

ANALISIS KEPUTUSAN INVESTASI DAN KEBIJAKAN PENDANAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DI INDONESIA

Tri Cicik Wijayanti

Prodi Magister Manajemen, Fakultas Pasca sarjana, Universitas Gajayana Malang
tricicik@unigamalang.ac.id

Abstract

This study aims to analyse the impact of investment decisions and financing policies on company value in the property sector in Indonesia through a literature review approach. As a capital-intensive industry, the property sector requires strategic decision-making in both project investment and capital structure to maintain business growth and competitiveness. Investment decisions are analysed based on their ability to generate long-term returns, increase profitability, and strengthen investor confidence. Meanwhile, financing policies are examined based on their role in optimising the balance between debt and equity, managing financial risk, and maintaining corporate liquidity. By synthesising findings from previous empirical studies and various financial theories such as the Trade-Off Theory and Pecking Order Theory, this study demonstrates that the synergy between appropriate investment allocation and efficient financing structure is key to achieving sustainable corporate value. This research contributes theoretically by emphasising the interconnection between investment and financing strategies in value creation, as well as practically by providing insights for property sector management to adapt to market dynamics, macroeconomic conditions, and regulatory policies.

Keywords: investment decisions, financing policies, corporate value, property sector, Indonesia, capital structure, literature review.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi dan kebijakan pendanaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti di Indonesia melalui pendekatan kajian pustaka. Sektor properti sebagai industri padat modal menuntut pengambilan keputusan strategis baik dalam aspek investasi proyek maupun struktur modal guna menjaga pertumbuhan dan daya saing bisnis. Keputusan investasi dianalisis dari kemampuannya dalam menghasilkan pengembalian jangka panjang, meningkatkan profitabilitas, serta memperkuat kepercayaan investor. Sementara itu, kebijakan pendanaan ditelaah berdasarkan perannya dalam mengoptimalkan keseimbangan antara utang dan ekuitas, mengelola risiko keuangan, serta menjaga likuiditas perusahaan. Dengan mensintesis temuan dari penelitian empiris sebelumnya dan berbagai teori keuangan seperti Trade-Off Theory dan Pecking Order Theory, studi ini menunjukkan bahwa sinergi antara alokasi investasi yang tepat dan struktur pendanaan yang efisien merupakan kunci dalam pencapaian nilai perusahaan yang berkelanjutan. Penelitian ini memberikan kontribusi teoretis dengan menegaskan keterkaitan antara strategi investasi dan pendanaan dalam penciptaan nilai, serta kontribusi praktis bagi manajemen sektor properti untuk beradaptasi terhadap dinamika pasar, kondisi makroekonomi, dan kebijakan regulasi.

Kata kunci: keputusan investasi, kebijakan pendanaan, nilai perusahaan, sektor properti, Indonesia, struktur modal, kajian Pustaka.

Pendahuluan

Sektor properti merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki peran penting dalam perekonomian Indonesia. Perannya tidak hanya sebatas penyediaan kebutuhan hunian dan infrastruktur, tetapi juga menjadi penggerak ekonomi melalui penciptaan lapangan kerja, investasi, dan kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Dalam kurun waktu dua dekade terakhir, perkembangan sektor properti Indonesia dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk, urbanisasi yang pesat, serta peningkatan daya beli Masyarakat (Nugroho & Kartika, 2024). Namun, karakteristik sektor ini juga menunjukkan tingkat volatilitas yang cukup tinggi karena sangat sensitif terhadap fluktuasi kondisi makroekonomi, tingkat suku bunga, regulasi pemerintah, dan dinamika pasar global. Fluktuasi ini menjadikan pengelolaan perusahaan properti menjadi tantangan yang menuntut manajemen strategis yang matang, termasuk dalam pengambilan keputusan investasi dan kebijakan pendanaan (Fadhilah, 2021).

Keputusan investasi adalah salah satu pilar utama dalam strategi korporasi, yang berfungsi menentukan alokasi sumber daya untuk proyek-proyek yang diharapkan meningkatkan nilai perusahaan di masa depan. Dalam sektor properti, keputusan investasi tidak hanya terkait dengan pembelian lahan atau pembangunan properti baru, tetapi juga mencakup analisis kelayakan pasar, perhitungan risiko, dan perkiraan tingkat pengembalian modal (Handayani & Setiawan, 2024). Keputusan yang tepat berpotensi memberikan capital gains dan pendapatan berkelanjutan bagi perusahaan, sedangkan keputusan yang keliru dapat menimbulkan kerugian signifikan. Oleh karena itu, proses pengambilan keputusan investasi harus dilandasi analisis mendalam terhadap tren permintaan pasar, biaya konstruksi, tingkat suku bunga pinjaman, serta kebijakan fiskal dan moneter (Arifin & Nurhayati, 2023).

