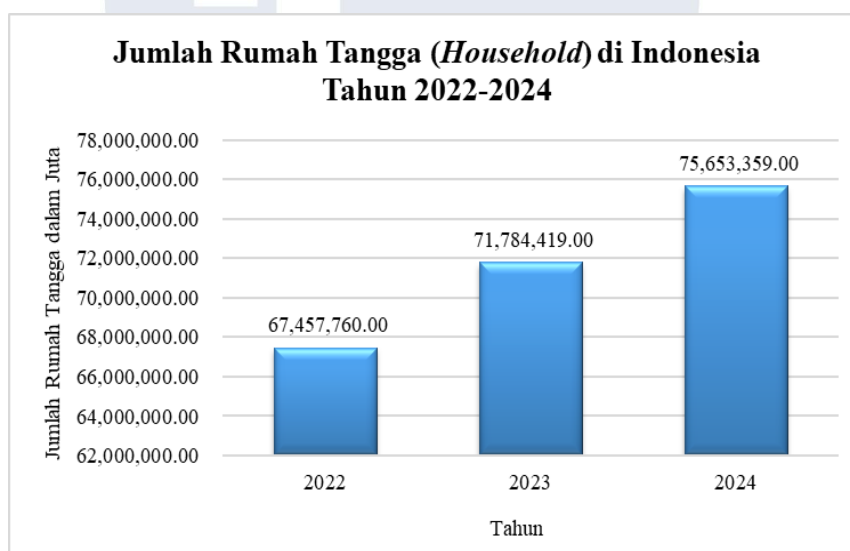


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan hunian merupakan salah satu kebutuhan yang terus meningkat dari waktu ke waktu. Salah satu faktor yang mendorong peningkatan kebutuhan tersebut adalah bertambahnya jumlah rumah tangga. Semakin banyak rumah tangga atau keluarga yang terbentuk, semakin besar pula kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak. Di Indonesia, jumlah rumah tangga menunjukkan adanya peningkatan dalam beberapa tahun terakhir.



Gambar 1.1 Jumlah Rumah Tangga di Indonesia 2022-2024

Sumber : (BKKBN, 2022, 2023) & Buchori (2024)

Gambar 1.1 memperlihatkan peningkatan jumlah rumah tangga di Indonesia selama periode 2022 sampai dengan 2024. Pada tahun 2022, jumlah rumah tangga tercatat sebesar 67,46 juta rumah tangga. Jumlah tersebut meningkat menjadi 71,79 juta rumah tangga pada tahun 2023 atau tumbuh sebesar 6,40% dibandingkan tahun sebelumnya. Selanjutnya, pada tahun 2024 jumlah rumah tangga kembali meningkat menjadi 75,65 juta rumah tangga atau tumbuh sekitar 5,40%. Peningkatan jumlah rumah tangga tersebut menunjukkan akan semakin banyak keluarga baru yang membutuhkan tempat tinggal sebagai kebutuhan dasar. Menurut

Presiden Republik Indonesia ke-7 Joko Widodo menyatakan bahwa “pertumbuhan keluarga baru, mencapai sekitar 700–800 ribu kepala keluarga per tahun, sehingga peluang pembangunan perumahan di Indonesia masih sangat besar” (Buchori, 2023). Artinya, kebutuhan masyarakat akan hunian terus meningkat, sehingga hal ini dapat membuka peluang bagi pengembangan sektor *Properties & Real Estate* untuk memenuhi permintaan tersebut.

Di Indonesia, penyediaan hunian masih menjadi salah satu permasalahan yang dihadapi hingga saat ini. Menurut Musyafa (2023) “perencanaan kebutuhan akan hunian harus diperbarui berdasarkan data yang terbaru. Data tersebut adalah jumlah penduduk, pertumbuhan rumah tangga dan jumlah *backlog* hunian”. Menurut Safitri & Herwindalita, (2024), “*Backlog* hunian merupakan selisih antara jumlah rumah yang telah dibangun dengan jumlah rumah yang diperlukan oleh masyarakat. Kondisi ini didominasi oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akibat adanya keterbatasan daya beli yang tidak seimbang dengan harga rumah”. Dengan demikian, *backlog* hunian ini menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap hunian belum sepenuhnya dapat terpenuhi, sehingga penyediaan rumah masih menjadi tantangan penting dalam sektor properti di Indonesia.



Gambar 1.2 Pergerakan *backlog* di Indonesia 2022-2024

Sumber : (LPEM FEB UI, 2023; Safitri & Herwindalita, 2024)

Pada Gambar 1.2 terlihat adanya pergerakan *backlog* hunian dalam beberapa tahun terakhir. Angka *backlog* tercatat sebesar 11,6 juta unit pada tahun 2022, kemudian meningkat menjadi 12,7 juta unit pada tahun 2023 atau naik sekitar 9,48%. Selanjutnya, pada tahun 2024 *backlog* mengalami penurunan menjadi 9,9 juta unit atau turun sekitar 22,05% dibandingkan tahun sebelumnya. Di Indonesia, meskipun belum terdapat indikator baku yang menentukan apakah tingkat *backlog* perumahan tergolong tinggi atau rendah, namun pemerintah telah menetapkan target untuk mencapai *zero backlog* pada tahun 2045. Panangian selaku Pakar Perumahan Nasional menyebutkan bahwa “dibutuhkan strategi untuk menyelesaikan angka *backlog* yang sekarang mencapai 12,7 juta unit. Apabila dihitung mulai 2024 nanti, maka hanya ada waktu 21 tahun lagi untuk menuju 2045. Maka setidaknya harus dibangun 600 ribu unit rumah per tahunnya, kemudian ada kebutuhan sebanyak 700 ribu unit lagi dari keluarga baru seperti yang disampaikan Presiden Jokowi. Itu berarti, total rumah yang perlu dibangun setiap tahun harusnya 1,3 juta unit” (Rinaldi, 2023).

