



**PENGARUH NILAI PROPERTI, MINAT INVESTASI DAN
SUMBER PENDANAAN TERHADAP KEPUTUSAN
INVESTASI DENGAN *GREEN BUILDING* STRATEGI
SEBAGAI VARIABEL MEDIASI**

TESIS

JUANSYAH PUTRA 2110121025

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2024**



**PENGARUH NILAI PROPERTI, MINAT INVESTASI DAN
SUMBER PENDANAAN TERHADAP KEPUTUSAN
INVESTASI DENGAN *GREEN BUILDING* STRATEGI
SEBAGAI VARIABEL MEDIASI**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Manajemen**

JUANSYAH PUTRA 2110121025

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2024**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Juansyah Putra

NIM : 2110121025

Bilamana dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka bersedia dituntut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku

Jakarta, 05 Januari 2024

Yang menyatakan,



(Juansyah Putra)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta,
saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Juansyah Putra
NIM : 2110121025
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Magister Manajemen
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non
Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Freen Rights*) atas Tesis saya yang berjudul :

**Pengaruh Nilai Properti, Minat Investasi, dan Sumber Pendanaan Terhadap
Keputusan Investasi Dengan Green Building Strategi Sebagai Variabel
Mediasi**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan,
mengalihmediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*),
merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya
sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 05 Januari 2024


(Juansyah Putra)

TESIS

**PENGARUH NILAI PROPERTI, MINAT INVESTASI DAN
SUMBER PENDANAAN TERHADAP KEPUTUSAN
INVESTASI DENGAN GREEN BUILDING STRATEGI
SEBAGAI VARIABEL MEDIASI**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

JUANSYAH PUTRA 2110121025

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal : 05 Januari 2024
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima**

Dr. Sri Mulyantini, SE.,MM.
Ketua Penguji

Dr. Dianwicakasih Ariefiara, SE., Ak., Mak., CA., CSRS.
Pembimbing I

Dr. Ni Putu Eka Widiastuti, M.Si., CSRS., CA.
Pembimbing II



Dr. Jubaidah, SE.MM.
Dekan

Dr. Yudi Nur Supriadi, S.Sos.I.,MM.
Ketua Jurusan Manajemen

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 05 Januari 2024

**PENGARUH NILAI PROPERTI, MINAT INVESTASI DAN SUMBER
PENDANAAN TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI DENGAN GREEN
BUILDING STRATEGI SEBAGAI VARIABEL MEDIASI**

By Juansyah Putra

ABSTRACT

Currently, housing development with the green building concept is widely carried out, especially in urban areas, because of the minimal environmental impact compared to conventional buildings. In this research, the variables used are property value, investment interest, capital funding sources on investment decision variables with the green building variable as a mediating variable. This research is a quantitative research to determine the influence of property value, investment interest, and sources of funding on investment decisions with green building strategies as a mediating variable. The population in this study were 103 respondents from managers to directors from property and construction company management in Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang and Bekasi using a purposive sampling method. Data analysis using the Structural Equation Model method using the SmartPLS program. This research uses questionnaire data.

The research results show that property value has no effect on investment decisions, while property value mediated by variable green building strategies has an effect on investment decisions. Then investment interest has no effect on investment decisions, while investment interest mediated by green building strategies has an effect on decisions. The source of funding influences investment decisions, while the source of funding mediated by green building strategies has no influence on investment decisions

Keywords : Green building strategy, property value, investment interest, sources of funding, investment decisions

**PENGARUH NILAI PROPERTI, MINAT INVESTASI DAN SUMBER
PENDANAAN TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI DENGAN *GREEN
BUILDING* STRATEGI SEBAGAI VARIABEL MEDIASI**

