.145
Total_Kontrol_Perilaku	-.118	.102	-.086	-1.155	.250
Total_Toleransi_Risiko	.191	.099	.147	1.941	.054
Total_Nilai_Properti	-.174	.100	-.130	-1.729	.086
Total_Keengganan_Praktik_Ilegal	.523	.117	.334	4.467	.000

Berdasarkan tabel 25 di atas dapat diperoleh persamaan yang mempengaruhi variabel keputusan investasi yaitu sebagai berikut:

$$Y = 8.398 - 0.021 X_1 + 0.179 X_2 - 0.118 X_3 + 0.191 X_4 - 0.174 X_5 + 0.523 X_6$$

Nilai α adalah konstanta yang menentukan, seperti yang terlihat dalam tabel, di mana koefisien konstanta variabel Y (Keputusan Investasi) adalah 8.398 ketika nilai X_1 (Sikap), X_2 (Norma Subjektif), X_3 (Kontrol Perilaku yang Dirasakan), X_4 (Toleransi Risiko), X_5 (Nilai Properti yang Dirasakan), dan X_6 (Keengganan dalam Praktik Ilegal) adalah 0 (nol) atau tidak mengalami perubahan dari variabel tersebut. Nilai β adalah koefisien dari regresi di mana setiap kenaikan satu unit dari variabel bebas akan mempengaruhi kenaikan dari variabel terikat.

Dalam uji ini, nilai β untuk Sikap adalah negatif, yaitu -0.021, yang berarti jika Sikap menurun satu unit, Keputusan Investasi akan turun sebesar 0.021, dengan asumsi tidak ada variabel lain yang dipertimbangkan dalam penelitian. Norma Subjektif memiliki nilai positif sebesar 0.179, yang berarti setiap kenaikan satu unit akan menyebabkan peningkatan Keputusan Investasi sebesar 0.179, tanpa mempertimbangkan variabel lain. Kontrol Perilaku yang Dirasakan memiliki nilai negatif, yaitu -0.118, yang berarti setiap penurunan satu unit akan mengurangi Keputusan Investasi sebesar 0.118, dengan asumsi ada variabel lain yang dipertimbangkan.

Toleransi Risiko memiliki nilai positif sebesar 0.191, yang berarti setiap kenaikan satu unit akan meningkatkan Keputusan Investasi sebesar 0.191, tanpa mempertimbangkan variabel lain. Nilai Properti yang Dirasakan memiliki

nilai negatif sebesar -0.174, yang berarti setiap penurunan satu unit akan mengurangi Keputusan Investasi sebesar 0.174, dengan asumsi ada variabel lain yang dipertimbangkan. Keengganan dalam Praktik Ilegal memiliki nilai positif sebesar 0.523, yang berarti setiap kenaikan satu unit akan meningkatkan Keputusan Investasi sebesar 0.523, tanpa mempertimbangkan variabel lain.

Dari nilai-nilai ini, dapat disimpulkan bahwa variabel X1 (Sikap),

X2 (Norma Subjektif), X3 (Kontrol Perilaku yang Dirasakan), X4 (Toleransi Risiko), X5 (Nilai Properti yang Dirasakan), dan X6 (Keengganan dalam Praktik Ilegal) memiliki hubungan satu arah dengan Y (Keputusan Investasi), di mana kenaikan pada variabel X akan mengakibatkan peningkatan pada variabel Y, dan sebaliknya jika terjadi penurunan.

Tabel 26. Uji Koefisien Determinasi (R2)

Model Summary^b

Change Statistics									
Model R	R Square	Adjusted Square	RStd. Error of the Estimate	Change	F Change	df1	df2	Sig.	F Change
1	.409 ^a	.167	.138	2.064	.167	5.796	6	173	.000

a. Predictors: (Constant), total_keengganan_praktik_ilegal, total_perilaku, total_sikap, total_kontrol_perilaku, total_toleransi_risiko, total_norma_subjektif

b. Dependent Variable: total_keputusan_investasi

Berdasarkan data tabel, hasil uji koefisien determinasi (R2) menunjukkan nilai Adjusted R square sebesar 0,138 atau 13,8%, menunjukkan bahwa secara bersama-sama variabel sikap, norma subjektif, kontrol perilaku yang dirasakan, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan, dan keengganan dalam praktik ilegal memberikan kontribusi sebesar 13,8%.