Dalam Buchori (2023), Joko Widodo selaku Presiden ke-7 Indonesia kembali berpendapat bahwa “*backlog* ini dapat menjadi kesempatan dikarenakan sektor properti ini memiliki *multiplier effect* hingga ke 185 subsektor, mulai dari bahan material, furnitur dan interior, elektronik hingga industri jasa dapat turut bergerak. Apabila industri *Properties & Real Estate* bergerak sisanya akan mengikuti”. Kemudian, Airlangga sebagai Menteri Koordinator Bidang Perekonomian juga menegaskan bahwa “kontribusi industri properti sebagai salah satu sektor unggulan untuk menggerakkan perekonomian Indonesia” (Zulfikar, 2023). Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa sektor *Properties & Real Estate* tidak hanya berperan dalam memenuhi kebutuhan hunian masyarakat, tetapi juga memiliki efek berganda (*multiplier effect*) yang mampu mendorong aktivitas berbagai subsektor ekonomi. Dengan demikian, perkembangan sektor *Properties & Real Estate* berkontribusi terhadap pemulihan sekaligus pertumbuhan perekonomian Indonesia.

Dalam rangka mengatasi *backlog* perumahan sekaligus mendorong pertumbuhan industri properti, pemerintah melanjutkan pemberian insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP). “PPN DTP adalah peraturan ini dibuat untuk mendorong daya beli masyarakat di sektor industri perumahan guna mempercepat pertumbuhan dan pemulihan ekonomi nasional dengan menyesuaikan kebijakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun yang ditanggung pemerintah” (Kemenkeu, 2022). Perkembangan kebijakan insentif PPN DTP sektor perumahan, termasuk perubahan dasar hukum, besaran insentif, batas harga jual, dan periode pemberlakuannya, disajikan dalam tabel berikut.

Tabel Perkembangan Peraturan PPN DTP Pada Tahun 2022-2024

Tahun dan Dasar Hukum	Periode Penyerahan/BAST	Besaran PPN DTP
PMK No. 6/PMK.010/2022	1 Januari–30 September 2022	50% dari PPN terutang untuk hunian dengan harga jual paling tinggi Rp2 miliar; 25% dari PPN terutang untuk hunian dengan harga jual lebih dari Rp2 miliar sampai dengan Rp5 miliar.
PMK No. 120 Tahun 2023	1 November–31 Desember 2023	100% dari PPN terutang atas bagian Dasar Pengenaan Pajak (DPP) sampai dengan Rp2 miliar.
PMK No. 7 Tahun 2024	1 Januari–30 Juni 2024	100% dari PPN terutang atas bagian DPP sampai dengan Rp2 miliar.
PMK No. 7 Tahun 2024	1 Juli–31 Agustus 2024	50% dari PPN terutang atas bagian DPP sampai dengan Rp2 miliar.
PMK No. 61 Tahun 2024	1 September–31 Desember 2024	100% dari PPN terutang atas bagian DPP sampai dengan Rp2 miliar.

Tabel 1. 1 Perkembangan Kebijakan PPN DTP 2022-2024

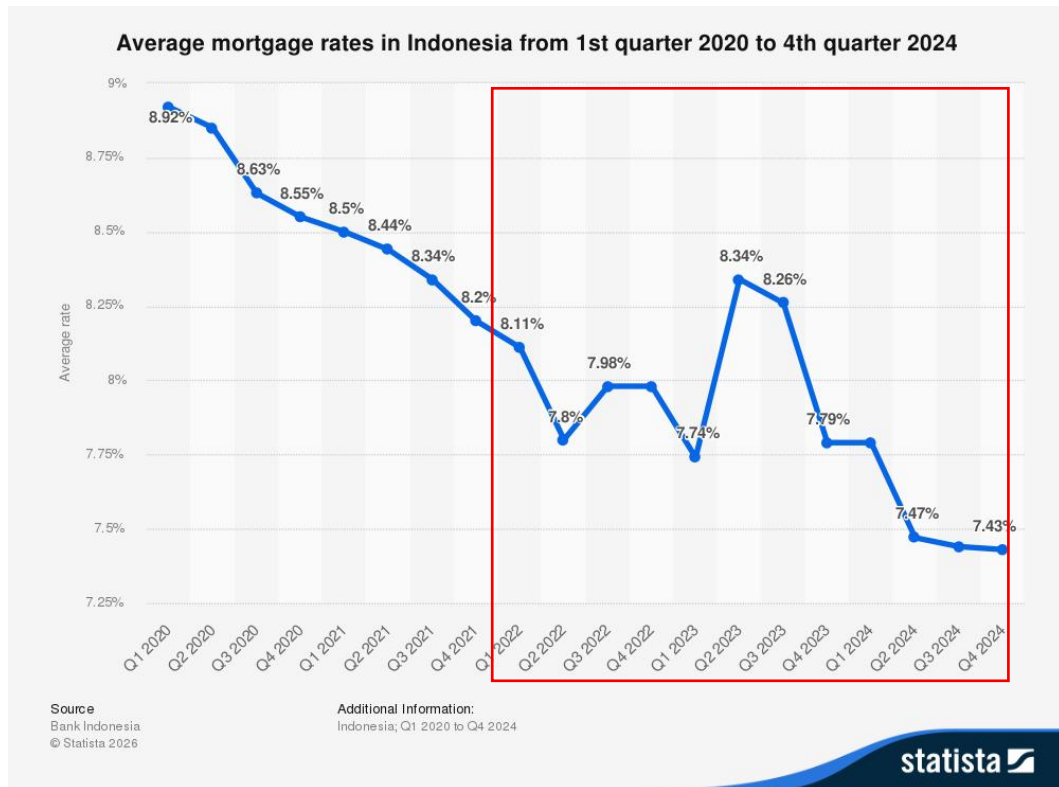
Sumber : Kemenkeu (2022;2023;2024)

