

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INVESTASI
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

YUNIAR NUR FITANINGRUM

22012010047/FEB/EM

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2026

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INVESTASI
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen



Diajukan Oleh :

YUNLIAR NUR FITANINGRUM

22012010047/FEB/EM

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2026

SKRIPSI

SKRIPSI

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INVESTASI PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BEI**


Disusun Oleh:

YUNIAR NUR FITANINGRUM
22012010047 / FEB / EM

**Telah Dipertahankan Dihadapan
Dan Ditetapkan Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal: 30 Juni 2026**


Dosen Pembimbing

**Tim Penguji
Ketua**


Prof. Dr. Yuningsih, S.E., M.Si
NIP. 197006202021212001


Dr. Dhan I Nur, SE, MM, CFP
NIP. 196309241989031001

Anggota


Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si
NIP. 196508141991032001

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur



Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si, CRP
NIP. 196304201991032001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yuniar Nur Fitaningrum
NPM : 22012010047
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi/Tesis/Desertasi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 22 Mei 2026

Yang Membuat pernyataan



Yuniar Nur Fitaningrum
NPM. 22012010047

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investasi Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate yang Terdaftar di BEI”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keputusan investasi perusahaan, khususnya pada sektor properti dan real estate yang memiliki karakteristik risiko dan kebutuhan pendanaan yang relatif tinggi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu manajemen keuangan serta menjadi referensi bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai hambatan dan keterbatasan. Namun, berkat bimbingan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak/ Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT, IPU selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

2. Dr. Dra. Tri Kartika Pertiwi, M.M., CRP selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Dr. Wiwik Handayani, S.E., M.SI. selaku Koordinator Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Prof. Dr. Yuniningsih, S.E., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi selama proses penyusunan skripsi ini
5. Seluruh dosen dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan ilmu dan pelayanan selama masa perkuliahan
6. Bapak Supardi, Ibu Endang Sriwahyuni dan Mbak Fitri Nur Farida yang menjadi motivasi penulis dalam meraih segala hal.
7. Mareta, Noverta, Alfi, Deasy, Sherli, Lathiiifah, dan Fira yang telah memberikan bantuan, semangat, hiburan dan kebersamaan selama proses penyusunan skripsi ini

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan jauh dari kesempurnaan. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat menambah wawasan serta menjadi referensi dalam bidang manajemen keuangan, khususnya terkait keputusan investasi perusahaan.

Sidoarjo, 16 Januari 2026

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
ABSTRAK.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian.....	13
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Penelitian Terdahulu.....	16
2.2 Landasan Teori	21
2.2.1 Pecking Order Theory.....	21
2.2.2 Trade Off Theory	22
2.2.3 Investasi	23
2.2.4 Risiko Bisnis.....	27
2.2.5 Struktur Aset	30
2.2.6 Profitabilitas.....	33
2.2.7 Hutang.....	36
2.3 Hubungan Antar Variabel	38
2.3.1 Pengaruh antara Risiko Bisnis terhadap Investasi	38
2.3.2 Pengaruh antara Struktur Aset terhadap Investasi	40
2.3.3 Pengaruh antara Profitabilitas terhadap Investasi.....	41
2.3.4 Pengaruh Risiko Bisnis yang dimoderasi hutang terhadap Investasi.....	42
2.3.5 Pengaruh Struktur Aset yang dimoderasi hutang terhadap Investasi.....	43
2.3.6 Pengaruh Profitabilitas yang dimoderasi hutang terhadap Investasi.....	45
2.4 Kerangka Konseptual	46
2.5 Hipotesis.....	47
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	48