Sikap, norma subjektif, kontrol perilaku yang dirasakan, toleransi risiko,

nilai properti yang dirasakan, dan keengganan dalam praktik ilegal merupakan faktor independen dalam Uji F terhadap variabel dependen keputusan investasi secara simultan. Pada Uji F, perhatian khusus diberikan pada situasi di mana nilai f yang dihitung > dari nilai f tabel dan nilai sig < dari 0,05. Namun, jika nilai sig > dari 0,05 dan nilai f yang dihitung < dari nilai f tabel, data dianggap tidak signifikan.

Tabel 27.

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	148.108	6	24.685	5.796	.000 ^b
	Residual	736.842	173	4.259		
	Total	884.950	179			

a. Dependent Variable: total_keputusan_investasi

b. Predictors: (Constant), total_keengganan_praktik_ilegal, total_perilaku, total_sikap, total_kontrol_perilaku, total_toleransi_risiko, total_norma_subjektif

Untuk mengetahui nilai f tabel pada penelitian ini dapat dihitung dengan cara:

$$f \text{ tabel} = F(k ; n - k)$$

Keterangan:

k = jumlah variabel X

y = jumlah sampel

maka dapat diketahui:

$$f \text{ tabel} = F(k ; n - k)$$

$$f \text{ tabel} = F(6 ; 180 - 6)$$

$$f \text{ tabel} = F(6 ; 174)$$

Berdasarkan tabel distribusi f signifikansi 0,05 menunjukkan bahwa angka 6 ; 174 memiliki nilai f tabel sebesar 3,44 (melalui perhitungan $6 : 174 \times 100 = 3.44$). Sehingga f tabel pada penelitian ini adalah sebesar 3,44. Pada tabel diatas menunjukkan hasil bahwa f hitung > f tabel yaitu sebesar $5.976 > 3,44$ dan nilai sig < 0,005 yaitu sebesar $0,00 < 0,05$. Dengan demikian, secara bersama-sama variabel sikap, norma subjektif, kontrol perilaku yang dirasakan, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan, dan keengganan dalam praktik ilegal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Berdasarkan hasil uji yang

telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa model regresi linear berganda layak digunakan dan dapat melanjutkan ke uji hipotesis secara parsial.

Untuk memperjelas seberapa besar pengaruh sikap, norma subjektif, kontrol perilaku yang dirasakan, toleransi risiko, nilai properti yang dirasakan, dan keengganan terhadap praktik ilegal terhadap keputusan investasi, penggunaan uji-t diperlukan. Perbandingan signifikansi nilai menunjukkan bahwa variabel independen mempengaruhi variabel dependen jika nilai sig < dari 0,05 atau nilai t-perhitungan > dari t tabel.

Tabel 28.

Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients			
Model	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1 (Constant)	8.399	4.952		1.696	.092
Total_Sikap	-.021	.122	-.012	-.174	.862
Total_Norma_Subjektif	.179	.122	.112	1.464	.145
Total_Kontrol_Perilaku	-.118	.102	-.086	-1.155	.250
Total_Toleransi_Risiko	.191	.099	.147	1.941	.054
Total_Nilai_Properti	-.174	.100	-.130	-1.729	.086
Total_Keengganan_Praktik_Ilegal	.523	.117	.334	4.467	.000

Untuk mengetahui nilai t tabel pada penelitian ini bisa didapatkan dengan cara sebagai berikut:

$$t \text{ tabel} = t (\alpha / 2 ; n - K)$$

Keterangan:

n = jumlah sampel

α = nilai signifikansi

K = Jumlah variabel X

Maka diperoleh:

$$T \text{ tabel} = t (0,05 / 2 ; 180 - 6)$$

$$T \text{ tabel} = t (0,025 ; 174)$$

Berdasarkan tabel distribusi t dengan tingkat signifikansi 0,025, terlihat bahwa angka 174 memiliki nilai t tabel sebesar 0,014 (menggunakan perhitungan $0,025:174 \times 100 = 0,014$). Oleh karena itu, nilai t tabel dalam penelitian ini adalah 0,014. Hasil dari tabel menunjukkan bahwa nilai t hitung > t tabel, dengan nilai $-0,174 < 0,014$, mengindikasikan bahwa sikap tidak

memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Oleh karena itu, H0 diterima dan H1 ditolak, yang berarti tidak ada pengaruh signifikan dari sikap (X1) terhadap keputusan investasi (Y).