Berdasarkan Tabel 1.1, pemerintah menanggung sebagian atau seluruh PPN terutang atas pembelian hunian sesuai dengan periode dan batas nilai yang telah ditetapkan. Akan peraturan tersebut, Senior *Research Advisor Knight Frank Indonesia* Syarifah Syaikat menyatakan bahwa “PPN DTP telah berkontribusi dalam penurunan angka *backlog* pada segmen menengah dengan perluasan segmen insentif, ke depannya diharapkan kebijakan ini memiliki signifikansi yang lebih tinggi dalam mengatasi *backlog* perumahan” (Salim, 2026). Kemudian, Wakil Ketua Umum DPP REI, Bambang Ekajaya, yang menyebutkan bahwa “efek PPN

DTP 1 dan 2 cukup berhasil menaikkan target penjualan properti pada tahun 2023 dan 2024” (Asmaasyi, 2026). Selain PPN DTP, untuk meningkatkan daya beli masyarakat Bank Indonesia melanjutkan pelonggaran rasio *Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV)* yaitu kredit atau pembiayaan properti menjadi paling tinggi 100 persen untuk semua jenis properti yakni rumah tapak, rumah susun, serta ruko. Pelonggaran tersebut akan menyebabkan bank yang memenuhi kriteria pembiayaan macet atau *Non Performing Loan/Non Performing Financing (NPL/NPF)* yang rendah bisa memberikan uang muka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi paling sedikit nol persen pula kepada masyarakat” (Risbiani, 2022). “Dengan adanya fasilitas ini maka masyarakat berkesempatan untuk membeli rumah menggunakan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tanpa membayar uang muka alias DP nol persen. Melalui kebijakan tersebut, pertumbuhan kredit di sektor properti diharapkan bisa meningkat dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian” (Ray White, 2022).

Selain pelonggaran kebijakan *Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV)*, terdapat beberapa aspek lain yang dinilai dapat mendorong pertumbuhan kredit properti. Kepala Ekonom Bank Permata Josua Pardede menyatakan “terobosan yang lebih kuat yaitu terdapat pada aspek suku bunga kredit, biaya awal transaksi, dan desain program perumahan yang lebih terjangkau” (Perwitasari, 2025). Dari beberapa aspek tersebut, suku bunga kredit merupakan salah satu faktor yang berpotensi memengaruhi pertumbuhan kredit properti. Vicky Rosalinda selaku *Equity Research Analyst* Kiwoom Sekuritas menyatakan bahwa, “penurunan kinerja *IDX Sector Properties & Real Estate* dapat disebabkan suku bunga yang sudah tinggi dari *The Fed* dan BI. Akibatnya, kenaikan suku bunga menjadi sentimen negatif untuk sektor properti. Prospek sektor properti di era suku bunga yang tinggi menjadi kurang baik, bahkan dapat menurun. Karena kondisi ini dapat menekan keinginan masyarakat untuk membeli hunian baru” (Perwitasari, 2024). Pakar Properti sekaligus Wakil Ketua Umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI) Bambang Eka Jaya menyatakan bahwa “setiap kenaikan suku bunga akan berdampak terhadap KPR komersial atau non-subsidi” (Laksono, 2023). Dengan demikian, pengaruh suku bunga terhadap sektor properti dapat dilihat secara lebih

spesifik melalui suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berikut pergerakan suku bunga KPR di Indonesia.



Gambar 1.3 Pergerakan Suku Bunga KPR 2022-2024

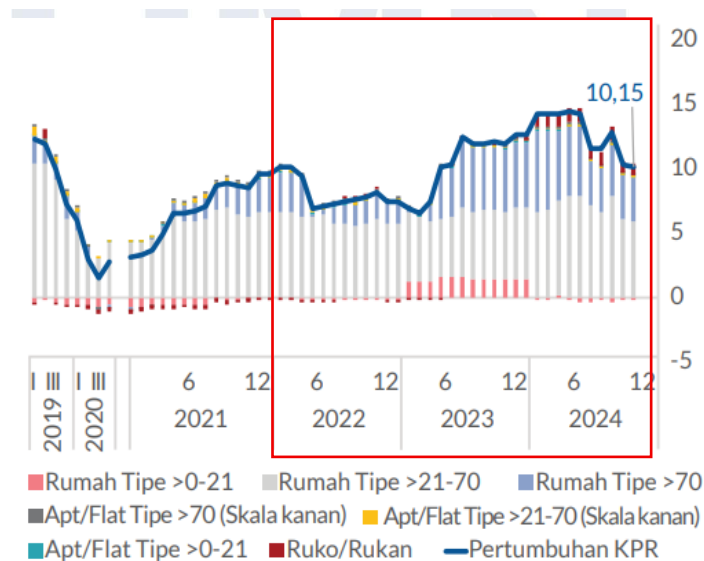
Sumber : (Statista, 2024)