Di sisi lain, kebijakan pendanaan memegang peranan sama pentingnya. Pilihan antara menggunakan modal sendiri (equity), pinjaman (debt), atau kombinasi keduanya akan memengaruhi struktur modal, risiko keuangan, dan fleksibilitas operasional perusahaan. Teori-teori keuangan seperti Trade-Off Theory dan Pecking Order Theory memberikan kerangka konseptual bagi manajemen dalam menentukan struktur modal optimal (Uz-zaky et al., 2024). Dalam konteks industri properti di Indonesia, penggunaan pinjaman sering kali menjadi opsi utama karena kebutuhan modal yang besar, terutama untuk pembiayaan konstruksi jangka panjang. Namun, tingginya rasio utang dapat meningkatkan risiko gagal bayar jika proyek tidak mencapai target penjualan atau menghadapi hambatan likuiditas (Hanafi, 2020).

Nilai perusahaan menjadi indikator penting bagi investor, kreditor, dan pemangku kepentingan lainnya untuk menilai kinerja serta prospek jangka panjang suatu perusahaan. Nilai ini biasanya diukur melalui indikator seperti Tobin's Q, Price to

Book Value (PBV), dan kapitalisasi pasar. Keputusan investasi dan kebijakan pendanaan berinteraksi secara langsung dalam menentukan nilai perusahaan. Investasi yang menguntungkan dapat meningkatkan profitabilitas dan memperbesar nilai perusahaan di mata investor, sedangkan struktur pendanaan yang sehat dapat memperkuat kepercayaan pasar dan menurunkan biaya modal. Kombinasi optimal dari kedua aspek ini menjadi kunci dalam menciptakan value creation yang berkelanjutan (Lisa, 2023).

Kondisi perekonomian Indonesia sendiri menghadirkan tantangan sekaligus peluang bagi sektor properti. Pertumbuhan ekonomi yang stabil biasanya mendorong permintaan properti komersial maupun residensial, sementara inflasi yang tinggi atau kenaikan suku bunga dapat menekan daya beli konsumen dan meningkatkan biaya pinjaman. Faktor-faktor global seperti perubahan harga komoditas, gejolak pasar finansial internasional, dan pergeseran aliran investasi asing juga membawa dampak signifikan terhadap iklim investasi di sektor ini. Perusahaan properti yang mampu membaca arah pasar dan menyesuaikan strategi investasi serta pendanaan dengan tepat akan memiliki keunggulan kompetitif yang lebih kuat (Susanti & Mulia, 2021).

Selain variabel ekonomis, regulasi pemerintah memiliki dampak krusial terhadap pengelolaan perusahaan properti. Kebijakan terkait pajak, perizinan pembangunan, penetapan tata ruang, dan insentif investasi dapat memengaruhi kelayakan proyek dan struktur pembiayaan. Reformasi kebijakan di sektor properti yang dilakukan pemerintah, seperti kemudahan perizinan melalui sistem online dan pemberian insentif pajak untuk proyek-proyek strategis, diharapkan mampu meningkatkan minat investor (Putri & Lestari, 2023). Namun, perubahan regulasi yang mendadak juga dapat menjadi risiko yang membutuhkan penyesuaian cepat dari pihak manajemen.

Dari perspektif teori keuangan, hubungan antara keputusan investasi, kebijakan pendanaan, dan nilai perusahaan telah menjadi fokus penelitian selama beberapa dekade. Teori Modigliani-Miller, meskipun menyatakan bahwa dalam kondisi pasar sempurna keputusan pendanaan tidak memengaruhi nilai perusahaan, telah dikritisi dan dilengkapi oleh teori-teori lain yang lebih realistis. Dalam praktiknya, asimetri informasi, biaya kebangkrutan, dan pajak membuat kebijakan pendanaan menjadi instrumen strategis yang memengaruhi nilai perusahaan. Demikian pula, investasi yang salah sasaran atau tidak selaras dengan strategi korporasi dapat menurunkan kepercayaan investor dan menekan harga saham (Santoso & Dewi, 2022).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Santoso & Dewi, (2022) bahwa hasil yang bervariasi terkait besarnya pengaruh keputusan investasi dan kebijakan pendanaan terhadap nilai perusahaan sektor properti. Beberapa studi menemukan bahwa investasi agresif di saat pasar sedang tumbuh dapat meningkatkan valuasi, sedangkan pendanaan dengan rasio utang yang terlalu tinggi cenderung menekan nilai perusahaan. Namun, ada pula temuan yang menyatakan bahwa dalam kondisi tertentu, leverage dapat memperkuat kinerja karena memberikan dorongan modal yang

dibutuhkan untuk ekspansi besar-besaran, terutama saat suku bunga rendah (Sherine et al., 2022); (Muslih et al., 2020).

