



PENGARUH LITERASI KEUANGAN, PERILAKU KEUANGAN, DAN PENDAPATAN TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI PROPERTI PADA MASYARAKAT KECAMATAN GONDANGREJO

Rinda Yuisticia Hapsari ^{a*}, Muhammad Hasan Ma'ruf ^b, Desy Nur Pratiwi ^c

^a Ekonomi dan Bisnis / Akuntansi, yuisticiarinda@gmail.com, ITB AAS Indonesia, Sukoharjo Jawa Tengah

^b Ekonomi dan Bisnis / Akuntansi, hasan.stie.aas@gmail.com, ITB AAS Indonesia, Sukoharjo Jawa Tengah

^c Ekonomi dan Bisnis / Akuntansi, desynurpratiwi692@gmail.com, ITB AAS Indonesia, Sukoharjo Jawa Tengah

* Korespondensi

ABSTRACT

This research aims to determine the influence of financial literacy on property investment decisions, the influence of financial behaviour on property investment decisions, and the influence of income on property investment decisions. This research uses descriptive and quantitative research methods. The population in this study was 154 commercial housing investors recorded on the Sikumbang platform. And the sample obtained by calculating the Slovin formula was 61 respondents. The data obtained was collected by distributing questionnaires to respondents. The data analysis used is a validity test, reliability test, classical assumption test, descriptive analysis, multiple linear regression analysis, F test, t test, and coefficient of determination test. The result of this research show that financial literacy and income variables have a positive and significant influence on property investment decisions, and financial behaviour variable do not have a positive and significant influence on property investment decisions among the people of Gondangrejo District.

Keywords: Financial Literacy, Financial Behaviour, Income, Property Investment Decisions.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh literasi keuangan terhadap keputusan investasi properti, pengaruh perilaku keuangan terhadap keputusan investasi properti, dan pengaruh pendapatan terhadap keputusan investasi properti. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif deskriptif. Populasi pada penelitian ini adalah investor perumahan komersial yang terdata di platform Sikumbang sebanyak 154. dan sampel yang diperoleh dengan perhitungan rumus slovin adalah sebesar 61 responden. Data yang diperoleh dikumpulkan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada para responden. Analisis data yang digunakan adalah uji validitas, uji reliabilitas, uji asumsi klasik, analisis deskriptif, analisis regresi linear berganda, uji F, uji t, dan uji koefisien determinasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel literasi keuangan dan pendapatan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi properti, dan variabel perilaku keuangan tidak memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi properti pada masyarakat Kecamatan Gondangrejo.

Kata Kunci: Literasi Keuangan, Perilaku Keuangan, Pendapatan, Keputusan Investasi.

1. PENDAHULUAN

Investasi merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan guna memenuhi kebutuhan yang semakin meningkat dan juga gaya hidup yang semakin kompleks seiring berkembangnya zaman. Oleh karena itu setiap individu harus dapat mengelola keuangannya dengan baik dengan mengalokasikan pendapatan untuk menabung atau melakukan perencanaan investasi. Pada saat ini, merencanakan investasi dalam pengelolaan

keuangan pribadi merupakan hal yang penting bagi setiap orang karena investasi mencakup pembelajaran bagaimana mengelola keuangan baik saat ini maupun di masa depan. (Sriwidodo, 2015).

Menurut data Kementerian Penanaman Modal/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), subsektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran memberikan kontribusi paling besar terhadap pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia, yaitu menyumbang sekitar 77% dari total investasi properti atau sekitar Rp 28 triliun. Selanjutnya hotel dan restoran dengan investasi sekitar Rp 8 triliun berkontribusi 23% (Setiawati, 2023). Perkembangan investasi properti di Indonesia semakin meningkat setiap tahunnya, karena investasi properti cukup menjanjikan dan produk investasi ini cukup berbeda dengan investasi lainnya. Banyak investor yang mengalihkan modalnya dari deposito ke investasi tanah. Selain itu, margin kenaikan harga tanah tahunan adalah sekitar 5-20%. Dan juga market properti Indonesia sekarang telah 60% end-user, di mana mereka sendiri yang menggunakan rumah tersebut. Oleh karena itu, bisnis properti akan lebih sustain karena merupakan suatu kebutuhan (Setiawati, 2023). Investasi pada sektor perumahan dapat menjadi pilihan yang baik dalam mencapai tujuan finansial. Banyak keuntungan yang akan didapatkan dari berinvestasi properti karena harga properti yang cenderung naik dari waktu ke waktu. Namun, ada hal-hal lain yang perlu diperhatikan pula seperti mempertimbangkan segala risiko dengan matang sebelum memutuskan untuk berinvestasi pada sektor perumahan.