Selanjutnya, variabel norma subjektif menunjukkan bahwa nilai t hitung < t tabel, dengan nilai $1,464 > 0,014$, menandakan bahwa norma subjektif memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Dengan demikian, H0 ditolak dan H1 diterima, menunjukkan adanya pengaruh yang signifikan dari norma subjektif (X2) terhadap keputusan investasi (Y).

Variabel kontrol perilaku yang dirasakan menunjukkan bahwa nilai t hitung > t tabel, dengan nilai $-1,155 < 0,014$, yang mengindikasikan bahwa kontrol perilaku yang dirasakan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Oleh karena itu, H0

diterima dan H1 ditolak, menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh signifikan dari kontrol perilaku yang dirasakan (X3) terhadap keputusan investasi (Y).

Selanjutnya, variabel toleransi risiko menunjukkan bahwa nilai t hitung $< t$ tabel, dengan nilai $1,941 > 0,014$, menandakan bahwa toleransi risiko memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Dengan demikian, H0 ditolak dan H1 diterima, menunjukkan adanya pengaruh yang signifikan dari toleransi risiko (X4) terhadap keputusan investasi (Y).

Variabel nilai properti yang dirasakan menunjukkan bahwa nilai t hitung $> t$ tabel, dengan nilai $-1,729 < 0,014$, yang mengindikasikan bahwa nilai properti yang dirasakan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Oleh karena itu, H0 diterima dan H1 ditolak, menunjukkan bahwa tidak ada pengaruh signifikan dari nilai properti yang dirasakan (X5) terhadap keputusan investasi (Y).

Terakhir, variabel keengganan dalam praktik ilegal menunjukkan bahwa nilai t hitung $< t$ tabel, dengan nilai $4,467 > 0,014$, menandakan bahwa keengganan dalam praktik ilegal memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Dengan demikian, H0 ditolak dan H1 diterima, menunjukkan adanya pengaruh yang signifikan dari keengganan dalam praktik ilegal (X6) terhadap keputusan investasi (Y).

Pembahasan

Hasil pengujian menunjukkan bahwa keputusan berinvestasi pada real estate tidak dipengaruhi secara signifikan oleh variabel sikap. Hal ini menunjukkan bahwa keputusan seseorang untuk berinvestasi pada real estate tidak banyak dipengaruhi oleh sikap terhadap investasi real estate. Elemen lain yang memainkan peran lebih besar dalam proses pengambilan keputusan, seperti pertimbangan keuangan, dinamika pasar, atau preferensi investasi individu yang

menjadi alasannya. Hasil ini didukung oleh penelitian Ashidiqi & Arundina (2019) dan Akhtar & Das (2020), keputusan dipengaruhi secara negatif, namun sikap juga dapat ditentukan oleh faktor-faktor antara lain risiko, religiusitas, reputasi, dan keuntungan.

Hasil pengujian menunjukkan bahwa keputusan investasi real estate dipengaruhi secara signifikan oleh variabel norma subjektif. Hal ini menunjukkan bahwa keyakinan dan perspektif seseorang mengenai investasi real estate berdampak besar pada pilihan mereka untuk melakukan investasi real estate. Hal ini disebabkan oleh pengaruh dari teman, keluarga, atau lingkungan sosial, yang memberikan kepercayaan atau dorongan kepada masyarakat untuk membeli real estate sesuai dengan norma setempat.