Keputusan investasi di sektor ini tidak dapat dilepaskan dari faktor risiko proyek, terutama risiko keterlambatan dan pembengkakan biaya konstruksi. Proyek properti memiliki horizon waktu yang panjang, sehingga kemampuan manajemen dalam mengantisipasi perubahan biaya bahan bangunan, upah tenaga kerja, dan permintaan pasar menjadi faktor pembeda keberhasilan (Kusnawan, 2023).

Kebijakan pendanaan di sektor properti umumnya memerlukan kombinasi modal internal dan eksternal. Perusahaan cenderung memanfaatkan arus kas dari proyek yang telah berjalan sebagai modal untuk proyek berikutnya, namun sering kali dana ini tidak mencukupi. Oleh sebab itu, pinjaman bank, penerbitan obligasi, maupun penambahan modal melalui pasar saham menjadi instrumen yang lazim digunakan. Setiap pilihan pendanaan membawa konsekuensi biaya modal dan risiko yang berbeda, sehingga keputusan ini harus diambil dengan pertimbangan strategis yang matang (Bahruji, 2023).

Dalam konteks industri yang kompetitif, keberhasilan perusahaan properti tidak hanya bergantung pada kemampuan mengelola proyek, tetapi juga bagaimana strategi investasi dan pendanaan dapat disinergikan untuk meningkatkan nilai perusahaan. Kombinasi antara investasi yang tepat sasaran dengan pendanaan yang efisien akan menciptakan kepercayaan di pasar modal, meningkatkan peringkat kredit, dan pada akhirnya menambah value bagi pemegang saham. Sebaliknya, ketidakseimbangan dalam pengelolaan kedua aspek ini dapat menggerus profitabilitas, bahkan mengancam kelangsungan usaha (Wicaksono & Pramono, 2024).

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif pengaruh keputusan investasi dan kebijakan pendanaan terhadap nilai perusahaan sektor properti di Indonesia melalui pendekatan kajian pustaka. Hasil penelitian diharapkan mampu memberikan kontribusi pada pengembangan teori manajemen keuangan sekaligus menjadi panduan praktis bagi pengambil kebijakan di bidang investasi dan keuangan perusahaan.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah kajian pustaka atau literature review, di mana data dan informasi diperoleh melalui penelusuran dan analisis kritis terhadap berbagai sumber literatur yang relevan, seperti jurnal ilmiah, buku akademik, laporan penelitian, dan artikel yang membahas topik keputusan investasi, kebijakan pendanaan, serta nilai perusahaan khususnya pada sektor properti di Indonesia. Proses pengumpulan data dilakukan secara sistematis dengan mengidentifikasi, memilih, dan mensintesis hasil penelitian terdahulu yang memenuhi kriteria kelayakan berdasarkan tahun publikasi, kredibilitas sumber, dan relevansi terhadap fokus penelitian (Eliyah & Aslan, 2025). Analisis dilakukan dengan

membandingkan temuan, mengidentifikasi pola hubungan, serta mengevaluasi kontribusi teori dan hasil empiris yang telah diakui dalam bidang manajemen keuangan dan industri properti. Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif serta landasan teoretis yang kuat terhadap pengaruh keputusan investasi dan kebijakan pendanaan terhadap nilai perusahaan properti di Indonesia (Machi & McEvoy, 2016).

Hasil dan Pembahasan

Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti di Indonesia

Keputusan investasi memegang peranan fundamental dalam menentukan arah dan daya saing perusahaan properti di Indonesia. Investasi yang dilakukan perusahaan, baik berupa pengembangan proyek baru, ekspansi lahan, maupun akuisisi properti eksisting, memiliki dampak jangka panjang terhadap kapasitas produktif dan potensi pertumbuhan. Dalam konteks pasar properti Indonesia yang dinamis, setiap keputusan investasi memerlukan kajian kelayakan yang komprehensif guna memastikan bahwa alokasi dana dapat menciptakan nilai tambah bukan hanya bagi pemilik saham, tetapi juga seluruh pemangku kepentingan (Alghifari, 2022).