Dikutip dari Antara (2019) banyak masyarakat kurang memahami skema jual beli saat membeli rumah dan tanah untuk keperluan investasi atau hunian, yang sering kali menyebabkan permasalahan dengan pengembang. Ketidakpahaman pembeli terhadap skema yang ditawarkan pengembang sering terjadi karena penawaran yang terlalu menggiurkan dengan banyak kemudahan, serta keengganan masyarakat untuk mencari informasi detail terkait properti yang akan dibeli. Perlu untuk melakukan riset pasar sebelum melakukan investasi properti, karena terkadang seseorang terlalu percaya kepada pihak ketiga tanpa berpikir ulang dan mementingkan emosi sesaat atau mengikuti properti yang sedang *hype* saja sehingga mudah untuk terjerumus. Oleh karena itu, masyarakat diharapkan tidak tergiur dan terburu-buru mengambil keputusan berinvestasi pada perumahan yang belum jelas. Perlu untuk melakukan riset pasar sebelum melakukan investasi properti.

Pengambilan keputusan untuk berinvestasi tentu tidak terlepas dari beberapa faktor yang mempengaruhinya. Salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan berinvestasi pada masyarakat adalah literasi keuangan seperti yang disebutkan oleh Upadana & Herawati (2020) bahwa literasi keuangan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Otoritas Jasa Keuangan (2017) menjelaskan literasi keuangan sebagai pengetahuan, keterampilan dan keyakinan yang mempengaruhi sikap dan perilaku tentang keuangan untuk meningkatkan pengambilan keputusan dan pengelolaan keuangan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan keuangan masyarakat. Hasil Survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan (SNLIK) Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2022 menunjukkan adanya peningkatan indeks literasi keuangan di Indonesia dari 38,03% pada tahun 2019 menjadi 49,68%. Faktor lain yang mempengaruhi keputusan investasi adalah perilaku keuangan. Dalam penelitian Lindananty & Angelina (2021), perilaku keuangan mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Menurut Nofsinger (dalam Fitriarianti, 2018) *behavioral finance* adalah studi tentang bagaimana manusia berperilaku ketika mengambil keputusan tentang uang, terutama bagaimana psikologi mempengaruhi keputusan tentang uang, perusahaan, dan pasar. Ketika orang membuat keputusan investasi, mereka sering kali dipengaruhi oleh tindakan orang lain, dan pilihan tersebut tidak selalu rasional.

Faktor yang mempengaruhi keputusan selain literasi keuangan dan perilaku keuangan adalah pendapatan. Luminantang (dalam Fitriarianti, 2018) menafsirkan pendapatan merupakan suatu cara untuk mengukur kesejahteraan seseorang atau masyarakat, sehingga pendapatan masyarakat menunjukkan kemajuan perekonomian masyarakat tersebut. Jika seseorang memiliki tingkat pendapatan yang tinggi, mereka mungkin akan lebih mampu memperoleh uang lebih untuk berinvestasi di properti. Pendapatan yang stabil membuat seseorang semakin percaya diri dalam melakukan investasi properti yang tepat.

Menurut penelitian Fitriarianti (2018) dan menyatakan bahwa literasi keuangan tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi dan variabel perilaku keuangan dan pendapatan berpengaruh. Pada penelitian Safriyani et. al. (2020) menyatakan perilaku keuangan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi dan variabel literasi keuangan juga pendapatan berpengaruh. Sedangkan penelitian Lindananty (2021) menyatakan bahwa variabel pendapatan tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi sedangkan variabel literasi keuangan berpengaruh. Dari uraian hasil penelitian terdahulu tersebut terjadi ketidakkonsistenan hasil penelitian. Dengan mengidentifikasi celah yang ada, penelitian ini diharapkan dapat

memberikan kontribusi yang signifikan untuk mengisi kesenjangan pengetahuan yang ada dan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi, kontribusi dalam peningkatan partisipasi dalam berinvestasi dan kualitas hidup masyarakat Gondangrejo. Dari uraian latar belakang tersebut maka diambil penelitian yang berjudul, **“Pengaruh Literasi Keuangan, Perilaku Keuangan, dan Pendapatan terhadap Keputusan Investasi Properti pada Masyarakat Kecamatan Gondangrejo”**.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Literasi Keuangan

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2017) literasi keuangan atau (*financial literacy*) adalah pengetahuan, keterampilan dan keyakinan yang mempengaruhi sikap dan perilaku terhadap keuangan untuk meningkatkan pengambilan keputusan dan pengelolaan keuangan untuk mencapai kesejahteraan keuangan masyarakat. Literasi keuangan merupakan komponen penting dalam pengelolaan keuangan yang bijak untuk meningkatkan kekuatan keuangan di masa depan. Literasi keuangan memiliki beberapa indikator yang harus dikuasai. Seseorang dapat dikatakan memiliki literasi keuangan yang baik jika memenuhi beberapa kriteria tersebut. Menurut Chen dan Volpe (1998) dalam Margaretha & Pambudhi (2015) literasi keuangan dibagi menjadi empat indikator, yaitu:

