

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sektor properti real estate dan konstruksi bangunan merupakan sektor strategis di Indonesia karena menyumbang 10,45% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional pada tahun 2022 (BPS,2023). Hingga 2023, terdapat lebih dari 80 emiten sektor ini di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang tidak hanya bergerak di bidang perumahan dan komersial tetapi juga proyek infrastruktur strategis nasional.

Namun meskipun kontribusinya signifikan, nilai perusahaan di sektor ini cenderung fluktuatif. Indeks properti real estate mengalami penurunan 17,4% pada tahun 2022 (IDX,2023), padahal sektor lain sudah mulai pulih pasca pandemi Covid-19. Beberapa perusahaan besar seperti PT. Waskita Karya Tbk dan PT Agung Podomoro Land Tbk menghadapi tekanan harga saham yang tidak sebanding dengan aset yang dimiliki.

Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara fundamental keuangan (solvabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan) dengan persepsi pasar (PBV). Investor semakin memperhatikan indikator fundamental dalam keputusan investasi, tetapi volatilitas tetap tinggi akibat tata kelola perusahaan yang kurang transparan, struktur kepemilikan terpusat serta ketergantungan besar pada pendanaan eksternal.

Selain itu, dalam studi penelitian yang dilakukan oleh Soda & Al-Shyyab (2024) dalam konteks pasar negara berkembang menunjukkan pengelolaan solvabilitas memiliki efek langsung terhadap persepsi investor dan valuasi pasar sedangkan riset penelitian yang dilakukan oleh Sari dan Lestari (2021), ditemukan

banyak perusahaan sektor properti yang memiliki tingkat likuiditas dan solvabilitas tinggi, namun tidak mampu meningkatkan nilai perusahaan secara signifikan.

Kajian mengenai pengaruh faktor internal perusahaan seperti solvabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan telah menjadi pusat perhatian dalam berbagai studi keuangan korporat, khususnya di sektor properti, real estate, dan konstruksi. Studi-studi tersebut umumnya bersandar pada agency theory yang melihat struktur modal dan ukuran perusahaan mencerminkan mekanisme pengawasan atas manajemen dalam menjaga kepentingan pemegang saham.

Beberapa penelitian memberikan hasil yang sejalan mengenai hubungan positif antara likuiditas dan nilai perusahaan. Misalnya, Penelitian yang dilakukan oleh Angreni, Tampubolon, & Handayani (2025) menunjukkan likuiditas memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan karena investor merespons positif kemampuan perusahaan dalam menjaga arus kas yang stabil dan mitigasi risiko jangka pendek dan pada penelitian Albertus dan Lestari (2022) menemukan baik rasio likuiditas maupun solvabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI. Mereka mencatat tingginya current ratio memberikan sinyal negatif terhadap kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya, yang pada gilirannya meningkatkan kepercayaan investor.

Temuan serupa juga dikemukakan oleh Katharina, Wijaya, dan Juliana (2021), yang menunjukkan solvabilitas dan likuiditas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, meskipun dalam beberapa kasus ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh yang konsisten. Hal ini menunjukkan

efektivitas manajemen keuangan tidak semata-mata ditentukan oleh skala aset, tetapi oleh efisiensi alokasi sumber daya dan struktur modal yang sehat.

Penelitian lain menemukan hasil yang kontradiktif. Dalam studi oleh Anggara, Toni, dan Simorangkir (2021), disimpulkan solvabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sementara ukuran perusahaan tidak mampu memoderasi hubungan antara solvabilitas dan nilai perusahaan. Hal ini mempertegas pentingnya konteks sektor dan karakteristik perusahaan dalam memahami hubungan antar variabel tersebut.

Penelitian terkini yang dilakukan oleh Oktaviana, Ali, dan Priyati (2023) memperluas dimensi analisis dengan menyertakan kebijakan dividen sebagai variabel intervening. Dalam konteks tersebut, mereka menemukan profitabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan secara langsung dan tidak langsung memengaruhi nilai perusahaan. Hasil ini memberikan argumen tambahan hubungan antar variabel keuangan internal tidak bersifat linier, tetapi dipengaruhi oleh strategi manajerial dan respons pasar.

Temuan-temuan di atas tidak hanya menunjukkan hubungan antara variabel solvabilitas, likuiditas, ukuran perusahaan, dan nilai perusahaan telah diteliti secara luas, tetapi juga menyingkap inkonsistensi hasil dan perbedaan konteks sektor maupun periode waktu. Oleh karena itu, kajian ini mengambil posisi penting untuk menguji kembali hubungan ketiga variabel independen terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, real estate, dan konstruksi yang memiliki karakteristik pendanaan dan struktur bisnis yang khas. Kebutuhan akan generalisasi temuan empiris dalam konteks pasar modal Indonesia menegaskan urgensi dari penelitian ini, sekaligus menjadi dasar teoretis dan empiris yang kokoh bagi penelitian selanjutnya.