3.1	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	48
3.1.1	Variabel Independen	48
3.1.2	Variabel Dependen.....	50
3.1.3	Variabel Moderasi.....	51
3.2	Teknik Penentuan Sampel	52
3.2.1	Populasi.....	52
3.2.2	Sampel	52
3.3	Teknik Pengumpulan Data	54
3.1.1	Jenis Data.....	54
3.1.2	Sumber Data	54
3.1.3	Pengumpulan Data.....	54
3.4	Teknik Analisis Data dan Uji Hipotesis	55
3.4.1	Teknik Analisis Data.....	55
3.4.2	Uji Asumsi Klasik.....	56
3.4.3	Uji Hipotesis	58
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		62
4.1	Deskripsi Objek Penelitian.....	62
4.2	Deskripsi Hasil Penelitian	63
4.2.1	Investasi (Y).....	63
4.2.2	Risiko Bisnis (X1)	64
4.2.3	Struktur Aset (X2).....	65
4.2.4	Profitabilitas (X3)	66
4.2.5	Hutang (Z).....	67
4.3	Analisis dan Pengujian Hipotesis.....	68
4.3.1	Uji Outlier	68
4.3.2	Uji Asumsi Klasik.....	71
4.3.3	Analisis Regresi Moderasi.....	76
4.3.4	Pengujian Hipotesis	79
4.4	Pembahasan Penelitian	84
4.4.1	Pengaruh Risiko Bisnis terhadap Investasi.....	84
4.4.2	Pengaruh Struktur Aset terhadap Investasi	86
4.4.3	Pengaruh Profitabilitas terhadap Investasi.....	88

4.4.4	Hutang dapat memoderasi pengaruh Risiko Bisnis terhadap Investasi.	90
4.4.5	Hutang dapat memoderasi pengaruh Struktur Aset terhadap Investasi.	92
4.4.6	Hutang dapat memoderasi pengaruh Profitabilitas terhadap Investasi.	94
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		98
5.1	Kesimpulan.....	98
5.2	Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA		101
LAMPIRAN.....		104

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Realisasi Investasi Indonesia.....	2
Gambar 1.2 Grafik Pertumbuhan Sektor Properti dan Real Estate.....	4
Gambar 1.3 Diagram Faktor Penghambat Penjualan Properti.....	5
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual.....	46

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rata – Rata Tingkat Investasi.....	3
Tabel 3. 1 Kriteria Pemilihan Sampel	53
Tabel 4. 1 Data CAP/BVA	63
Tabel 4. 2 Data BEPR	64
Tabel 4. 3 Data FASDR.....	65
Tabel 4. 4 Data ROA.....	66
Tabel 4. 5 Data DER	67
Tabel 4. 6 Hasil Uji Outlier 1	69
Tabel 4. 7 Hasil Uji Outlier 2	70
Tabel 4. 8 Hasil Uji Normalitas	71
Tabel 4. 9 Hasil Uji Multikolinieritas	72
Tabel 4. 10 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	74
Tabel 4. 11 Hasil Uji Autokorelasi	75
Tabel 4. 12 Hasil Uji Moderated Regression Analysis (MRA).....	80
Tabel 4. 13 Hasil Uji Koefisien Determinasi	80
Tabel 4. 14 Hasil Uji Parsial (t).....	81
Tabel 4. 15 Hasil Uji Simultan F.....	81

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INVESTASI
PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BEI**

Oleh:

**Yuniar Nur Fitaningum
22012010047**

ABSTRAK

Investasi merupakan salah satu faktor penting dalam mendukung pertumbuhan perusahaan, khususnya pada sektor properti dan real estate yang membutuhkan modal besar dan memiliki persaingan tinggi. Kondisi ekonomi pasca pandemi menyebabkan sektor properti mengalami pertumbuhan yang fluktuatif sehingga perusahaan lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan investasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh risiko bisnis, struktur aset, dan profitabilitas terhadap investasi serta peran hutang sebagai variabel moderasi pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder berupa laporan tahunan perusahaan properti dan real estate periode 2022–2024. Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* berdasarkan kriteria tertentu sehingga diperoleh 58 perusahaan dengan total 174 data observasi. Analisis data dilakukan menggunakan *Moderated Regression Analysis* (MRA) dengan bantuan program IBM SPSS 21.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko bisnis dan struktur aset tidak berpengaruh terhadap investasi, sedangkan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap investasi. Selain itu, hutang tidak mampu memoderasi pengaruh struktur aset dan profitabilitas terhadap investasi. Serta, hutang mampu memoderasi pengaruh risiko bisnis terhadap investasi tetapi arah koefisien tidak searah.

Kata Kunci: Risiko Bisnis, Struktur Aset, Profitabilitas, Hutang, Investasi.