- a. Pengetahuan dasar tentang keuangan
- b. Simpanan dan pinjaman
- c. Perlindungan atau asuransi
- d. Investasi secara teratur
- e. Melakukan perbandingan harga

2.2. Perilaku Keuangan

Menurut Bodie, Kane, dan Marcus (dalam Pradikasari & Isbanah, 2018) perilaku keuangan (*behavioral finance*) adalah teori keuangan tentang bagaimana orang berperilaku ketika mereka membuat keputusan dan mengabaikan faktor-faktor lain. Dalam pengambilan keputusan terhadap keuangannya, seseorang juga dipengaruhi oleh beberapa hal seperti keinginan diri sendiri dan juga pengaruh yang didapat dari luar. Menurut Pradikasari dan Isbanah (2018) faktor psikologis mempengaruhi pengambilan keputusan investasi seorang investor dan hasil yang akan dicapai. Faktor psikologis cenderung mempengaruhi seseorang untuk bertindak tidak rasional. Dengan kata lain, perilaku keuangan adalah sikap seseorang terhadap keuangannya. Menurut Hilgert, Holgart dan Beverly (2003) dalam Fitriarianti (2018) bahwa perilaku keuangan seseorang akan dilihat dari seberapa baik seseorang mengelola tabungan dan pengeluaran lainnya. Nababan (2012) dalam Fitriarianti (2018) mengemukakan indikator *financial behaviour* atau perilaku keuangan adalah:

- a. Membayar tagihan dengan tepat waktu
- b. Membuat anggaran pengeluaran
- c. Mencatat pengeluaran
- d. Menyediakan dana untuk pengeluaran tidak terduga
- e. Menabung

2.3. Pendapatan

Menurut Lumintang (2013) dalam Lindananty (2021) Pendapatan dijadikan sebagai alat untuk mengukur kesejahteraan individu atau masyarakat, sehingga pendapatan masyarakat menunjukkan kemajuan perekonomian masyarakat tersebut. Indikator sebuah pendapatan menurut Siregar & Ritonga (2018) adalah seluruh penghasilan dalam bentuk uang yang bersifat regular yang diterima sebagai bentuk balas atau kontraprestasi. Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pendapatan adalah penghasilan yang diterima dari hasil kerja seseorang pada industri produksi atau jasa selama jangka waktu tertentu, yang dijadikan tolok ukur kesejahteraan seseorang atau masyarakat.

2.4. Keputusan Investasi Properti

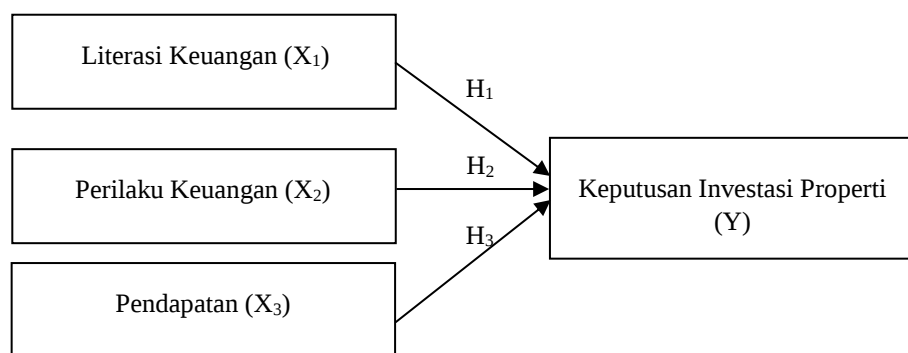
Investasi adalah proses menanamkan sejumlah uang atau modal pada satu atau lebih jenis aset selama jangka waktu tertentu dengan tujuan utama untuk memperoleh keuntungan atau meningkatkan nilai aset tersebut seiring waktu. Keputusan investasi adalah suatu keputusan keuangan yang melibatkan penanaman modal dalam berbagai bentuk aset, baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek. Keputusan ini mencakup proses evaluasi dan pemilihan aset yang akan diinvestasikan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atau meningkatkan nilai modal yang diinvestasikan.

Menurut Yuniar Yanuar Rasyid (2023) properti investasi adalah jenis properti yang diakuisisi dengan tujuan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau meningkatkan nilai aset, atau kedua-duanya. Properti yang diinvestasikan umumnya tidak digunakan sebagai tempat tinggal, melainkan disewakan atau dijual kembali untuk meraih keuntungan. Dengan kata lain, investasi properti adalah cara menabung dalam bentuk aset seperti rumah atau bangunan, yang dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan dana darurat atau memperoleh penghasilan pasif dalam jangka waktu tertentu. Investasi ini tidak hanya memberikan potensi kenaikan nilai properti, tetapi juga menawarkan stabilitas finansial.