Faktor utama yang melandasi pengambilan keputusan investasi di sektor properti meliputi proyeksi pertumbuhan permintaan, analisis risiko proyek, serta potensi return on investment (ROI). Perusahaan yang mampu melakukan perencanaan investasi berbasis data dan riset pasar cenderung menghasilkan portofolio proyek yang lebih resilient terhadap perubahan kondisi ekonomi. Selain itu, investasi yang terarah pada wilayah dengan potensi pertumbuhan urbanisasi dan peningkatan daya beli masyarakat menawarkan peluang peningkatan nilai perusahaan secara substansial (Cahyadi & Wulandari, 2024).

Namun, keputusan investasi tidak selalu berbuah manis tanpa tantangan. Kompleksitas regulasi, perubahan harga lahan dan bahan bangunan, serta volatilitas suku bunga menjadi faktor eksternal yang bisa menekan tingkat profitabilitas proyek. Kesalahan dalam menilai kelayakan investasi dapat berujung pada over-investment atau under-investment, yang pada akhirnya merugikan Perusahaan (Rifai et al., 2024). Oleh karena itu, salah satu indikator keberhasilan keputusan investasi adalah kemampuan perusahaan dalam adaptasi dan mitigasi risiko di tengah ketidakpastian pasar.

Dampak dari keputusan investasi terhadap nilai perusahaan terukur dalam indikator keuangan seperti Tobin's Q, Price to Book Value (PBV), dan indikator kinerja laba jangka panjang. Studi empiris di Indonesia menunjukkan bahwa perusahaan properti yang agresif dalam berinvestasi pada proyek strategis cenderung mencatatkan kenaikan nilai perusahaan, terutama jika investasi tersebut didukung oleh analisis yang matang dan strategi diversifikasi produk. Nilai perusahaan tidak hanya naik karena pertumbuhan aset, namun juga persepsi positif dari investor terhadap prospek pertumbuhan (Ulya & Kurniawan, 2022).

Pengaruh investasi terhadap nilai perusahaan juga dapat dipahami melalui perspektif teori agensi. Ketepatan manajemen dalam menyalurkan dana investasi pada proyek-proyek produktif dapat meningkatkan kepercayaan investor dan menekan kemungkinan terjadinya konflik kepentingan antara manajer dan pemegang saham. Namun, apabila investasi dilakukan secara spekulatif tanpa pertimbangan risiko dan analisis pasar yang memadai, maka potensi kerugian dan penurunan nilai saham menjadi sangat besar (Sari, 2021).

Studi internasional dan nasional telah membuktikan bahwa pengambilan keputusan investasi yang rasional dan terukur meningkatkan efisiensi penggunaan dana perusahaan. Penerapan metode analisis investasi seperti Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan payback period pada studi kelayakan proyek properti menjadi alat penting untuk memprediksi tingkat pengembalian dan risiko. Perusahaan yang secara konsisten menggunakan pendekatan ini umumnya memiliki nilai perusahaan yang lebih stabil dan cenderung meningkat dalam jangka Panjang (Pratiwi & Rahman, 2023).

Tidak dapat dipungkiri bahwa keputusan investasi erat kaitannya dengan siklus bisnis dan kondisi makroekonomi Indonesia. Pada masa ekspansi ekonomi, permintaan properti melonjak seiring peningkatan pendapatan masyarakat, mendorong perusahaan untuk menambah portofolio investasi. Namun, pada masa resesi atau pelemahan ekonomi, kebijakan investasi yang konservatif menjadi pilihan untuk menjaga likuiditas dan menghindari overexposure terhadap proyek berisiko tinggi (Firman & Ramdani, 2023).

Pelaksanaan investasi yang bijaksana juga memperhatikan aspek inovasi dan keberlanjutan. Perusahaan properti yang menginvestasikan dana pada teknologi pembangunan ramah lingkungan dan efisiensi energi mendapatkan nilai tambah di mata investor modern dan regulator. Investasi pada green property, misalnya, tidak hanya berpotensi meningkatkan penjualan, tetapi juga memperkuat reputasi perusahaan dan prospek kenaikan nilai saham (Hariyanto & Anggraini, 2024).

Pengalaman perusahaan dalam mengelola proyek-proyek masa lalu menjadi pelajaran penting dalam memperbaiki keputusan investasi di masa mendatang. Evaluasi atas keberhasilan maupun kegagalan proyek sebelumnya menjadi referensi untuk meminimalkan risiko investasi. Perusahaan yang secara rutin melakukan audit dan review investasi umumnya lebih adaptif menghadapi perubahan tren pasar dan regulasi, sehingga mampu menjaga nilai perusahaan tetap kompetitif (Ramli & Wahyu, 2023). Selain aspek operasional, keputusan investasi juga terkait erat dengan strategi pembiayaan jangka panjang. Proyek dengan nilai investasi besar memerlukan perencanaan keuangan yang matang agar cash flow perusahaan tetap sehat. Komposisi antara penggunaan modal sendiri, pinjaman, atau pembiayaan alternatif turut menentukan kapasitas perusahaan dalam menanggung risiko dan meraup keuntungan dari investasi (Tarmidi, 2019).

