



# Strategi Pemasaran Berbasis Literasi Keuangan: *Trust In Market Bali* Sebagai Mediator Minat Investasi Properti

Nyoman Bima Darma Wangsa

Universitas Pendidikan Nasional (UNDIKNAS) Denpasar

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan menguji peran mediasi *Trust in Market Bali* (Kepercayaan Pasar) dalam hubungan antara Literasi Keuangan dan Minat Investasi Properti. Adanya celah (gap) antara peningkatan Literasi Keuangan masyarakat yang tidak selalu diikuti oleh peningkatan *financial inclusion* (partisipasi investasi) yang seimbang menjadi motivasi utama riset. Sektor properti di Bali menunjukkan prospek investasi yang menarik, ditandai dengan kenaikan Indeks Harga Properti Komersial (IHPR). Riset kuantitatif ini melibatkan 100 responden di Provinsi Bali. Data dianalisis menggunakan Structural Equation Modeling – Partial Least Squares (SEM-PLS). Hasil utama menegaskan bahwa Literasi Keuangan dan *Trust in Market* terbukti secara positif dan signifikan mendorong Minat Investasi Properti. *Trust in Market* juga memediasi secara positif dan signifikan hubungan antara Literasi Keuangan terhadap Minat Investasi Properti (*P-Value* 0,017). Temuan ini mengimplikasikan bahwa strategi pemasaran properti harus berfokus pada pembangunan kredibilitas dan transparansi pasar kolektif untuk secara efektif menerjemahkan pengetahuan keuangan menjadi tindakan investasi di Bali.

**Kata kunci:** Literasi Keuangan, *Trust in Market Bali*, Minat Investasi Properti

DOI:

<https://doi.org/10.53697/emak.v7i1.3260>

\*Correspondence: Nyoman Bima Darma Wangsa

Email: [bimanyoman24@gmail.com](mailto:bimanyoman24@gmail.com)

Received: 21-11-2025

Accepted: 22-12-2025

Published: 22-01-2026



**Copyright:** © 2024 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** This study aims to examine the mediating role of *Trust in Market Bali* in the relationship between Financial Literacy and Property Investment Intention (Minat Investasi Properti). The primary motivation for this research is the gap where increasing Financial Literacy among the public is not always followed by a proportional increase in financial inclusion (investment participation). The property sector in Bali shows attractive investment prospects, indicated by the rise in the Commercial Property Price Index (IHPR). This quantitative research involved 100 respondents in Bali Province. The data was analyzed using Structural Equation Modeling – Partial Least Squares (SEM-PLS). The main results confirm that Financial Literacy and *Trust in Market* are proven to positively and significantly drive Property Investment Intention. *Trust in Market* also positively and significantly mediates the relationship between Financial Literacy and Property Investment Intention (*P-Value* 0.017). These findings imply that property marketing strategies should focus on building market credibility and collective transparency to effectively translate financial knowledge into investment action in Bali.

**Keywords:** Financial Literacy, *Trust in Market Bali*, Property Investment Intention

## Pendahuluan

Investasi properti memiliki posisi unik sebagai aset riil yang menjadi indikator utama kesehatan ekonomi regional dan menawarkan potensi keuntungan yang stabil. Di Bali, dinamika pasar properti komersial menunjukkan pertumbuhan yang kuat, tercermin dari kenaikan Indeks Harga Properti Komersial (IHPR) sebesar 9,86% (*Year-on-Year*) pada Triwulan III 2024. Situasi ini ideal untuk menarik investasi baru. Secara teoretis, peningkatan Minat Investasi yang rasional harus didorong oleh peningkatan *Financial Literacy* (FL), atau kemampuan individu dalam memahami dan mengelola sumber daya

keuangan (Lusardi & Mitchell, 2014). Meskipun literasi keuangan nasional telah mencapai 65,43%, terdapat inkonsistensi empiris mengenai dampaknya terhadap tindakan investasi, menunjukkan bahwa faktor non-rasional turut berperan penting (OJK, 2024) (Fernandes et al, 2014).