Menurut Gunardi *et al.* (2023) tujuan para investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh pendapatan serta mencapai tingkat pengembalian investasi yang menguntungkan di masa yang akan datang. Investor mengalokasikan modal mereka dengan harapan bahwa investasi tersebut akan menghasilkan keuntungan dalam berbagai bentuk. Beberapa indikator keputusan investasi, antara lain:

- a. Return (tingkat pengembalian)
- b. Risk (risiko)
- c. The Time Factor (waktu)

2.5. Kerangka Pemikiran



Gambar 1 Kerangka Pemikiran
Sumber: Data yang telah diolah, 2024

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif deskriptif. Populasi pada penelitian ini adalah investor perumahan komersial yang terdata di *platform* Sikumbang sebanyak 154. dan sampel yang diperoleh dengan perhitungan rumus slovin adalah sebesar 61 responden. Data yang diperoleh dikumpulkan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada para responden. Variabel yang digunakan pada penelitian ini antara lain Literasi Keuangan (X1), Perilaku Keuangan (X2), dan Pendapatan (X3) sebagai variabel bebas dan Keputusan Investasi Properti (Y) sebagai variabel terikat. Analisis data yang digunakan adalah uji validitas, uji reliabilitas, uji asumsi klasik, analisis deskriptif, analisis regresi linear berganda, uji F, uji t, dan uji koefisien determinasi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Analisis Statistik Deskriptif

4.1.1. Jenis Kelamin

Jenis kelamin perempuan terdiri dari 47 orang yang setara dengan tingkat persentase 77%, sedangkan responden dengan jenis kelamin laki-laki adalah sebanyak 14 orang atau setara dengan tingkat persentase 23%.

4.1.2. Usia

Responden pada penelitian ini menurut kelompok usia didominasi oleh usia 21-30 tahun sebanyak 37 orang setara dengan tingkat persentase 60,65%, lalu usia 31-40 tahun sebanyak 17 orang dengan tingkat persentase 27,85%, usia 41-50 tahun sebanyak 4 orang dengan tingkat persentase 6,5%, dan usia lebih dari 50 tahun sebanyak 3 orang dengan tingkat persentase 5%.

4.1.3. Tingkat Pendidikan

Karakteristik responden dengan tingkat pendidikan SMA/SMK sebanyak 39 orang atau setara dengan tingkat persentase 64%, tingkat pendidikan diploma sebanyak 5 orang dengan tingkat persentase 8%, dan tingkat pendidikan sarjana sebanyak 17 orang atau setara dengan tingkat persentase 28%.

4.1.4. Jenis Pekerjaan

Responden yang bekerja sebagai pegawai swasta sebanyak 26 orang atau setara dengan tingkat persentase 43%, responden yang bekerja sebagai PNS/ASN terdiri dari 5 orang dengan persentase 8%, responden yang bekerja sebagai wiraswasta terdapat 19 orang dengan persentase 31%, dan responden yang bekerja diluar pegawai swasta, PNS/ASN, dan wiraswasta sebanyak 11% sebanyak 11 orang dengan persentase 18%.

4.1.5. Tingkat Pendapatan

Responden dengan penghasilan <Rp5.000.000 terdiri dari 43 orang yang setara dengan persentase 70,5% dan mendominasi dari total keseluruhan responden. Kemudian responden dengan penghasilan Rp5.000.000 sampai Rp10.000.000 terdiri dari 12 orang dengan persentase 19,7%, responden dengan penghasilan Rp10.000.000 sampai Rp15.000.000 terdiri dari 6 orang dengan tingkat persentase 9,8%. Sedangkan responden dengan pendapatan >Rp15.000.000 adalah 0 orang atau tingkat persentase 0%.