Gambar 1.3 menunjukkan pergerakan rata-rata tingkat suku bunga KPR di Indonesia selama periode 2022 sampai 2024. Secara kuartalan, tingkat suku bunga KPR mengalami perubahan yang fluktuatif. Namun, apabila dilihat secara keseluruhan, arah pergerakannya cenderung menurun. Pada tahun 2022, suku bunga KPR berada pada tingkat 8,11% pada kuartal I dan menurun menjadi 7,98% pada kuartal IV. Memasuki tahun 2023, suku bunga KPR sempat meningkat hingga mencapai 8,34% pada kuartal II, tetapi kemudian kembali menurun menjadi 7,79% pada kuartal IV. Penurunan tersebut berlanjut pada tahun 2024. Tingkat suku bunga KPR menurun dari 7,79% pada kuartal I menjadi 7,43% pada kuartal IV, yang merupakan tingkat terendah selama periode 2022–2024. Naik atau turunnya suku bunga sangat berkaitan erat dengan daya beli (*demand side*) karena semakin turun suku bunga berarti *cost* yang di bayarkan semakin kecil. Apabila suku bunga

mengalami penurunan, biaya pinjaman yang harus ditanggung masyarakat menjadi lebih rendah sehingga cicilan KPR menjadi lebih terjangkau.

Lanjar Nafi selaku *Capital Market Analyst*, menyatakan bahwa “sektor properti akan diuntungkan lebih dulu karena penurunan suku bunga mendukung pembiayaan yang lebih murah, mempercepat penjualan properti” (Amani, 2024). Sejalan dengan pernyataan Pengamat Perbankan dan Praktisi Sistem Pembayaran, Arianto Muditomo yang menyatakan “dengan suku bunga lebih rendah, biaya angsuran KPR juga menjadi lebih ringan sehingga dapat meningkatkan minat masyarakat untuk membeli rumah” (Brilian, 2024). Kemudian, menurut *Research Analyst* MNC Sekuritas Muhamad Rudy Setiawan dalam Rahmadani (2024) menyatakan bahwa “sebesar 75,5% konsumen memanfaatkan fasilitas KPR untuk kepemilikan properti di Indonesia”. Peningkatan minat masyarakat dalam memanfaatkan fasilitas KPR tersebut diindikasikan dapat tercermin pada pertumbuhan pembiayaan KPR. Oleh karena itu, berikut grafik perkembangan pertumbuhan KPR berdasarkan jenisnya selama periode 2022–2024.

Grafik Pertumbuhan dan Andil KPR Berdasarkan Jenis Properti Tahun 2022–2024

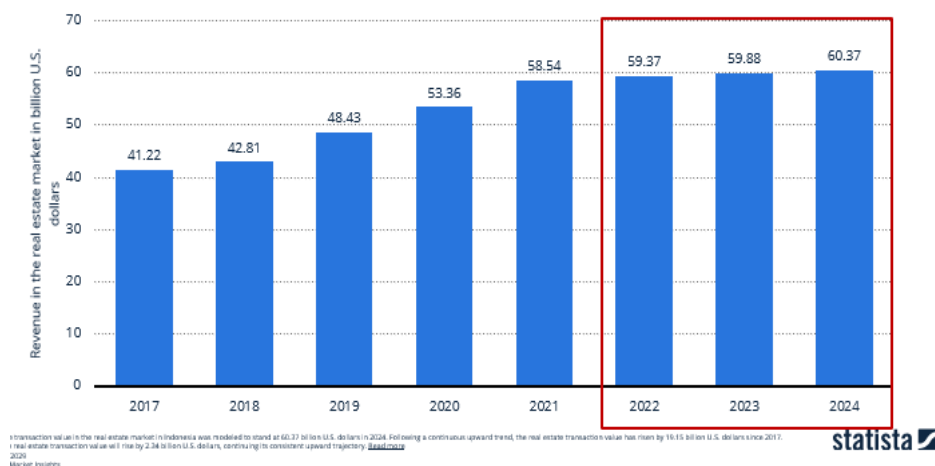


Gambar 1.4 Pertumbuhan dan Andil KPR Berdasarkan Jenis Properti Tahun 2022–2024
Sumber : (Bank Indonesia, 2025)

Berdasarkan Gambar 1.4, pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menunjukkan perkembangan yang berbeda selama periode 2022–2024. Pertumbuhan tersebut terutama didominasi oleh penyaluran KPR pada kelompok Rumah Tipe >70, Rumah Tipe 0–21 dan Rumah Tipe >21–70. Hal ini berpotensi mendukung aktivitas transaksi pembelian properti. Meningkatnya aktivitas transaksi kemudian dapat memperbesar peluang penjualan bagi pengembang dan berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan pasar *real estate*, khususnya pada segmen perumahan (*residential*). Pertumbuhan KPR tersebut, mencerminkan perkembangan kredit pemilikan rumah yang disalurkan oleh perbankan kepada masyarakat.