Faktor non-rasional ini menimbulkan kesenjangan penelitian (*research gap*) yang mendesak. Pertama, penelitian sebelumnya seringkali menunjukkan hasil yang kontradiktif mengenai pengaruh langsung Literasi Keuangan terhadap niat investasi (Tanuwijaya, 2023) (Saputra et al, 2023). Kedua, literatur yang ada kurang fokus pada peran mediasi di sektor properti, khususnya di Bali yang memiliki karakteristik pasar unik. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya mengisi kesenjangan tersebut dengan mengintegrasikan Kepercayaan Pasar (*Trust in Market—TIM*) sebagai variabel mediasi. Kepercayaan tidak hanya mencakup keyakinan terhadap produk individual, tetapi juga keyakinan terhadap integritas dan kejujuran seluruh sistem pasar properti di wilayah Bali. Jika investor merasa pasar tidak transparan atau teregulasi, bahkan dengan pengetahuan keuangan yang tinggi, niat investasi akan terhambat (Mayer et al, 1995).

Berdasarkan latar belakang dan kesenjangan penelitian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menguji model perilaku yang diperluas dengan menganalisis secara empiris: (1) pengaruh Literasi Keuangan terhadap Minat Investasi Properti; (2) pengaruh Literasi Keuangan terhadap *Trust in Market*; (3) pengaruh *Trust in Market* terhadap Minat Investasi Properti; dan (4) peran mediasi *Trust in Market Bali* dalam hubungan antara Literasi Keuangan dan Minat Investasi Properti. Studi ini menggunakan Theory of Planned Behavior (TPB) sebagai kerangka dasar, memandang Literasi Keuangan dan Kepercayaan Pasar sebagai anteseden yang membentuk niat investasi (Ajzen, 1991).

Riset ini memberikan signifikansi teoretis yang substansial. Secara teoretis, penelitian ini memperkaya domain Keuangan Perilaku (*Behavioral Finance*), khususnya dalam konteks pasar *emerging* seperti Bali. Temuan mediasi akan memberikan bukti empiris yang mengukuhkan peran faktor psikologis (kepercayaan) dalam model rasional (Literasi Keuangan) yang didasarkan pada TPB, sehingga menawarkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai mekanisme pengambilan keputusan investasi di pasar properti.

Dari sisi signifikansi praktis, hasil penelitian ini memberikan panduan strategis bagi para *stakeholder* di Bali. Bagi pengembang properti, temuan ini menekankan bahwa strategi pemasaran tidak cukup hanya berfokus pada edukasi manfaat aset, tetapi harus diprioritaskan pada pembangunan kredibilitas dan transparansi perusahaan dan pasar secara keseluruhan. Bagi regulator dan pemerintah daerah, penelitian ini memberikan landasan untuk merumuskan kebijakan yang berfokus pada penegakan integritas pasar properti sebagai syarat mutlak untuk mendorong partisipasi investasi masyarakat.

## Metodologi

Desain Penelitian dan Sumber Data, Penelitian ini mengadopsi pendekatan kuantitatif dengan desain kausalitas untuk menguji hubungan struktural antar variabel laten. Data dikumpulkan melalui survei primer menggunakan kuesioner dan didukung oleh data sekunder dari lembaga resmi (OJK, BI) serta literatur relevan.

Populasi dan Sampel, Populasi target adalah individu yang memiliki potensi atau minat terhadap investasi properti di Provinsi Bali. Ukuran sampel yang digunakan adalah 100 responden. Jumlah sampel ini dianggap memadai (minimal 5-10 kali jumlah indikator) untuk analisis menggunakan teknik SEM-PLS. Pengukuran instrumen menggunakan skala Likert 5-poin.

Teknik Analisis Data, Analisis data dilakukan menggunakan Structural Equation Modeling Partial Least Squares (SEM-PLS) melalui SmartPLS. Metode ini efektif untuk model yang melibatkan mediasi dan pengujian teori yang bersifat prediktif. Pengujian hipotesis (jalur dan mediasi) dilakukan dengan teknik *bootstrapping*.

## Hasil dan Pembahasan

### Uji Model Pengukuran (*Outer Model*)

Hasil pengujian validitas dan reliabilitas instrumen menunjukkan konsistensi internal yang tinggi. Seluruh indikator memiliki nilai *Loading Factor* di atas 0,70.

**Tabel 1.** Hasil ringkas reliabilitas dan validitas adalah sebagai berikut:

	A	B	C	D	E
1	Variabel	AVE	Composite Relia	Cronbach's Alph	Keterangan
2	Financial Literac	0.539	0.822	0.73	Valid & Reliabel
3	Market Trust	0.732	0.931	0.908	Valid & Reliabel
4	Minat Investasi F	0.613	0.864	0.803	Valid & Reliabel

**Sumber:** Data Olahan SmartPLS

Nilai *Average Variance Extracted* (AVE) semua variabel berada di atas ambang batas 0,50, sementara *Composite Reliability* (CR) dan *Cronbach's Alpha* di atas 0,70, memvalidasi kualitas data.