4.2. Uji Kualitas Data

4.2.1. Uji Validitas

Tabel 1 Hasil Uji Validitas

Variabel	Pernyataan	r hitung	r tabel	Keterangan
Literasi Keuangan	X1.1	0,590	0,2521	Valid
	X1.2	0,650	0,2521	Valid
	X1.3	0,480	0,2521	Valid
	X1.4	0,710	0,2521	Valid
	X1.5	0,510	0,2521	Valid
	X1.6	0,602	0,2521	Valid
	X1.7	0,678	0,2521	Valid
Perilaku Keuangan	X2.1	0,302	0,2521	Valid
	X2.2	0,772	0,2521	Valid
	X2.3	0,698	0,2521	Valid
	X2.4	0,579	0,2521	Valid
	X2.5	0,574	0,2521	Valid
	X2.6	0,727	0,2521	Valid
	X2.7	0,573	0,2521	Valid
Pendapatan	X3.1	0,735	0,2521	Valid
	X3.2	0,746	0,2521	Valid
	X3.3	0,665	0,2521	Valid
	X3.4	0,657	0,2521	Valid
	X3.5	0,728	0,2521	Valid
	X3.6	0,687	0,2521	Valid
	X3.7	0,707	0,2521	Valid
Keputusan Investasi Properti	Y.1	0,517	0,2521	Valid
	Y.2	0,679	0,2521	Valid
	Y.3	0,536	0,2521	Valid
	Y.4	0,593	0,2521	Valid
	Y.5	0,591	0,2521	Valid
	Y.6	0,535	0,2521	Valid

Pengaruh Literasi Keuangan, Perilaku Keuangan, dan Pendapatan Terhadap Keputusan Investasi Properti Pada Masyarakat Kecamatan Gondangrejo (Rinda Yuisticia Hapsari)

	Y.7	0,564	0,2521	Valid
--	-----	-------	--------	-------

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Hasil uji validitas untuk variabel literasi keuangan perilaku keuangan dan pendapatan dengan masing-masing 7 pernyataan semuanya valid. Nilai kali didapatkan karena nilai r hitung $< r$ tabel.

4.2.2. Uji Reliabilitas

Tabel 2 Hasil Uji Reliabilitas

Variabel	Cronbach's Alpha	Nilai Kritis	Keterangan
Literasi Keuangan (X_1)	0,709	0,60	Reliabel
Perilaku Keuangan (X_2)	0,714	0,60	Reliabel
Pendapatan (X_3)	0,824	0,60	Reliabel
Keputusan' Investasi (Y)	0,660	0,60	Reliabel

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Hasil uji reliabilitas pada setiap variabel menunjukkan bahwa seluruh variabel dinyatakan reliabel karena memiliki koefisien *Cronbach's alpha* $> 0,60$.

4.3. Uji Asumsi Klasik

4.3.1. Uji Normalitas

Tabel 3 Hasil Uji Normalitas

		Unstandardized Residual
N		61
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	0,0000000
	Std. Deviation	1,80550298
Most Extreme Differences	Absolute	0,063
	Positive	0,060
	Negative	-0,063
Test Statistic		0,063
Asymp. Sig. (2-tailed)		0,200 ^{c,d}

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Nilai signifikansi yang diperoleh adalah sebesar 0,200. Sehingga nilai signifikansi tersebut bernilai lebih besar dari pada $\alpha = 5\%$, dan dapat disimpulkan bahwa data terdistribusi dengan normal. Dari hal tersebut maka uji asumsi normalitas terpenuhi dalam model regresi penelitian.

4.3.2. Uji Multikolinearitas

Tabel 4 Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Collinearity Statistics		
	B	Std. Error	Beta	t	Sig.	Tolerance	VIF
1 (Constant)	8,830	2,629		3,358	0,001		
LK_X1	0,327	0,138	0,349	2,370	0,021	0,375	2,669
PK_X2	0,038	0,119	0,043	0,322	0,749	0,463	2,161
P_X3	0,321	0,081	0,442	3,983	0,000	0,661	1,513

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Hasil dari pengujian ini terlihat pada variabel literasi keuangan memiliki nilai *tolerance* $0,375 > 0,01$ dan untuk nilai VIF bernilai sebesar $2,669 < 10$, dan untuk variabel perilaku keuangan memiliki nilai *tolerance* sebesar $0,463 > 0,001$ dan nilai VIF sebesar $2,161 < 10$. Kemudian pada variabel pendapatan memiliki nilai *tolerance* sebesar $0,661 > 0,01$ dan nilai VIF sebesar $1,513 < 10$. Hasil tersebut menunjukkan bahwa persamaan model regresi tidak memiliki masalah multikolinearitas.

4.3.3. Uji Autokorelasi

Tabel 5 Hasil Uji Autokorelasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0,733 ^a	0,537	0,512	1,852	1,728

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Dari tabel diatas nilai dari *Durbin Watson* adalah sebesar 1,728. Untuk nilai *dU* diperoleh sebesar 1,6904. Untuk nilai $4 - dU = 4 - 1,728 = 2,272$. Dari nilai-nilai tersebut dapat disimpulkan bahwa model regresi memenuhi persyaratan $dU < dW < 4-dU$ yaitu $1,6904 < 1,728 < 2,272$ yang dapat diartikan bahwa model regresi ini bebas dari autokorelasi positif atau negatif.