Pada akhir tahun 2022, pertumbuhan KPR tercatat sebesar 7,55% secara tahunan. Selanjutnya, pada akhir tahun 2023 pertumbuhan KPR meningkat menjadi 12,00%, yang menunjukkan bahwa pembiayaan melalui fasilitas KPR tumbuh lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya. Pada akhir tahun 2024, KPR tetap tumbuh sebesar 10,15% secara tahunan, meskipun laju pertumbuhannya melambat sebesar 1,85 poin persentase dibandingkan tahun 2023. Bank Indonesia menjelaskan bahwa pertumbuhan KPR tetap terjaga karena didukung oleh suku bunga KPR yang kompetitif, insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP), serta kebijakan *Loan to Value (LTV)*. Pertumbuhan KPR mengindikasikan bahwa pembiayaan perbankan untuk pembelian properti masih mengalami pertumbuhan. Kondisi tersebut berpotensi mendukung aktivitas transaksi pembelian properti. Meningkatnya aktivitas transaksi kemudian dapat memperbesar peluang penjualan bagi pengembang dan berkontribusi terhadap pertumbuhan pendapatan pasar *real estate*. Berikut pergerakan pendapatan pasar *real estate* di Indonesia.

Revenue in the real estate market in Indonesia from 2017 to 2024 (in billion U.S. dollars)



Gambar 1.5 Pendapatan pasar *real estate* di Indonesia

Sumber : (Statista, 2024)

Pada Gambar 1.5 terlihat pendapatan pada pasar *real estate* periode 2022–2024 yang menunjukkan peningkatan. Pada tahun 2022, pendapatan pasar *real estate* tercatat sebesar 59,37 miliar *U.S. dollars*. Selanjutnya angka tersebut meningkat menjadi sekitar 59,88 miliar *U.S. dollars* pada tahun 2023 atau mengalami pertumbuhan sekitar 0,86% dibandingkan tahun sebelumnya. Kemudian pada tahun 2024 pendapatan kembali meningkat menjadi sekitar 60,37 miliar *U.S. dollars* atau tumbuh sekitar 0,82% dari tahun 2023. Peningkatan ini menunjukkan bahwa kinerja sektor *real estate* di Indonesia terus berkembang selama periode tersebut, yang mengindikasikan adanya pertumbuhan aktivitas pasar serta permintaan terhadap properti di Indonesia. Pertumbuhan pendapatan tersebut mengindikasikan adanya aktivitas pasar properti yang masih berjalan dan potensi permintaan yang tetap terjaga, baik untuk kebutuhan hunian, komersial, maupun pengembangan kawasan.

Pertumbuhan pasar yang positif menjadi salah satu faktor yang dapat mendorong perusahaan untuk semakin memperluas usaha dan memperkuat pendanaannya. Salah satu langkah yang dapat dilakukan perusahaan adalah menjadi perusahaan terbuka (*go public*). Ketua DPD REI DKI Jakarta Arvin F.

Iskandar menyatakan bahwa “kami meyakini pasar modal bukan hanya alternatif pembiayaan, tetapi juga instrumen untuk meningkatkan kredibilitas, tata kelola, dan daya saing perusahaan properti”. Dilanjutkan oleh Kepala Divisi Pengembangan Perusahaan Tercatat di BEI Listyorini yang menyatakan bahwa “potensinya masih sangat besar. Banyak pengembang memiliki kapasitas untuk *scale up*, namun terkendala akses pembiayaan. Di sinilah pasar modal dapat menjadi katalis” (Indraswari, 2026).

Dilansir dari IDX (2026) “manfaat perusahaan menjadi *go public* salah satunya adalah informasi serta berita mengenai perusahaan tersebut akan semakin sering diberitakan oleh media, kemudian perusahaan akan dianalisis oleh perusahaan sekuritas, dan disajikan oleh penyedia data keuangan. Dengan masuk ke pasar modal ini juga akan meningkatkan citra perusahaan, sehingga eksposur terhadap barang/jasa yang dihasilkan pun semakin luas. Hal ini menjadi langkah awal bagi perusahaan untuk memperoleh akses pendanaan yang lebih fleksibel, baik melalui *right issue* (penawaran umum terbatas), *secondary offering*, maupun *private placement*”.

Salah satu bentuk pemanfaatan akses pendanaan melalui pasar modal yang dapat dilakukan oleh perusahaan terbuka adalah *right issue* atau Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PHMETD). Melalui aksi korporasi tersebut, perusahaan dapat memperoleh tambahan modal dengan menerbitkan saham baru yang ditawarkan terlebih dahulu kepada pemegang saham yang telah ada. *Right issue* ini dilakukan oleh sejumlah emiten di Bursa Efek Indonesia, termasuk emiten pada sektor properti dan *real estate* sebagai salah satu alternatif pendanaan. Keberadaan sejumlah emiten yang melakukan *rights issue* selama periode penelitian juga menunjukkan bahwa pasar modal memiliki peran penting sebagai sumber pendanaan bagi perusahaan properti. Berikut ini merupakan perusahaan yang menggunakan aksi korporasi berupa *right issue* selama periode 2022-2024.