Penelitian ini dilakukan pengaruh solvabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dalam konteks sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tidak hanya lahir dari kebutuhan akademik untuk mengisi kesenjangan literatur, tetapi juga dilandasi oleh urgensi praktis dalam menjawab tantangan dinamis yang dihadapi sektor tersebut. Secara teoretis, riset ini menjadi penting untuk menguji validitas teori-teori utama dalam keuangan korporat, terutama agency theory dalam konteks industri padat modal dan berisiko tinggi seperti properti dan konstruksi.

agency theory memberikan lensa kritis atas potensi konflik kepentingan antara manajemen dan pemegang saham dalam pengelolaan struktur modal perusahaan. Dalam praktiknya, perusahaan sektor properti dan konstruksi seringkali mengandalkan pembiayaan eksternal dalam skala besar untuk mendanai proyek jangka panjang, yang jika tidak diimbangi dengan pengelolaan likuiditas dan solvabilitas yang baik, dapat berdampak negatif terhadap persepsi investor atas nilai perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini secara teoretis berperan penting untuk menilai efektivitas mekanisme keuangan internal sebagai alat kontrol terhadap perilaku oportunistik manajerial yang dapat menurunkan nilai perusahaan (Oktaviana, Ali, & Priyati, 2023).

Penelitian ini dilakukan karena terdapat inkonsistensi hasil dari penelitian terdahulu mengenai pengaruh variabel-variabel keuangan terhadap nilai perusahaan. Sebagian penelitian menemukan pengaruh signifikan, sebagian lainnya justru menunjukkan hasil yang tidak konsisten atau tidak signifikan secara statistik. Misalnya, Studi penelitian oleh Zuhroh (2019) secara empirik menunjukkan ukuran perusahaan (firm size) berpengaruh positif terhadap firm value, karena perusahaan besar diasosiasikan dengan ekspektasi pertumbuhan dan

daya tahan pasar yang lebih baik. Albertus dan Lestari (2022) menunjukkan likuiditas dan solvabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan di sektor properti dan real estate, sementara Anggara et al. (2021) menunjukkan solvabilitas tidak memiliki pengaruh signifikan. Inkonsistensi ini menandakan pengaruh ketiga variabel tersebut terhadap nilai perusahaan sangat kontekstual dan dipengaruhi oleh faktor-faktor endogen maupun eksogen tertentu seperti ukuran perusahaan, strategi bisnis, dan lingkungan regulasi.

Orientasi riset ini tidak hanya menyoroti hubungan linier antara variabel, tetapi juga mencoba menguji konsistensi relasi antar variabel dalam konteks sektoral yang spesifik, yaitu sektor properti dan konstruksi yang memiliki struktur pembiayaan kompleks, siklus usaha panjang, serta sensitivitas tinggi terhadap kebijakan fiskal dan moneter.

Pada penelitian ini mengambil 3 variabel dikarenakan merasa penelitian terdahulu tidak adanya konsisten. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan insight yang tidak hanya bersifat akademis tetapi juga aplikatif, terutama dalam merumuskan kebijakan investasi, manajemen risiko, dan pengelolaan struktur modal yang lebih efektif di sektor properti. Dengan demikian penelitian ini menjawab kegelisahan teoritis atas relasi antar indikator keuangan dalam konteks sektoral, sekaligus menawarkan implikasi praktis bagi para pemangku kepentingan dalam memahami dan meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah solvabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada

- sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah likuiditas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
 3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini secara umum bertujuan untuk menganalisis dan membuktikan secara empiris pengaruh faktor-faktor fundamental keuangan internal perusahaan terhadap nilai perusahaan, dengan fokus pada sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini dapat memperkaya literatur ilmiah dalam bidang akuntansi keuangan dan manajemen keuangan perusahaan, terutama dalam mengkaji determinan nilai perusahaan berdasarkan pendekatan teori keagenan (agency theory). Temuan dari penelitian ini diharapkan mampu memperkuat pemahaman teoritis mengenai peran indikator keuangan seperti solvabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan dalam memengaruhi persepsi pasar terhadap nilai korporasi, khususnya dalam konteks sektoral yang memiliki karakteristik kompleks seperti properti, real estate, dan konstruksi. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi penting bagi mahasiswa, akademisi, dan peneliti dalam pengembangan studi lanjutan yang lebih spesifik dan mendalam.

2. Manfaat Praktis

Bagi praktisi bisnis dan manajemen perusahaan, khususnya yang bergerak di sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan, hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan dalam merumuskan strategi pengelolaan struktur keuangan perusahaan yang optimal demi meningkatkan nilai perusahaan. Di samping itu, bagi investor dan analis pasar modal, temuan dalam penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar dalam melakukan evaluasi investasi dengan mempertimbangkan variabel-variabel internal yang signifikan memengaruhi valuasi perusahaan. Bagi otoritas pasar dan regulator, penelitian ini dapat dijadikan dasar pertimbangan dalam menyusun kebijakan atau regulasi yang mendukung peningkatan efisiensi pasar dan transparansi informasi di sektor industri padat modal.