Oleh Juansyah Putra

ABSTRAK

Pembangunan perumahan dengan konsep *green building* saat ini banyak dilakukan khususnya di perkotaan karena minimnya dampak lingkungan dibanding dengan bangunan konvensional. Dalam penelitian ini variabel yang digunakan adalah nilai properti, minat investasi, sumber pendanaan modal terhadap variabel keputusan investasi dengan variabel *green building* sebagai variabel mediasi. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif untuk mengetahui pengaruh nilai properti, minat investasi, dan sumber pendanaan terhadap keputusan investasi dengan *green building* strategi sebagai variabel mediasi. Populasi pada penelitian ini adalah 103 responden para manager sampai direktur dari manajemen perusahaan properti dan konstruksi di Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi dengan metode *purposive sampling*. Analisis data dengan metode Model Persamaan Struktural menggunakan program *SmartPLS*. Dalam penelitian ini menggunakan data kuesioner.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai properti tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi sedangkan nilai properti yang dimediasi variabel *green building* strategi berpengaruh terhadap keputusan investasi. Lalu minat investasi tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi sedangkan minat investasi yang dimediasi oleh *green building* strategi berpengaruh terhadap keputusan. Sumber pendanaan berpengaruh terhadap keputusan investasi sedangkan sumber pendanaan yang dimediasi *green building* strategi tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi.

Kata Kunci : *Green Building* strategi, nilai properti, minat investasi, sumber pendanaan, keputusan investasi



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN TESIS SEMESTER GANJIL TA. 2023/2024

Hari ini Jumat , tanggal 05 Januari 2024, telah dilaksanakan **Ujian Tesis** bagi mahasiswa :

Nama : **Juansyah Putra**

No.Pokok Mahasiswa : **2110121025**

Program : **Manajemen S.2**

Dengan judul Tesis sebagai berikut :

Pengaruh Nilai Properti, Minat Investasi Dan Sumber Pendanaan Modal Terhadap Keputusan Investasi Dengan Green Building Strategi Sebagai Variabel Mediasi
Dinyatakan yang bersangkutan **Lulus / Tidak/Ulul *)**

Pengujii

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Sri Mulyantini, SE, MM	Ketua	1.
2	Dr. Dianwicakasih Arieftiara, S.E., Ak.,M.Ak.,CA.,CSRS.,GRCE	Anggota I	2.
3	Dr. Ni Putu Eka Widiastuti, S.E., M.Si, CSRS.,CA.	Anggota II **)	3.

Keterangan :

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 05 Januari 2024
Mengesahkan
A.n. DEKAN
Kaprod. Manajemen S.2

**Dr. Yudi Nur Supriadi, S.Sos.I,
M.M.**

PRAKATA

Puji Syukur kita panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas ilmu-Nya serta karunia dan rahmat-Nya kita semua diberikan kesempatan untuk beribadah salah satunya adalah menulis, dengan menulis kita memberikan sumbangsih pemikiran bagi lingkungan sekitar dan memberikan kontribusi di dunia Pendidikan untuk membangun bangsa yang kita cintai ini.

“Pengaruh nilai properti, minat investasi dan sumber pendanaan terhadap keputusan investasi dengan *green building* strategi sebagai variabel mediasi” merupakan karya ilmiah yang Penulis selesaikan dalam menempuh gelar Magister Manajemen di Universitas Pembangunan Veteran Jakarta.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada keluarga dan sahabat yang telah memberikan doa dan motivasi, khusus untuk Civitas Akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta (UPNVJ) penulis bangga menjadi bagian dari kampus ini. Lingkungan positif yang selalu dibangun oleh para dosen Magister Manajemen yang dipimpin Ibu Dr. Jubaedah, SE.,MM. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Dr. Yudi Nur Supriadi, S.Sos.I., MM selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen menjadikan semangat yang besar saya untuk berkarya dan semangat untuk menuntaskan penelitian ini yang dibimbing langsung oleh Ibu Dr. Dianwicakasih Arieftiara, SE., Ak., M.Ak., CA., CSRS dan Dr. Ni Putu Eka Widiastuti., S.E., M.Si.,CSRS.,CA. Semoga karya tulis ini dapat dijadikan sumber bacaan untuk dapat menambah pengembangan keilmuan selanjutnya.