### Uji Model Struktural (*Inner Model*)

**Tabel 2.** Koefisien Determinasi (R<sup>2</sup>)

1	Variabel	R <sup>2</sup>	Keterangan
2	Market Trust	0.536	Moderat
3	Minat Investasi F	0.519	Moderat

**Sumber:** Data Olahan SmartPLS

Koefisien determinasi untuk Minat Investasi Properti adalah 0,519. Hal ini mengindikasikan bahwa 51,9% variasi dalam Minat Investasi Properti dijelaskan secara kolektif oleh *Financial Literacy* dan *Market Trust*.

**B. Uji Hipotesis (Path Coefficients)**

Pengujian jalur menggunakan *bootstrapping* menghasilkan temuan berikut.

**Tabel 3.** Kriteria penerimaan hipotesis adalah T-Statistic > 1,96 dan P-Value < 0,05.

	A	B	C	D	E	F
1	Hipotesis	Hubungan Jalur	Original Sample	T-Statistic	P-Value	Keterangan
2	H1	FL → MT	0.732	14.331	0	Diterima
3	H2	MT → MIP	0.286	2.508	0.013	Diterima
4	H3	FL → MIP	0.573	5.011	0	Diterima

**Sumber:** Data Olahan SmartPLS

**C. Uji Mediasi**

Uji mediasi dilakukan untuk mengonfirmasi peran *Market Trust* dalam hubungan antara *Financial Literacy* dan Minat Investasi Properti.

**Tabel 3.** Minat Investasi Properti

	A	B	C	D
1	Hubungan	Pengaruh Tidak	P-Value	Keterangan
2	FL → MT → MIP	0.209	0.017	Mediasi Signifikan

**Sumber:** Data Olahan SmartPLS

**Diskusi Temuan**

**Pengaruh Langsung dan Mediasi**

FL → MT: Literasi Keuangan memberikan pengaruh positif dan sangat signifikan terhadap *Market Trust* (Koefisien 0,732). Pengetahuan finansial yang tinggi membentuk pandangan yang lebih terinformasi dan realistis terhadap mekanisme pasar, yang pada gilirannya menumbuhkan kepercayaan yang lebih kokoh di antara calon investor. Analisis ini selaras dengan perkembangan teori kepercayaan, di mana Literasi Keuangan yang tinggi menciptakan dasar bagi terbentuknya *cognitive trust*. Individu yang terliterasi mampu menganalisis regulasi pasar, transparansi developer, dan kinerja properti secara rasional, sehingga kepercayaan yang terbentuk bersifat *calculative* dan didukung oleh data (Lewicki & Bunker, 1996) (Lewicki & Bunker, 1996).

MT → MIP: Kepercayaan Pasar secara signifikan meningkatkan Minat Investasi Properti (Koefisien 0,286; P-Value 0,013). Temuan ini menggarisbawahi peran kepercayaan sebagai penawar risiko psikologis, yang sangat penting untuk investasi jangka panjang dan berkapitalisasi besar seperti properti. Dalam konteks Keuangan Perilaku, investasi properti dianggap berisiko tinggi. Kepercayaan Pasar bertindak sebagai *heuristic* (jalan pintas

mental) yang secara efektif mengurangi kecemasan investor, sehingga mereka merasa aman untuk melanjutkan niat beli (Kahneman, 2011) [Kahneman, 2011].

Peran Mediasi *Trust in Market*: Hasil uji mediasi memastikan bahwa *Trust in Market* memediasi hubungan antara *Financial Literacy* dan Minat Investasi Properti secara positif dan signifikan (P-Value 0,017). Dengan signifikannya pengaruh langsung (FL → MIP), *Market Trust* bertindak sebagai mediasi parsial.

Temuan mediasi parsial ini memperkuat konsep *Dual-Process Theory* dalam Keuangan Perilaku. Minat Investasi Properti adalah hasil dari konvergensi dua sistem: Sistem 1 (afektif, dipengaruhi oleh Kepercayaan Pasar) dan Sistem 2 (rasional, didorong oleh Literasi Keuangan) [Kahneman, 2011]. Lebih lanjut, ini mendukung perluasan kerangka *Theory of Planned Behavior* (TPB), di mana *Market Trust* berfungsi sebagai komponen dari *Norma Subjektif* atau *Perceived Behavioral Control* yang membentuk niat investasi di pasar properti.