Rincian Emiten dan Pelaksanaan Rights Issue Periode 2022-2024

No.	Kode	Nama Perusahaan	Tahun	Jenis Aksi	Harga Pelaksanaan	Nilai Penawaran Maksimal
1	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2022	PMHMETD	Rp500	Rp6.560.000.000.000
2	OMRE	PT Indonesia Prima Property Tbk	2022	PMHMETD	Rp500	Rp600.105.500.000
3	TRIN	PT Perintis Trinita Properti Tbk	2022	PMHMETD	Rp900	Rp133.016.002.200
4	BKSL	PT Sentul City Tbk	2023	PMHMETD	Rp50	Rp5.031.267.081.150
5	PANI	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk	2023	PMHMETD	Rp5.000	Rp10.485.750.000.000

Tabel 1. 2 Rincian Emiten dan Pelaksanaan *Right Issue* Periode 2022-2024

Sumber : (IDX, 2022;2023)

Berdasarkan Tabel 1.2, pada tahun 2022 dan 2023, beberapa perusahaan, seperti PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk, PT Indonesia Prima Property Tbk, PT Perintis Trinita Properti Tbk, dan PT Sentul City Tbk, melaksanakan aksi korporasi tersebut dengan nilai penawaran yang bervariasi. Pelaksanaan PMHMETD menunjukkan bahwa perusahaan sektor *Properties & Real Estate* memanfaatkan penerbitan saham baru sebagai salah satu alternatif pendanaan melalui pasar modal untuk memperoleh tambahan dana dari pemegang saham. Apabila saham baru tersebut terserap, dana yang diperoleh dapat meningkatkan ekuitas perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tidak hanya dapat memenuhi kebutuhan pendanaannya melalui utang, tetapi juga melalui penambahan modal sendiri.

Kombinasi penggunaan kedua sumber yaitu modal sendiri (internal) dan utang (eksternal) tersebut akan membentuk struktur modal perusahaan. “Struktur modal merupakan pembelanjaan modal perusahaan yang mencerminkan komposisi antara utang perusahaan dengan modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan berupa saldo laba dan juga penerbitan saham” (Mas & Werastuti, 2022). “Struktur modal ini menjadi komponen yang sangat penting bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan dapat memengaruhi kondisi keuangan perusahaan yang pada akhirnya juga akan memengaruhi nilai perusahaan” (Aditya, 2022).

Menurut Ananda et al., (2026) “pada lingkup industri *Properties & Real Estate* struktur pendanaan atau struktur modal akan sangat bergantung terhadap

pembiayaan eksternal”. Dalam hasil riset Perkembangan Industri *Real Estate* 2023 yang melibatkan sebanyak 83% responden dari jumlah total anggota pengembang anggota REI DKI Jakarta. Ketua DPD REI DKI Jakarta Arvin F. Iskandar menyatakan bahwa “hasil survei ini memberikan gambaran pendanaan dari obligasi, sukuk, dire, MTN masih minim dimanfaatkan dalam membangun proyek. Sebanyak 63,7% anggota REI DKI menyatakan tidak ada alternatif pembiayaan lain yang sedang/akan diambil selain perbankan” (Buana, 2023). Kemudian, Arvin kembali berpendapat bahwa “industri *Properties & Real Estate* memiliki siklus proyek yang panjang serta kebutuhan modal kerja yang besar, dengan struktur modal yang selama ini bertumpu pada kombinasi sekitar 30% modal sendiri dan 70% pembiayaan bank” (Indraswari, 2026). Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Umbrex (2023), menyatakan bahwa “sektor *real estate* merupakan industri yang bersifat *capital intensive*, pengembang sektor ini biasanya memulai proyek sering menggunakan struktur modal yang sangat terstruktur karena kebutuhan. Mereka biasanya memulai dengan lahan, kemudian menambahkan utang konstruksi (yang bisa mencapai 50–70% dari total biaya) sebagai sumber pendanaannya”. Berdasarkan karakteristik tersebut, perusahaan pada sektor *Properties & Real Estate* secara teoritis diperkirakan memiliki tingkat penggunaan utang yang relatif tinggi karena besarnya kebutuhan modal serta panjangnya siklus pengembangan proyek.

“Struktur modal perusahaan dapat diukur menggunakan rasio *Debt to Equity Ratio (DER)*. Rasio ini digunakan untuk mengukur perbandingan antara jumlah modal yang berasal dari kreditur (utang) dengan modal yang dimiliki oleh pemilik perusahaan”(Suhardjo et al., 2022). Kemudian, “rasio *DER* lebih dari 1 (satu) akan memperlihatkan bahwa kewajiban perusahaan lebih besar dibandingkan dengan modal internal yang dimiliki perusahaan, yang kemudian dinilai tidak baik bagi perusahaan atau perusahaan tersebut semakin berisiko” (Umdiana & Claudia, 2021). Sejalan dengan pernyataan Salsabila & Afriyenti, (2022) menyatakan bahwa semakin besar *DER* maka semakin besar pula risiko yang harus dihadapi perusahaan, karena pembiayaan utang sebagai sumber pendanaan jauh lebih besar daripada modal sendiri. Semakin tinggi *DER*, semakin besar proporsi pendanaan

perusahaan yang berasal dari liabilitas dibandingkan ekuitas. Hal ini dapat meningkatkan risiko keuangan perusahaan, terutama ketika perusahaan menghadapi ketidakstabilan pasar yang dapat memengaruhi kemampuannya dalam membayar bunga dan pokok pinjaman.

Untuk memberikan gambaran mengenai perbandingan struktur modal antar sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), berikut pergerakan data rata-rata *Debt to Equity Ratio (DER)* pada masing-masing sektor.