Jakarta, 11 Desember 2023

Juansyah Putra

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
ABSTRAK	vii
BERITA ACARA UJIAN.....	viii
PRAKATA.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Hasil Penelitian	7
BAB II TELAAH PUSTAKA.....	9
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Teori Legitimasi	9
2.1.2 Keputusan Investasi	12
2.1.3 Nilai Properti.....	17
2.1.4 Minat Investasi.....	21
2.1.5 Sumber Pendanaan.....	23
2.1.6 <i>Green Building</i> Strategi.....	28
2.2 Penelitian yang relevan / penelitian rujukan	32
2.3 Kerangka Pemikiran.....	36
2.4 Pengembangan Hipotesis	39

2.4.1 Pengaruh nilai property terhadap keputusan investasi.....	39
2.4.2 Peran green building strategi dalam memediasi nilai property dan keputusan investasi	41
2.4.3 Pengaruh minat investasi terhadap keputusan investasi.....	43
2.4.4 Peran green building strategi dalam memediasi nilai property dan keputusan investasi	44
2.4.5 Pengaruh sumber pendanaan terhadap keputusan investasi.....	45
2.4.6 Peran green building strategi dalam memediasi nilai property dan keputusan investasi	45
BAB III METODE PENELITIAN	45
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	49
3.2 Populasi dan Sampel	53
3.3 Teknik Pengumpulan Data	53
3.4 Teknik Analisis Data	56
3.4.1 Analisis Deskriptif.....	57
3.4.2 Uji Validitas.....	58
3.4.3 Uji Reliabilitas	58
3.4.3 Measurement Model (<i>Outer Model</i>)	59
3.4.5 Evaluasi Model Struktural (<i>Inner Model</i>).....	61
3.4.6 Merancang Diagram Jalur	62
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	63
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	63
4.2 Deskripsi Data Penelitian.....	63
4.3 Analisis Deskriptif.....	64
4.4 Uji Hipotesis dan Analisis.....	73
4.4.1 Evaluasi Model Pengukuran (<i>Outer Model</i>)	73
4.5 Pembahasan.....	80
4.5.1 Nilai properti tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi	80
4.5.2 <i>Green building</i> strategi dapat memediasi nilai properti terhadap keputusan investasi.....	84
4.5.3 Minat investasi tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi	86
4.5.4 <i>Green building</i> strategi dapat memediasi minat investasi terhadap	

keputusan investasi.....	89
4.5.5 Sumber pendanaan berpengaruh terhadap keputusan investasi	92
4.5.6 <i>Green building</i> Strategi tidak dapat memediasi sumber pendanaan terhadap keputusan investasi.....	95
4.5.7 <i>Green building</i> strategi berpengaruh terhadap pada keputusan Investasi.....	98
4.6 Implikasi Manajerial	99
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	103
5.1 Simpulan	103
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	103
5.3 Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	106
RIWAYAT HIDUP	113
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Biaya Pengembangan Lahan Awal Proyek Konstruksi	25
Tabel 2. Penelitian Terdahulu	32
Tabel 3. Indikator Variabel Y	52
Tabel 4. Indikator Variabel X	52
Tabel 5. Indikator Variabel Z	53
<i>Tabel 6. Instrumen skala likert</i>	<i>54</i>
Tabel 7. Kisi – Kisi Instrumen	54
Tabel 8. Interval Kelas	57
Tabel 9 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	63
Tabel 10. Karakteristik Responden Berdasarkan Jabatan	63
Tabel 11. Analisis Deskriptif Nilai Properti	64
Tabel 12. Analisis Deskriptif Minat Investasi	66
Tabel 13. Analisis Deskriptif Sumber Pendanaan	68
Tabel 14. Analisis Deskriptif Green Building Strategi	69
Tabel 15. Analisis Deskriptif Keputusan Investasi	71
Tabel 16. Nilai Loading Factor	73
Tabel 17. Hasil Cross Loading	75
Tabel 18. Hasil Average Variance Extracted	76
Tabel 19. Uji Reliabilitas	76
Tabel 21. Cronbach’s Alpha	77
Tabel 22. Hasil R-Square	77
Tabel 23. Path Coefisien	78
Tabel 24. Hasil Uji Hipotesis	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Berpikir	39
Gambar 2. Skema Uji Validitas Instrumen.....	58
Gambar 3. Skema Uji Reliabilitas.....	59
Gambar 4. Rancangan Model Pengukuran (Outer Model)	60
Gambar 5. Rancangan Model Pengukuran (Inner Model).....	61
<i>Gambar 6. Rancangan Diagram Jalur</i>	<i>62</i>
Gambar 7. Outer Model	73
Gambar 8. Hasil inner model dengan bootstrapping.....	79

LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuesioner Penelitian

Lampiran 2. Hasil perhitungan PLS