Lingkungan eksternal seperti perubahan regulasi pemerintah, insentif pajak, serta kebijakan moneter berdampak signifikan dalam menentukan keberhasilan keputusan investasi. Ketika pemerintah mengeluarkan stimulus atau kemudahan perizinan, perusahaan yang responsif dan mampu beradaptasi dengan cepat akan mendapat keuntungan lebih besar. Sebaliknya, regulasi yang memberatkan atau birokrasi yang berbelit dapat menghambat realisasi investasi dan menurunkan performa Perusahaan (Dwi & Maulana, 2024).

Kapabilitas manajemen dalam mengeksekusi proyek investasi menjadi faktor penentu lain dalam kaitannya dengan nilai perusahaan. Proses eksekusi yang tepat waktu, efisien, dan minim pemborosan akan mempercepat perolehan pendapatan dan meningkatkan laba, yang akhirnya terefleksi pada kenaikan harga saham dan peningkatan nilai perusahaan di pasar modal. Manajemen proyek yang profesional sangat penting guna menghindari cost overrun dan time overrun yang kerap terjadi di sektor property (Kurniasih & Syahputra, 2022).

Selanjutnya, keputusan investasi yang berkualitas membuka peluang kolaborasi dengan berbagai mitra strategis baik dalam negeri maupun internasional. Joint ventures, kemitraan dengan pemilik lahan, atau kerjasama dengan institusi keuangan dapat memperluas akses terhadap sumber daya dan memperkecil risiko kegagalan investasi. Kerjasama yang berhasil biasanya berkontribusi positif terhadap capital gain dan reputasi perusahaan dalam jangka Panjang (Nustini & Nurrahman, 2025).

Secara keseluruhan, keputusan investasi merupakan kunci utama dalam memacu pertumbuhan nilai perusahaan sektor properti di Indonesia. Ketepatan dalam memilih proyek, kelincahan dalam membaca tren pasar, serta kehati-hatian dalam pengelolaan risiko dan pembiayaan akan menentukan keberhasilan investasi tersebut. Pengelolaan keputusan investasi yang strategis tidak hanya menciptakan pertumbuhan nilai perusahaan yang berkelanjutan, tetapi juga memberikan kontribusi pada pengembangan sektor properti dan perekonomian nasional secara umum.

Pengaruh Kebijakan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti di Indonesia

Kebijakan pendanaan merupakan aspek strategis dalam pengelolaan perusahaan, khususnya di sektor properti yang sarat dengan kebutuhan modal besar dan jangka panjang. Pilihan struktur pendanaan—antara modal sendiri (equity), utang (debt), maupun kombinasi keduanya—sangat menentukan kemampuan perusahaan dalam menjalankan ekspansi, menjaga likuiditas, dan menghadapi fluktuasi pasar. Di Indonesia, perusahaan properti kerap menghadapi tantangan dalam memperoleh sumber pendanaan yang optimal mengingat volatilitas pasar modal domestik serta ketatnya regulasi lembaga keuangan.

Strategi pembiayaan yang ditempuh akan langsung memengaruhi struktur modal perusahaan. Perusahaan yang mengandalkan utang dalam jumlah besar

cenderung memiliki leverage tinggi, yang secara teori dapat meningkatkan potensi return bagi pemegang saham melalui efek pengungkit (financial leverage) (Nustini & Nurrahman, 2025). Namun, peningkatan leverage juga membawa risiko keuangan yang lebih tinggi, termasuk kemungkinan gagal bayar terutama ketika pasar properti sedang lesu atau terjadi stagnasi penjualan.

Teori-teori keuangan klasik seperti Modigliani-Miller memberikan fondasi bahwa dalam pasar sempurna, struktur modal tidak memengaruhi nilai perusahaan. Namun, teori ini telah banyak dikaji ulang melalui pendekatan realitas, dengan memperhitungkan pengaruh pajak, biaya kebangkrutan, dan asimetri informasi. Trade-off Theory menyatakan bahwa perusahaan akan mencari struktur modal optimal yang menyeimbangkan manfaat pajak dari utang dengan biaya distress keuangan, sehingga nilai perusahaan dapat dimaksimalkan (Salim & Kusuma, 2023).