Hasil ini didukung oleh penelitian (Akhtar, 2020), karena motivasi orang lain di sekitar mereka, standar subjektif menjadi faktor utama yang mempengaruhi keputusan berinvestasi. Ayuni (2022) dan Purwantini (2021) menemukan norma subjektif memiliki dampak besar terhadap pilihan investasi seseorang karena faktor-faktor berikut adalah pendorong utama keputusan berinvestasi: nasihat dan motivasi masyarakat sekitar (Akhtar, 2020). Keluarga, sahabat, dan pasangan merupakan contoh kerabat dekat yang mempunyai pengaruh terhadap perilaku seseorang; semakin banyak tekanan sosial yang diterima individu-individu ini, semakin besar kemungkinan mereka akan berperilaku.

Hasil pengujian menunjukkan bahwa variabel kontrol perilaku yang dirasakan tidak memiliki dampak nyata terhadap keputusan investasi real estate. Hal ini menunjukkan bahwa keputusan individu untuk berinvestasi di bidang real estate tidak banyak dipengaruhi oleh unsur-unsur yang terkait dengan pengendalian diri atau kemampuan mengendalikan perilaku. Hal ini terjadi karena pertimbangan eksternal seperti

kondisi pasar, risiko investasi, atau kemungkinan imbalance mempunyai pengaruh yang lebih besar terhadap keputusan investasi real estate dibandingkan dengan pengendalian diri pribadi. Hasil ini didukung oleh penelitian Edy (2020) pada Hariady yang menemukan bahwa pengendalian perilaku tidak berpengaruh positif terhadap minat berinvestasi karena pengendalian diri dan manajemen diri dipengaruhi oleh kondisi sosial dan kecenderungan menarik perhatian.

Hasil pengujian menunjukkan bahwa keputusan investasi real estate dipengaruhi secara signifikan oleh variabel toleransi risiko. Hal ini menunjukkan bahwa keputusan seseorang untuk berinvestasi di real estate sangat dipengaruhi oleh tingkat toleransi risikonya. Orang-orang dengan toleransi risiko tinggi umumnya lebih bersedia mengambil risiko ketika berinvestasi di real estate, karena mereka berpikir kemungkinan imbalance yang lebih besar membenarkan risiko tersebut. Hal ini juga dapat mengungkapkan keberanian atau keyakinan diri seseorang dalam kapasitasnya untuk mengambil peluang yang diperhitungkan dan menangani investasi real estate dengan terampil.

Hasil ini didukung oleh penelitian Adiputra (2021), Mandagie, Febrianti, dan Fujianti (2020), serta Ainia dan Lutfi (2019), toleransi risiko mempunyai dampak yang besar dan menguntungkan terhadap keputusan investasi. Seseorang dengan tingkat toleransi risiko yang tinggi adalah orang yang bersedia mengambil risiko ketika melakukan investasi.

Hasil pengujian menunjukkan bahwa keputusan investasi real estate tidak dipengaruhi secara signifikan oleh variabel nilai properti yang dirasakan. Hal ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang berkaitan dengan persepsi nilai properti tidak banyak berpengaruh terhadap keputusan seseorang untuk terlibat dalam real estate. Hal ini terjadi ketika lokasi properti kurang

menguntungkan atau kurang menarik bagi penyewa, sehingga nilai properti tidak dapat dimanfaatkan sepenuhnya. Properti real estate dengan nilai penjualan lebih rendah tidak selalu menghasilkan pendapatan sewa yang baik dalam situasi ini.

Hal ini didukung oleh penelitian Simons (2021), yang menyatakan bahwa untuk menurunkan kerugian properti real estate, kebutuhan manusia akan komunitas yang lebih baik, lingkungan yang lebih bersih, dan standar hidup yang lebih tinggi tercermin dalam pengaruh lingkungan terhadap nilai properti khususnya di bidang tanah atau real estate dapat tercemar untuk menurunkan nilai properti.

Hasil pengujian menunjukkan bahwa Keengganan dalam praktik ilegal yang terlibat dalam aktivitas melanggar hukum menunjukkan seberapa besar pengaruh keputusan investasi real estate, mendorong masyarakat untuk menjaga keterbukaan, dan kejujuran finansial agar dapat terlibat dalam investasi real estate. Hal ini mempunyai dampak jangka panjang yang merugikan dan merupakan akibat dari pengaruh big data terhadap keamanan data.