No.	Sektor	2022	2023	2024	Growth	
					2022-2023	2023-2024
1	<i>Transportation & Logistics</i>	0.24	0.40	0.52	67%	30%
2	<i>Technology</i>	0.35	0.35	0.40	0%	14%
3	<i>Healthcare</i>	0.43	0.40	0.47	-7%	18%
4	<i>Properties & Real Estate</i>	0.46	0.40	0.40	-13%	0%
5	<i>Consumer Cyclical</i>	0.55	0.48	0.47	-13%	-2%
6	<i>Industrial</i>	0.69	0.50	0.52	-28%	4%
7	<i>Basic Materials</i>	0.81	0.63	0.55	-22%	-13%
8	<i>Consumer Non Cyclical</i>	0.84	0.78	0.82	-7%	5%
9	<i>Energy</i>	0.86	0.85	0.77	-1%	-9%
10	<i>Infrastructures</i>	0.98	0.83	0.70	-15%	-16%
11	<i>Financial</i>	2.15	2.01	2.11	-7%	5%

Tabel 1. 3 *DER* seluruh sektor perusahaan yang terdaftar di BEI tahun 2022-2024

Sumber : (IDX Yearly Statistics 2022;2023, Financial Data Ratio 2024)

Berdasarkan Tabel 1.3, sektor *Properties & Real Estate* berada pada peringkat keempat sebagai sektor dengan *DER* terendah dari sebelas sektor yang terdaftar di BEI. Nilai *DER* sektor ini tercatat sebesar 0,46 pada tahun 2022, kemudian menurun menjadi 0,40 pada tahun 2023 dan tetap berada pada angka 0,40 pada tahun 2024. *DER* sektor *Properties & Real Estate* mengalami penurunan sebesar 13% pada periode 2022–2023, kemudian tidak mengalami perubahan pada periode 2023–2024. Dibandingkan dengan sejumlah sektor lain yang mengalami fluktuasi lebih besar, seperti *Transportation & Logistics* yang meningkat dari 0,24 menjadi 0,52 atau *Industrial* yang menurun dari 0,69 menjadi 0,50, pergerakan *DER* sektor *Properties & Real Estate* menunjukkan kecenderungan yang relatif stabil, terutama dalam dua tahun terakhir.

Nilai *DER* yang berada di bawah 1 (satu) dan posisinya sebagai salah satu sektor dengan *DER* terendah dapat menggambarkan bahwa struktur pendanaan

sektor *Properties & Real Estate* cenderung konservatif. “Konservatif atau konservatisme merupakan kondisi perusahaan yang tidak menggunakan utang atau menggunakan utang dalam tingkat rendah” (Chipeta et al., 2022). Kondisi tersebut menarik karena sektor properti pada dasarnya membutuhkan investasi awal yang besar, mulai dari pengadaan lahan, perizinan, pembangunan infrastruktur, konstruksi, pemasaran, hingga penyelesaian unit. Oleh karena itu, rendah dan stabilnya *DER* pada sektor *Properties & Real Estate* tidak hanya menunjukkan bahwa kebutuhan pendanaannya rendah. Sebaliknya, kondisi tersebut dapat menunjukkan adanya strategi pendanaan yang lebih berhati-hati, misalnya melalui penggunaan saldo laba dan pengelolaan utang secara selektif. Fenomena inilah yang menjadikan sektor *Properties & Real Estate* menarik untuk diteliti, karena sektor *Properties & Real Estate* memiliki kebutuhan modal yang besar dan secara industri sering dikaitkan dengan pembiayaan eksternal, tetapi rata-rata *DER* justru menurun dan kemudian bertahan pada tingkat yang relatif stabil dan konservatif selama periode 2022–2024.

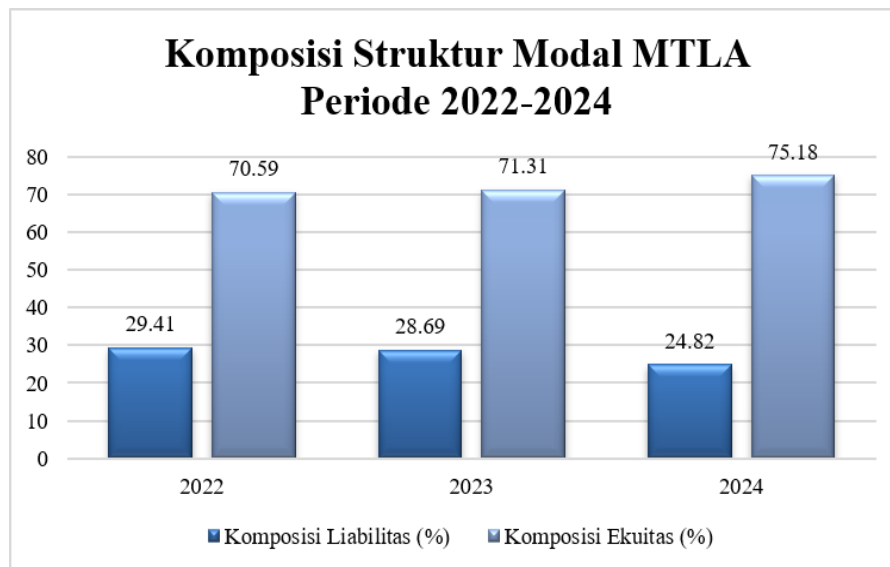
Pentingnya *DER* yang rendah bagi perusahaan terletak pada stabilitas keuangan dan rendahnya risiko kebangkrutan. *DER* yang rendah menunjukkan bahwa porsi liabilitas perusahaan relatif lebih kecil dibandingkan ekuitas, sehingga beban bunga dan kewajiban tetap yang harus ditanggung perusahaan cenderung lebih ringan. Menurut Sullicyanna Luna Bianca & Hwihanus Hwihanus (2024), “semakin tinggi utang, semakin besar risiko gagal bayar utang terjadi”. Selanjutnya, menurut Jariah (2021), “semakin rendah rasio *DER* artinya semakin rendah pula beban bunga yang menjadi tanggungan perusahaan, sehingga berdampak pada perolehan laba perusahaan”. Dengan demikian, *DER* yang rendah penting bagi perusahaan karena dapat menjaga kondisi keuangan perusahaan tetap stabil, meringankan beban utang, serta mengurangi risiko kebangkrutan.