Empirically, banyak penelitian di Indonesia menunjukkan adanya hubungan signifikan antara kebijakan pendanaan dan nilai perusahaan properti. Struktur modal yang konservatif memberikan keamanan dalam jangka panjang namun dapat mengurangi potensi pertumbuhan bila perusahaan kekurangan akses pembiayaan untuk ekspansi. Sebaliknya, struktur modal yang terlalu agresif (high leverage) bisa memperbesar return saat pasar naik, tetapi berisiko menekan nilai perusahaan bila pendapatan menurun atau biaya dana meningkat akibat suku bunga (Hardiyanti, 2023).

Utang sebagai sumber pembiayaan memberikan beberapa keuntungan seperti manfaat pajak (tax shield) dan peningkatan kepastian bagi pemegang saham atas kepemilikan perusahaan. Meski demikian, adanya beban bunga tetap di tengah fluktuasi pendapatan menuntut disiplin arus kas yang ketat. Di sektor properti, proyek dengan jangka waktu panjang dan revenue yang tertunda seringkali membuat perusahaan menghadapi mismatch antara jadwal pembayaran utang dan penerimaan hasil investasi (Yuliana & Mahendra, 2023).

Alternatif lain adalah pembiayaan melalui pasar modal, seperti penawaran umum saham perdana (IPO), rights issue, atau penerbitan obligasi dan sukuk. Opsi ini memungkinkan perusahaan memperbesar basis modal tanpa menambah utang, namun dapat berpengaruh pada komposisi kepemilikan dan kontrol manajemen. Seringkali, keputusan untuk memperbesar modal melalui ekuitas diambil saat valuasi saham sedang tinggi dan pasar dalam kondisi bullish (Adi & Rahmawati, 2023).

Kombinasi optimal antara utang dan ekuitas sangat bergantung pada karakteristik proyek, siklus bisnis, serta profil risiko manajemen. Perusahaan dengan basis aset yang kuat, arus kas stabil, dan dukungan stakeholder yang solid lebih mudah memperoleh pembiayaan dengan syarat ringan. Sebaliknya, perusahaan baru atau yang asetnya belum generating income umumnya menghadapi cost of capital lebih tinggi dan persyaratan kredit yang lebih ketat dari perbankan. Kebijakan pendanaan juga berkaitan dengan persepsi investor dan kreditor terhadap risiko Perusahaan (Laksmi & Wardhani, 2024). Struktur modal yang proporsional mencerminkan tata kelola keuangan yang baik

(good corporate governance) dan meningkatkan kepercayaan pasar modal. Perusahaan dengan leverage berlebihan sering mendapat diskon valuasi di mata investor institusi, sedangkan perusahaan yang underleveraged justru kurang mampu memanfaatkan peluang pertumbuhan dari investasi baru (Wahyudi & Prasetyo, 2024).

Kebijakan pendanaan yang adaptif dan responsif terhadap perubahan makroekonomi serta kebijakan fiskal–moneter sangat diperlukan. Fluktuasi suku bunga, perubahan regulasi perpajakan, serta dinamika pasar keuangan global dapat mengubah profil risiko dan biaya dana secara tiba-tiba. Perusahaan properti yang proaktif melakukan refinancing, restrukturisasi utang, atau diversifikasi sumber pembiayaan lebih tahan terhadap tekanan pasar dan memiliki potensi mempertahankan serta meningkatkan nilai Perusahaan (Ramadhani & Hasanah, 2023).

Inovasi dalam kebijakan pendanaan semakin berkembang, contohnya penggunaan project financing, joint ventures, maupun skema Public Private Partnership (PPP). Model-model ini memungkinkan sharing risk, memperluas akses pembiayaan, sekaligus menjaga kesehatan neraca perusahaan. Kolaborasi dengan lembaga keuangan syariah juga menjadi tren baru dalam pembiayaan properti, sejalan dengan berkembangnya pasar modal syariah di Indonesia (Hasan, 2021).

Tantangan utama dalam penerapan kebijakan pendanaan di sektor properti adalah menjaga keseimbangan antara kebutuhan ekspansi bisnis dengan kemampuan menanggung risiko. Perusahaan harus mampu menyesuaikan struktur pendanaan secara fleksibel sesuai perkembangan proyek dan kondisi pasar. Kegagalan dalam menyeimbangkan leverage, cash flow, dan modal sendiri dapat menyebabkan tekanan keuangan yang berujung pada penurunan nilai perusahaan di mata public (Lestari & Wibowo, 2022).