4.3.4. Uji Heterokedastisitas

Tabel 6 Hasil Uji Heterokedastisitas

Tabel 5 Hasil Uji Hierarkialiskruskal					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
	Std.				
	B	Error	Beta	t	
1 (Constant)	2,291	1,490		1,537	0,130
LK_X1	0,139	0,078	0,370	1,777	0,081
PK_X2	-0,104	0,068	-0,287	-1,534	0,131
P_X3	-0,068	0,046	-0,235	-1,499	0,139

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Variabel literasi keuangan memiliki nilai signifikan sebesar $0,081 > 0,05$ yang berarti bahwa variabel literasi keuangan tidak terjadi heterokedastisitas. Pada variabel perilaku keuangan menunjukkan nilai signifikan sebesar $0,131 > 0,05$ yang berarti bahwa variabel perilaku keuangan tidak terjadi hetero kedastisitas. Selanjutnya, pada variabel pendapatan terdapat nilai signifikan sebesar $0,139 > 0,05$ yang berarti bahwa variabel pendapatan tidak terjadi heterokedastisitas. Dari hasil uji ketiga variabel dapat disimpulkan jika seluruh variabel bebas heterokedastisitas.

4.4. Uji Regresi Linear Berganda

Tabel 7 Hasil Uji Regresi Linear Berganda

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
	B	Std. Error	Beta	t	
1 (Constant)	8,830	2,629		3,358	0,001
LK_X1	0,327	0,138	0,349	2,370	0,021
PK_X2	0,038	0,119	0,043	0,322	0,749
P_X3	0,321	0,081	0,442	3,983	0,000

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Berdasarkan tabel koefisien di atas, maka persamaan regresi yang terbentuk pada uji regresi ini adalah:

$$Y = 8,830 + 0,327X_1 + 0,038X_2 + 0,321X_3 + e$$

Pengaruh Literasi Keuangan, Perilaku Keuangan, dan Pendapatan Terhadap Keputusan Investasi Properti Pada Masyarakat Kecamatan Gondangrejo (Rinda Yuisticia Hapsari)

Hasil pengujian yang diperoleh dari perhitungan SPSS 23 dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Nilai konstanta a yang diperoleh sebesar 8,830 yang berarti bahwa apabila literasi keuangan (X_1), perilaku keuangan (X_2), dan pendapatan (X_3) bernilai 0 (nol) maka tingkat keputusan investasi properti (Y) yang terjadi adalah sebesar 8,830.
- Koefisien regresi $X_1 = 0,327$, yang berarti bahwa apabila literasi keuangan (X_1) naik sebanyak 1 satuan maka keputusan investasi properti (Y) akan mengalami kenaikan sebesar 0,327.
- Koefisien regresi $X_2 = 0,038$, yang berarti bahwa apabila perilaku keuangan (X_2) naik sebanyak 1 satuan maka keputusan investasi properti (Y) akan mengalami kenaikan sebesar 0,038.
- Koefisien regresi $X_3 = 0,321$, yang berarti bahwa apabila pendapatan (X_3) naik 1 satuan maka keputusan investasi properti (Y) akan mengalami kenaikan sebanyak 0,321.

4.5. Uji F

Tabel 8 Hasil Uji F

Metode Penelitian	F hitung	F tabel	Sig	Kesimpulan
Keputusan Investasi Properti	22,000	2,766	0,000	Signifikan

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Dari hasil pengujian pada tabel di atas diperoleh nilai Sig. sebesar $0,000 < 0,05$, dan nilai F hitung $> F$ tabel yaitu sebesar $22,000 > 2,766$. Maka, dapat disimpulkan bahwa secara simultan literasi keuangan, perilaku keuangan, dan pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi properti. Dengan demikian, model regresi ini dapat dikatakan layak digunakan.

4.6. Uji t

Tabel 9 Hasil Uji t

Variabel	t hitung	t tabel	sig	Kesimpulan
Literasi Keuangan (X_1)	2,370	2,002	0,021	Signifikan
Perilaku Keuangan (X_2)	0,322	2,002	0,749	Tidak Signifikan
Pendapatan (X_3)	3,983	2,002	0,000	Signifikan

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Berdasarkan tabel di atas, diperoleh hasil pengujian dengan menggunakan uji t yaitu variabel Literasi Keuangan (X_1) memiliki nilai signifikan terhadap Y sebesar $0,021 < 0,05$ dan t hitung $2,370 > 2,002$, maka dapat disimpulkan bahwa variabel literasi keuangan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi properti. Variabel Perilaku Keuangan (X_2) memiliki nilai signifikan terhadap Y sebesar $0,749 > 0,05$ dan t hitung sebesar $0,322 < 2,002$ sehingga dapat disimpulkan bahwa perilaku keuangan tidak terdapat pengaruh yang signifikan terhadap variabel keputusan investasi properti. Sedangkan pada variabel Pendapatan (X_3) diketahui memiliki nilai signifikansi terhadap Y sebesar $0,000 < 0,05$ dan t hitung sebesar $3,983 > 2,002$ yang dapat disimpulkan bahwa variabel pendapatan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi properti.