Implikasi utamanya adalah bahwa upaya peningkatan literasi keuangan oleh pemerintah atau lembaga edukasi akan memiliki dampak yang lebih kuat terhadap tindakan investasi jika diimbangi dengan upaya simultan dari pengembang dan regulator untuk memperkuat kredibilitas pasar. *Market Trust* berfungsi sebagai jembatan yang mengubah potensi yang diciptakan oleh pengetahuan (FL) menjadi niat nyata untuk bertransaksi (MIP) di pasar properti Bali.

## Simpulan

Penelitian ini berhasil membuktikan bahwa Literasi Keuangan dan *Trust in Market* Bali secara signifikan dan positif mempengaruhi Minat Investasi Properti. Temuan sentral menegaskan bahwa *Trust in Market* Bali memainkan peran mediasi parsial yang krusial. Implikasi penting dari temuan ini adalah bahwa keputusan investasi properti di Bali tidak hanya didasarkan pada perhitungan rasional (*Literasi Keuangan*) tetapi juga dipengaruhi kuat oleh faktor afektif dan kepercayaan kolektif (*Trust in Market*). Kontribusi studi ini adalah menyoroti bahwa dalam strategi pemasaran properti, faktor *Trust in Market* harus diperlakukan sebagai variabel strategis utama, bukan sekadar variabel pendukung, karena ia bertindak sebagai jembatan yang mengatasi *perceived risk* calon investor dan menentukan apakah pengetahuan finansial dapat dikonversi menjadi niat investasi yang terwujud. Penelitian ini memberikan landasan empiris bagi pembuat kebijakan dan pengembang untuk memprioritaskan transparansi dan integritas pasar sebagai elemen kunci dalam menarik investasi.

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat dua rekomendasi praktis utama yang dapat diterapkan oleh *stakeholder*. Pertama, bagi pengembang properti, strategi pemasaran harus fokus pada penguatan citra perusahaan melalui transparansi operasional, penggunaan *escrow account* yang terpercaya, dan sertifikasi legalitas properti secara proaktif untuk membangun *Trust in Market*. Kedua, bagi regulator dan pemerintah daerah, kebijakan harus diarahkan pada penegakan hukum yang tegas terhadap praktik pasar yang tidak etis serta peningkatan akses informasi legal dan harga properti yang akurat. Hal ini

penting untuk meminimalkan *perceived risk* yang dirasakan oleh calon investor dan menjaga Kepercayaan Pasar secara kolektif.

Sebagai saran untuk penelitian selanjutnya, disarankan untuk memperluas pemahaman fenomena ini melalui beberapa pendekatan. Pertama, penelitian mendatang dapat mengintegrasikan variabel mediasi atau moderasi lain, seperti *Risk Tolerance* (Toleransi Risiko) atau *Confirmation Bias*, untuk menguji peran faktor psikologis yang lebih kompleks dalam pengambilan keputusan investasi. Kedua, disarankan menggunakan metode penelitian kualitatif (misalnya wawancara mendalam dengan investor properti) untuk mendapatkan pemahaman yang lebih rinci mengenai proses psikologis individu dalam membangun Kepercayaan Pasar. Terakhir, replikasi model penelitian ini di wilayah lain di Indonesia (misalnya Jakarta, Surabaya, atau Batam) dapat dilakukan untuk menguji generalisasi temuan mediasi ini pada pasar properti yang berbeda karakteristiknya.