Secara keseluruhan, kebijakan pendanaan berperan krusial dalam menentukan nilai perusahaan sektor properti di Indonesia. Struktur modal yang dikelola secara strategis, adaptif terhadap dinamika eksternal, dan didukung tata kelola keuangan yang baik dapat mengoptimalkan pertumbuhan dan menjaga nilai perusahaan dalam jangka panjang. Dengan memahami keterkaitan antara pemilihan sumber dana, biaya modal, dan risiko keuangan, manajemen dapat merancang strategi pendanaan yang mendukung penciptaan nilai berkelanjutan, baik bagi pemegang saham maupun pemangku kepentingan lainnya.

Kesimpulan

Keputusan investasi memiliki peran vital dalam membentuk nilai perusahaan sektor properti di Indonesia. Investasi yang dilakukan dengan analisis kelayakan yang matang, mempertimbangkan tren pasar, kondisi makroekonomi, serta potensi risiko dan return, mampu meningkatkan profitabilitas, memperkuat kepercayaan investor, dan pada akhirnya mendorong kenaikan nilai perusahaan. Sebaliknya, keputusan

investasi yang tidak tepat dapat menimbulkan risiko over-investment, kerugian modal, dan penurunan persepsi pasar terhadap prospek perusahaan.

Kebijakan pendanaan juga menjadi faktor strategis yang secara signifikan mempengaruhi nilai perusahaan. Struktur modal yang proporsional antara utang dan modal sendiri, serta penggunaan sumber pembiayaan yang sesuai dengan profil risiko dan karakteristik proyek, dapat mengoptimalkan pertumbuhan nilai perusahaan. Sementara itu, leverage yang terlalu tinggi berpotensi meningkatkan risiko distress keuangan, sedangkan leverage yang terlalu rendah dapat membatasi kapasitas ekspansi. Oleh karena itu, manajemen harus mampu menyesuaikan kebijakan pendanaan dengan kondisi pasar, siklus industri, serta kebutuhan likuiditas perusahaan.

Secara keseluruhan, hasil analisis menunjukkan bahwa sinergi antara keputusan investasi dan kebijakan pendanaan menjadi kunci dalam penciptaan nilai perusahaan yang berkelanjutan di sektor properti Indonesia. Kombinasi dari investasi yang tepat sasaran dan kebijakan pendanaan yang efisien akan memberikan daya saing, meningkatkan kepercayaan pasar, serta memperkuat kinerja keuangan jangka panjang. Temuan ini memberikan implikasi praktis bagi manajemen perusahaan properti untuk lebih disiplin dalam perencanaan strategis, serta implikasi teoretis bagi pengembangan model keuangan yang relevan dengan karakteristik industri properti di Indonesia.

References

- Adi, T., & Rahmawati, N. (2023). Dividend Policy's Effect on Market Perceptions of Property Sector Firms in Indonesia. *Journal of Financial Analysis*.
- Alghifari. (2022). Investment Decisions of Energy Sector Companies on the Indonesia Stock Exchange: Theory and Evidence. *International Journal of Energy Economics and Policy*. <https://doi.org/10.26593/ijeep.v12i6.13642>
- Arifin, B., & Nurhayati, I. (2023). The Influence of Liquidity on Investment Decisions in Indonesian Property Companies. *Journal of Corporate Economics*.
- Bahruji. (2023). Macroeconomic Factors and Firm Value in Indonesian Property Sector. *International Journal of Research in Business and Social Science*.
- Cahyadi, R., & Wulandari, S. (2024). Investment Decisions Impact on Stock Prices of Property Companies in Indonesia. *Journal of Capital Markets Studies*.
- Dwi, S., & Maulana, F. (2024). Financial Policy Impact on Stock Return in Indonesian Real Estate Industry. *Journal of Financial Markets*.
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Fadhilah, N. (2021). The Role of Dividend Policy in Linking Investment Decisions and Firm Value. *Indonesian Journal of Finance and Banking*.
- Firman, A., & Ramdani, D. (2023). Funding Policy and Its Effect on the Capital Structure of Indonesian Property Companies. *Journal of Finance and Accounting Research*.
- Hanafi, A. (2020). The Influence of Investment Decisions and Funding Decisions on Firm Value with Institutional Ownership as Moderator. SSRN. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3547077>