4.7. Uji Koefisien Determinasi

Tabel 10 Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,733	0,537	0,512	1,852

Sumber: Data yang telah diolah, 2024

Berdasarkan tabel hasil pengujian di atas, nilai *Adjusted R Square* adalah 0,512. Nilai ini menunjukkan bahwa variabel literasi keuangan, perilaku keuangan, dan pendapatan secara bersama-sama menjelaskan sebanyak 51,2% dari variasi dalam variabel keputusan investasi properti. Dan sebesar 48,8% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak terdapat dalam model regresi dalam penelitian ini. Faktor-faktor ini mungkin meliputi

variabel-variabel lain yang tidak dipertimbangkan dalam penelitian ini, serta variabilitas alami atau faktor-faktor eksternal yang tidak dapat diukur secara langsung dalam kerangka model yang digunakan.

4.8. Hasil Penelitian

4.8.1. Pengaruh Literasi Keuangan Terhadap Keputusan Investasi Properti

Dari pengujian hipotesis dengan uji t diperoleh nilai t hitung yang lebih besar dari nilai t tabel yaitu sebesar $2,370 > 2,002$ dan diperoleh nilai signifikan yang lebih kecil dari 0,05 yaitu sebesar $0,021 < 0,05$. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa literasi keuangan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi properti. Hasil ini sejalan dengan penelitian Safriani *et. al.* (2020) bahwa literasi keuangan memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Namun, hasil penelitian ini bertolak belakang dengan penelitian Fitriarianti (2018) yang menyatakan bahwa literasi keuangan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi. Dalam penelitian tersebut literasi keuangan tidak menjadi tolak ukur dalam keputusan investasi.

4.8.2. Pengaruh Perilaku Keuangan Terhadap Keputusan Investasi Properti

Dari pengujian hipotesis dengan uji t diperoleh nilai t hitung yang lebih kecil dari nilai t tabel yaitu sebesar $0,322 < 2,002$ dan diperoleh nilai signifikan yang lebih besar dari 0,05 yaitu sebesar $0,749 > 0,05$. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa perilaku keuangan tidak memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Hal ini selaras dengan penelitian Safriani *et. al.* (2020) yang mengatakan bahwa perilaku keuangan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi. Meskipun teori perilaku keuangan menyarankan praktik-praktik tertentu, implementasi di lapangan sering kali kurang konsisten. Hal ini dapat mengakibatkan perilaku keuangan tidak berpengaruh secara signifikan terhadap keputusan investasi. Penelitian ini tidak sejalan dengan hasil penelitian Upadana dan Herawati (2020) yang mengatakan bahwa literasi keuangan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi. Dalam penelitian tersebut perilaku keuangan merupakan pertanggungjawaban seseorang terhadap keuangan yang dimilikinya sehingga individu yang melakukan penganggaran dan pencatatan pemasukan dan pengeluaran memiliki perilaku keuangan yang dapat digolongkan baik.

4.8.3. Pengaruh Pendapatan Terhadap Keputusan Investasi Properti

Dari pengujian hipotesis dengan uji t diperoleh nilai t hitung yang lebih besar dari nilai t tabel yaitu sebesar $3,983 > 2,002$ dan diperoleh nilai signifikan yang lebih kecil dari 0,05 yaitu sebesar $0,000 < 0,05$. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pendapatan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Penelitian ini sejalan dengan penelitian Landang *et. al.* (2021) yang mengatakan bahwa pendapatan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi. Namun, penelitian ini bertolak belakang dengan penelitian dari Lindananty dan Angelina (2021) yang menyatakan bahwa pendapatan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui pengaruh literasi keuangan, perilaku keuangan, dan pendapatan terhadap keputusan investasi khususnya pada investasi properti perumahan pada masyarakat Kecamatan Gondangrejo. Berdasarkan hasil analisis dari penelitian, maka adapun kesimpulan yang terdapat dalam penelitian ini, antara lain: Literasi keuangan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi properti pada masyarakat Kecamatan Gondangrejo. Perilaku keuangan tidak memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi properti pada masyarakat Kecamatan Gondangrejo. Pendapatan memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keputusan investasi properti pada masyarakat Kecamatan Gondangrejo.