Hasil ini didukung oleh penelitian Francis dan Armstrong (2020), yang menunjukkan bahwa investor harus menjaga transparansi, kejujuran, dan kepatuhan hukum untuk mempertimbangkan investasi real estate, mendukung temuan ini. Mendorong perilaku etis di sektor real estate dan dengan tegas menentang tindakan terlarang merupakan tujuan penting bagi para pelaku industri dan pihak berwenang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan pada pemaparan sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Tidak ada perbedaan kinerja CR sebelum dan sesudah IPO terbukti.

kinerja *Current Ratio* (CR) perusahaan pertambangan 2 tahun sebelum IPO dan 1 tahun sesudah IPO, serta 2 tahun sebelum IPO dengan 2 tahun sesudah IPO tidak ada perbedaan yang signifikan. Sedangkan Ada perbedaan yang signifikan kinerja *Current Ratio* (CR) perusahaan pertambangan 1 tahun sebelum IPO dengan 1 tahun sesudah IPO, serta 1 tahun sebelum IPO dengan 2 tahun sesudah IPO.

2. Tidak ada perbedaan kinerja DER 1 tahun sebelum IPO dengan 2 tahun setelah IPO tidak ada perbedaan kinerja DER sebelum dan sesudah IPO terbukti. Ada perbedaan kinerja DR sebelum dan sesudah IPO terbukti. Dalam hal ini ada perbedaan yang signifikan kinerja *Debt Ratio* (DR) perusahaan pertambangan 2 tahun sebelum IPO dan 1 tahun sesudah IPO, dan 2 tahun sebelum IPO dengan 2 tahun sesudah IPO, serta 1 tahun sebelum IPO dan 1 tahun setelah IPO
3. Tidak ada perbedaan kinerja NPM sebelum dan sesudah IPO terbukti. 1 tahun sebelum IPO dengan 1 tahun sesudah IPO, 1 tahun sebelum IPO dan 2 tahun sesudah IPO tidak terbukti ada perbedaan kinerja NPM. Sedangkan ada perbedaan yang signifikan kinerja NPM pada 2 tahun sebelum IPO dengan 1 tahun setelah IPO, dan 2 tahun sebelum IPO dengan 2 tahun setelah IPO. Ada perbedaan kinerja ROA sebelum dan sesudah IPO terbukti kebenarannya. Dalam hal ini ada perbedaan yang signifikan kinerja *Return on Asset* (ROA) perusahaan pertambangan 2 tahun sebelum IPO dan 2 tahun sesudah IPO. Sedangkan, kinerja *Return on Asset* (ROA) perusahaan pertambangan 2 tahun sebelum IPO dengan 1 tahun sesudah IPO, 1 tahun sebelum IPO dengan 1 tahun sesudah IPO, dan

1 tahun sebelum IPO dengan 2 tahun sesudah IPO tidak ada perbedaan yang signifikan.

4. Tidak ada perbedaan kinerja *Cash Flow to Sales* (CFS) sebelum dan sesudah IPO terbukti. Ada perbedaan kinerja (CFA) sebelum dan sesudah IPO terbukti. Dalam hal ini ada perbedaan yang signifikan kinerja *Cash Flow to Asset* (CFA) terjadi pada seluruh pengujian CFA. CFA mengalami peningkatan dan penurunan yang signifikan. Seharusnya aliran kas operasi yang masuk dalam perusahaan dapat digunakan untuk membiayai kegiatan operasinya.

SARAN

Berdasarkan pada hasil analisis dan kesimpulan, beberapa saran yang dapat diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bagi para calon *investor*, masyarakat umum dan pemerintah apabila ingin berinvestasi pada perusahaan pertambangan perlu hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan untuk berinvestasi pada perusahaan pertambangan dan lebih berhati-hati untuk memilih perusahaan pertambangan yang benar-benar memanfaatkan IPO untuk modal kerja. Apabila lahan yang dikelola mendapatkan hasil yang banyak pasti pemilik saham akan mendapatkan keuntungan yang banyak. Calon *investor* juga harus melihat laba rugi perusahaan pertambangan karena perusahaan pertambangan masuk dalam papan pengembangan, sehingga masih banyak perusahaan yang mengalami kerugian sebelum IPO. Kita harus melihat dana dari IPO dipergunakan untuk apa.
2. Bagi perusahaan dana yang didapat dari IPO harus benar-benar dikelola untuk modal kerja dan dapat mencari lahan yang baik untuk pertambangan. Sehingga dapat menciptakan laba yang