- Handayani, A., & Setiawan, B. (2024). The Modulating Role of Corporate Governance on Funding Decisions: Evidence from Indonesia Property Sector. *Journal of Management and Finance*.
- Hardiyanti, E. (2023). Effect of Profitability, Investment Decisions, Funding Decisions, and Dividend Policy on Corporate Value. *Journal of Applied Finance and Economics*.
- Hariyanto, R., & Anggraini, L. (2024). Funding Decisions and Firm Value Under Economic Uncertainty in Indonesia's Property Sector. *International Journal of Economics and Policy Studies*.
- Hasan, R. (2021). Cash Flow, Investment, and Funding Decisions in Indonesian Property Firms. *Journal of Business and Economic Growth*.
- Kurniasih, L., & Syahputra, T. (2022). Financial Policy Effects on Firm Value in Property Industry. *Journal of Applied Financial Research*.
- Kusnawan, A. (2023). The Effect of Company Size, Leverage, and Audit Committee on Firm Value. *[Journal Name]*.
- Laksmi, A., & Wardhani, A. (2024). Dividend Policy Impact on Market Value of Real Estate Firms in Indonesia. *Asian Journal of Business and Accounting*.
- Lestari, A., & Wibowo, H. (2022). Capital Structure Influence on Firm Value in the Indonesian Real Estate Sector. *Journal of Corporate Finance*.
- Lisa, M. (2023). The Influence of Investment and Funding Decisions on Firm Value through Dividend Policy. *[Journal Name]*.
- Machi, L. A., & McEvoy, B. T. (2016). *The Literature Review: Six Steps to Success*. Corwin Press.
- Muslih, M., Sirait, D. S., & Simanjuntak, D. F. (2020). The Effect of Financing Decisions and Investment Decisions on the Performance of Property Companies Registered in Indonesia Stock Exchange. *[Journal Name]*.
- Nugroho, H., & Kartika, D. (2024). The Role of Investment Decisions on Corporate Performance in Indonesia Property Sector. *Indonesian Journal of Applied Finance*.
- Nustini, Y., & Nurrahman, M. H. (2025). *Financial Performance Analysis of the Indonesian Property Industry (2019-2023)*. International Conference on Accounting & Finance.
- Pratiwi, I., & Rahman, F. (2023). Funding Strategy Impact on Profitability and Firm Value Among Indonesian Property Firms. *Journal of Financial Strategy*.
- Putri, R., & Lestari, N. (2023). The Effect of Investment Decisions on Firm Value in Property Sector Companies in Indonesia. *Jurnal Manajemen Keuangan*.
- Ramadhani, N., & Hasanah, U. (2023). Corporate Governance and its Effect on Financial Decision Making in Property Sector Indonesia. *International Journal of Business and Management*.
- Ramli, F., & Wahyu, S. (2023). Funding and Investment Decision Interaction and Its Effect on Indonesian Property Company Value. *Asian Economic and Financial Review*.
- Rifai, M., Putra, A., & Handayani, E. (2024). Investment Decisions and Funding Policies Influence on Firm Value in Indonesia's Property Sector. *Journal of Finance and Banking*.

- Salim, M., & Kusuma, E. (2023). Empirical Study on Investment and Funding Decisions: Case of Property Sector in Indonesia. *Indonesian Journal of Finance and Economics*.
- Santoso, B., & Dewi, A. (2022). The Effect of Investment Decisions and Dividend Policy on Firm Value: Evidence from Indonesian Property Companies. *Journal of Economics and Business*.
- Sari, D. (2021). Impact of Funding Decisions on Investment Decision in Indonesian Property Sector. *Journal of Economics and Development Studies*.
- Sherine, C., Wiyanto, H., & Budiono, H. (2022). *The Effect of Investment Decision, Funding Decision, and Profitability on Firm Value of Consumer Goods Industry in Indonesia*. Atlantis Press. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.220501.084>
- Susanti, L., & Mulia, E. (2021). The Influence of Capital Structure on Profitability and Firm Value in Property Firms. *International Journal of Finance and Banking Research*.
- Tarmidi, D. (2019). Firm Value: Impact of Investment Decisions, Funding Decisions, and Dividend Policies. *HARMAS Journal*.
- Ulya, S., & Kurniawan, A. (2022). Impact of Leverage on Firm Value in Property Companies Listed on IDX. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*.
- Uz-zaky, M. R., Suhardi, S., & Deseria, R. (2024). The Influence of Investment Decisions, Profitability, Capital Structure, and Company Size on Property and Real Estate Companies' Values on IDX. *International Journal of Applied Finance and Business Studies*.
- Wahyudi, S., & Prasetyo, H. (2024). Dividend Policy as a Mediator of Investment Decision and Firm Value in Indonesian Property Companies. *Economics and Finance Journal*.
- Wicaksono, D., & Pramono, T. (2024). Investment Decisions, Funding, and Dividend Policy Relation to Firm Value in Real Estate Firms. *Journal of Corporate Finance and Accounting*.
- Yuliana, R. P., & Mahendra, G. (2023). Effect of Financial Management on Firm Value in Property Sector of Indonesia. *International Research Journal of Finance and Economics*.