## References

- Aji, S., & Sunaryo, B. (2022). *Investasi properti di Indonesia: Peluang dan tantangan*. Rajawali Pers.
- Ajzen, I. (1991). The Theory of Planned Behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 2(50), 179–211.
- Azkiya, M., Firdaus, R., Suhenda, D. P., Syam, M., & Guntara, Y. (2025). Pengaruh Literasi Keuangan terhadap Minat Investasi di Pasar Modal Syariah dengan Pendapatan Sebagai Variabel Moderasi: Studi Pekerja Kabupaten Garut Muhamad. *Indonesian Research Journal on Education*, 5(2), 241–248.
- Bank Indonesia. (2024). *Survei perkembangan properti komersial Bali triwulan III 2024*. Bank Indonesia2.
- Bello, M. A. (2024). Financial Literacy and Investment Intention: An Empirical Evidence from Nigeria. *ResearchGate*, 8(1). <https://www.researchgate.net/publication/380427046>
- Fardania, N., & Pradikto, S. (2025). *Pengaruh Strategi Pemasaran dengan Teknik Tradisional dan Online terhadap Hasil Penjualan*. 2.
- Geriadi, M. A. D. (2023). Peran financial technology dalam memediasi pengaruh literasi keuangan terhadap keputusan investasi. *Jurnal Minfo Polgan*, 12(1), 337–345.
- Ghozali, I., & Latan, H. (2022). *Partial Least Squares (PLS): Konsep, Teknik dan Aplikasi Menggunakan SmartPLS 3.3* (3rd ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gultom, P., Wulandari, A., & Rahmadhina, N. M. (2024). The Effect of Financial Literacy and Investment Motivation on Investment Interest. *Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan*, 12(3), 783–796. <https://doi.org/10.37641/jimkes.v12i3.2607>
- Hair, J. F., Hult, G. T. M., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2021). *A Primer on Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM)* (3rd ed.). Sage Publications.
- Kompas. (2025). *Bali jadi magnet investasi properti dengan "rental yield" menjanjikan*. Kompas.com

- Lestiana, & Nurfauziya, A. (2023). Pengaruh pengetahuan investasi, kebijakan modal minimum, literasi keuangan dan social media influencer terhadap minat mahasiswa berinvestasi di pasar modal. *Proceeding of National Conference on Accounting And Finance*, 5, 136–149. <https://doi.org/10.20885/ncaf.vol5.art16>
- Lunum, B., Lestari, E., & Risnaningsih, R. (2025). Pengaruh *financial self-efficacy*, *financial stress*, dan persepsi risiko terhadap *risky credit behavior* dalam penggunaan *Shopee Paylater (Spaylater)*: Studi kasus pada mahasiswa semester akhir Universitas Merdeka Kota Malang. Universitas Tribhuwana Tungadewi.
- Muflikhati, I., Johan, I. R., Yuliati, L. N., & Muljono, P. (2024). Pengaruh literasi keuangan masyarakat terhadap minat berinvestasi dan upaya pembinaannya. *JPPI (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)*, 10(2), 779–789.
- Nahdhiroh, U., & Ningtyas, M. N. (2025). Trust, Financial Literacy and Investment Intention: A Case in Securities Crowdfunding Platform using Trust Transfer Theory. *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Ekonomi Asia*, 19(1), 42–51. <https://doi.org/10.32812/jibeka.v19i1.2348>
- Nuramelia, S., & Rahayu, S. (2023). Pengaruh Tingkat Financial Literacy, Tingkat Pendapatan Dan Perilaku Investor Terhadap Keputusan Investasi Individu. *Jurnal Ekonomika*, 14(1), 38–49. <https://doi.org/10.35334/jek.v14i1.2921>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan (SNLIK) 2024*. Ojk.Go.Id.
- Saputra, U. W. E., Dananjaya, I. B., Yasa, K., Basmantara, I. N., & Putri, N. M. D. R. (2023). The effect of financial literacy on investment decision with financial behavior as a moderation variable in students in Denpasar City. *InteIrnational Conference Faculty of Economics and Business*, 2(1), 52–60.
- Serpe, A., Purchase, D., Bisschop, L., Chatterjee, D., De Gioannis, G., Garelick, H., Kumar, A., Peijnenburg, W. J. G. M., Piro, V. M. I., Cera, M., Shevah, Y., & Verbeek, S. (2024). 2002-2022: 20 years of e-waste regulation in the European Union and the worldwide trends in legislation and innovation technologies for a circular economy. *RSC Sustainability*, 3(3), 1039–1083. <https://doi.org/10.1039/d4su00548a>
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Tanuwijaya, N. (2023). Literasi keuangan memediasi sikap dan pengalaman keuangan terhadap minat investasi. *Jurnal Manajerial Dan Kewirausahaan*, 5(2).
- Upadana, I. W. Y. A., & Herawati, N. T. (2020). Pengaruh Literasi Keuangan Dan Perilaku Keuangan Terhadap Keputusan Investasi Mahasiswa. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Humanika*, 10(2). <https://doi.org/10.53363/buss.v2i1.39>
- Widagda, I. G. N. J. A., Yasa, N. N. K., Rahmayanti, P. L. D., Tirtayani, I. G. A., & Dharmanegara, I. B. A. (2022). Development of Theory of Planned Behavior (TPB) with self-efficacy to explain the intention to be a farmer in the Zinennial Generation. *Jurnal Manajemen & Agribisnis*, 19(3), 428–438.