- besar untuk perusahaan.
3. Bagi dunia akademis, penelitian ini memiliki keterbatasan pada laporan keuangan yang hanya terbatas maksimal 2 tahun sebelum dan sesudah IPO, sehingga belum nampak pengaruh IPO terhadap kinerja keuangan perusahaan. Penelitian yang sama di masa mendatang diharapkan dapat menggunakan periode sesudah IPO yang lebih lama, misalkan hingga 5 tahun sesudah IPO, sehingga diharapkan dapat terlihat pengaruh dari IPO terhadap kinerja perusahaan pertambangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ang, Robert, 2007. *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia*. Jakarta : Mediasoft Indonesia
- Harahap, S, 2007. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Hsun, C. dan Tzu, S. H. 2003. Initial Public Offering and Corporate governance in China's Transitional Company. NBER working paper series No. 9574.
- Jogiyanto, H.M. 2000. *Teori portofolio dan analisis Investasi*. Edisi II. Yogyakarta : BPFE-UGM.
- Martono dan Harjito, A.2005. *Manajemen Keuangan*. Cetakan kelima. Yogyakarta : Ekonsisia-UII.
- Mulyadi, 2001. *Sistem Akuntansi*. Yogyakarta : STIE YKPN
- Munawir, S. 2002. *Analisa Laporan Keuangan*. Edisi keempat. Yogyakarta : Liberty.
- Sitompul, A, 2000. *Penawaran umum dan permasalahannya*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sugiyono, 1999. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : CV Alfabeta.
- Sujarweni, Wiratna, 2014. *SPSS untuk Penelitian*. Cetakan pertama. Yogyakarta : Pusaka Baru Press.
- Jurnal
- Gumanti, Tatang A, 2002. Earning manajemen dalam Penawaran Saham Perdana di Bursa Efek Jakarta. *Kumpulan makalah SNA V*, pp. 124-148
- Jain, B.A dan O.Kini, 1994. *The Post – Issue Operating Performance of IPO firms*. *Journal of Finance*, 49, pp. 1699-1726
- Nasir, M. dan Pamungkas, S. A. 2005. Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Non Perbankan Sebelum dan Sesudah Menjadi Perusahaan Publik. *Media Ekonomi & Bisnis*. Vol. 7, No. 2, pp.34-35
- Nasirwan, 2002. Reputasi penjamin Emisi Return Awal, Return 15 hari setelah IPO dan Kinerja perusahaan satu tahun setelah IPO di BEJ, *Jurnal riset Akunlansi Indonesia*, vol 5, No. 1.PP 64-84
- Payamta dan Machfoedz, 1999. Evaluasi kinerja perusahaan perbankan sebelum dan sesudah menjadi perusahaan publik di Bursa Efek Jakarta (BEJ). *Kelola*. Vol. 8, No.20, pp. 54-69.
- Wei, Z., Varela, O., D'Souza, J., Hasan, MK., 2003, The Financial and operating Performance of China's Newly Privatized Firms, *Financial Management*, Vol. 32, No. 2, pp. 107-126
- Skripsi, Tesis dan Disertasi
- Indrianto, 2007. *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan sebelum dan sesudah Initial Public Offering (IPO) studi pada perusahaan perbankan yang terdaftar di BEI periode 1982-2000*. Tesis Universitas Diponegoro.
- Yuniati, Wiwit, 2008, Analisis perbedaan kinerja keuangan sebelum dan sesudah Go

public pada perusahaan farmasi di Bursa Efek Indonesia, Skripsi STIE Perbanas Surabaya.

Internet

Investopedia. 2011. *Ratio Cash Flow indicator*, diakses tanggal 26 April 2014 dari <http://www.investopedia.com/university/ratios/cash-flow-indicator/ratio1.asp>