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut: Bagi masyarakat, hendaknya dapat lebih meningkatkan pengetahuan tentang keuangan agar dapat mengelola dan mengalokasikan keuangannya dalam berinvestasi dengan baik dan terhindar dari investasi yang memberikan kerugian yang besar. Memperbaiki pengelolaan keuangan pribadi dengan membuat anggaran, mengelola utang dengan hati-hati, dan menyisihkan dana untuk investasi secara rutin. Dan sebaiknya masyarakat dapat lebih mempertimbangkan pendapatan dalam mengatur strategi dalam berinvestasi. Bagi peneliti selanjutnya, hendaknya dapat memperluas sampel dari penelitian, sehingga mendapatkan representasi yang lebih baik dari populasi masyarakat di Kecamatan Gondangrejo, memperdalam analisis variabel untuk mengidentifikasi aspek-aspek yang lebih berpengaruh terhadap investasi properti, dan melakukan penelitian di daerah lain sehingga hasilnya dapat dibandingkan untuk menemukan faktor-faktor yang menyebabkan perbedaan hasil penelitian tersebut nantinya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Antara. (2019, September 14). *Banyak pembeli rumah tidak paham skema jual beli*. <https://m.antaranews.com/berita/1062120/banyak-pembeli-rumah-tidak-paham-skema-jual-beli>
- [2] Ardi Gunardi, S. E., Alghifari, E. S., SE, M. M., & Suteja, H. J. (2023). *Keputusan Investasi Dan Nilai Perusahaan Melalui Efek Moderasi Corporate Social Responsibility Dan Profitabilitas: Teori Dan Bukti Empiris*. Scopindo Media Pustaka.marga
- [3] Fitriarianti, B. (2018). Pengaruh literasi keuangan, perilaku keuangan dan pendapatan terhadap keputusan berinvestasi. *Proseding Seminar Nasional Akuntansi*, 1(1), 1–15.
- [4] Landang, R. D., Widnyana, I. W., & Sukadana, I. W. (2021). Pengaruh Literasi Keuangan, Perilaku Keuangan dan Pendapatan Terhadap Keputusan Berinvestasi Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Mahasaraswati Denpasar. *EMAS*, 2(2).
- [5] Lindananty, L., & Angelina, M. (2021). Pengaruh Pengaruh Literasi Keuangan, Perilaku Keuangan dan Pendapatan terhadap Keputusan Investasi Saham. *Jurnal Buana Akuntansi*, 6(1), 27–39.
- [6] Margaretha, F., & Pambudhi, R. A. (2015). Tingkat literasi keuangan pada mahasiswa S-1 fakultas ekonomi. *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan*, 17(1), 76–85.
- [7] Otoritas Jasa Keuangan. (2017). *Strategi Nasional Literasi Keuangan Indonesia (Revisit 2017)*. [https://www.ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Strategi-Nasional-Literasi-Kuangan-Indonesia-\(Revisit-2017\)-/SNLKI%20\(Revisit%202017\).pdf](https://www.ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Strategi-Nasional-Literasi-Kuangan-Indonesia-(Revisit-2017)-/SNLKI%20(Revisit%202017).pdf)
- [8] Pradikasari, E., & Isbanah, Y. (2018). Pengaruh financial literacy, illusion of control, overconfidence, risk tolerance, dan risk perception terhadap keputusan investasi pada mahasiswa di Kota Surabaya. *Jurnal Ilmu Manajemen (JIM)*, 6(4), 424–434.
- [9] Safryani, U., Aziz, A., & Triwahyuningtyas, N. (2020). Analisis literasi keuangan, perilaku keuangan, dan pendapatan terhadap keputusan investasi. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 8(3), 319–332
- [10] Setiawati, S. (2023, July 10). *Pasar Properti Makin Ketat, Kinerja Sahamnya Kian Bertenaga*. CNBC Indonesia. <https://www.cnbcindonesia.com/market/20230710101900-17-452732/pasar-properti-makin-ketat-kinerja-sahamnya-kian-bertenaga>
- [11] Siregar, N. A., & Ritonga, Z. (2018). Analisis Tingkat Pendidikan Dan Tingkat Pendapatan Terhadap Kesejahteraan Sosial Di Kabupaten Labuhanbatu. *INFORMATIKA*, 6(1), 1–10.
- [12] Sriwidodo, R. P. U. (2015). Pengaruh pengetahuan keuangan dan pengalaman keuangan terhadap perilaku perencanaan investasi dengan self control sebagai variabel moderating. *Jurnal Ekonomi Dan Kewirausahaan*, 15(1).
- [13] Yuniar Yanuar Rasyid. (2023, December 31). *Kebijakan Akuntansi Properti Investasi di Lingkungan Pemerintah Pusat_Yuniar Yanuar Rasyid*. https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/knowledge/kebijakan-akuntansi-properti-investasi-di-lingkungan-pemerintah-pusat_yuniar-yanuar-rasyid-b9671572/detail/