Bagi kreditur, *DER* yang rendah dapat menjadi salah satu indikator dalam menilai kondisi keuangan dan risiko perusahaan sebelum memberikan pinjaman. Menurut Susdianty (2025) menyatakan bahwa “rasio *DER* yang rendah mengindikasikan risiko finansial yang lebih kecil, sehingga perusahaan memiliki

tingkat kepercayaan yang lebih tinggi dari kreditur.” Sejalan dengan penelitian Irwanda et al., (2024) menyatakan bahwa “semakin besar liabilitas perusahaan semakin tinggi risiko bagi pemberi dana (kreditur)”. Dengan demikian, perusahaan dengan porsi liabilitas yang lebih rendah dapat dinilai memiliki risiko keuangan yang lebih kecil serta kemampuan yang lebih baik dalam memenuhi kewajiban pembayaran bunga dan pokok pinjaman. Hal tersebut dapat meningkatkan kepercayaan kreditur dalam memberikan pinjaman maupun kerja sama pembiayaan jangka panjang.

Bagi investor, *DER* yang rendah dapat menjadi salah satu indikator dalam menilai risiko keuangan perusahaan sebelum mengambil keputusan investasi. “Rendahnya *DER* akan mengindikasikan bahwa jumlah utang yang dimiliki perusahaan akan membuat risiko investor semakin kecil dan meningkatkan ekspektasi investor terhadap perusahaan tersebut” (Osesoga & Vanessa, 2021). Sejalan dengan penelitian Nurafifah et al., (2023) yang menyatakan bahwa “semakin rendah nilai *DER* akan menunjukkan kondisi yang lebih baik bagi perusahaan karena tingkat utang yang dimiliki relatif lebih aman untuk ditanggung oleh modal sendiri sehingga dapat memengaruhi keputusan investor”. Dengan demikian, *DER* yang rendah menunjukkan bahwa risiko utang perusahaan relatif terkendali, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor dan menarik minat mereka untuk menanamkan modal dalam bentuk saham, terutama ketika perusahaan membutuhkan tambahan pendanaan.

Salah satu contoh perusahaan pada sektor *Properties & Real Estate* yang menunjukkan kecenderungan penggunaan pendanaan internal adalah PT Metropolitan Land Tbk (MTLA). Berikut merupakan pergerakan komposisi struktur modal pada periode 2022 sampai dengan 2024.



Gambar 1.6 Struktur Modal MTLA

Sumber : (Annual Report MTLA, 2022, 2023, 2024)

Pada Gambar 1.6 menunjukkan grafik terkait komposisi struktur modal yang terdapat pada Laporan Tahunan PT MTLA pada tahun 2022 sampai dengan 2024. Struktur permodalan perusahaan menunjukkan bahwa pendanaan lebih didominasi oleh ekuitas dibandingkan liabilitas. Proporsi ekuitas meningkat dari 70,59% pada tahun 2022 menjadi 71,31% pada tahun 2023 dan meningkat menjadi 75,18% pada tahun 2024, sedangkan liabilitas menurun berturut-turut dari 29,41% menjadi 28,69% dan 24,82%. Secara keseluruhan, selama periode 2022–2024 ekuitas meningkat sebesar 4,59%, sementara liabilitas menurun sebesar 4,59%, yang menunjukkan perusahaan lebih mengandalkan pendanaan internal dibandingkan utang.

Presiden Direktur PT Metropolitan Land Tbk., Olivia Surodjo menyampaikan “perusahaan menyiapkan *capital expenditure* yang didominasi dengan dana internal yang digunakan paling besar untuk akuisisi lahan dan sisanya untuk infrastruktur kemudian akan terus berkembang dengan membeli lahan, menambah *land bank*, dan berinvestasi pada tahun 2022” (Saumi, 2022). Strategi penggunaan *capex* tersebut menunjukkan hasil positif hingga akhir tahun 2022, Anhar Sudradjat Presiden Direktur PT Metropolitan Land Tbk menyatakan bahwa “pendapatan perseroan versi *marketing sales* hingga kuartal IV tahun 2022 mencapai Rp1,36 triliun” (Churi, 2022) . Selanjutnya, pada tahun 2023 pendapatan

MTLA tercatat mencapai Rp1,70 triliun (Monty, 2024) . Dilanjutkan pada tahun 2024 pendapatan tercatat sebesar Rp 2,021 triliun atau tumbuh sebesar 18,52% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya (Bisnistime.com, 2025).

Sejalan dengan peningkatan pendapatan, laba bersih MTLA juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2022, PT Metropolitan Land Tbk mencatat laba bersih sebesar Rp417,93 miliar, kinerja tersebut kemudian meningkat pada tahun 2023 menjadi Rp492,91 miliar (*Annual Report MTLA*, 2023). Kemudian mengalami peningkatan kembali di tahun 2024 hingga mencapai Rp530,02 miliar (*Annual Report MTLA*, 2024). Pada RUPST MTLA dijelaskan bahwa “hasil laba bersih akan digunakan untuk membagikan *dividend*, membagikan *cash dividend*, kemudian dialokasikan sebagai dana cadangan, dan sisa laba bersihnya akan ditetapkan sebagai saldo laba untuk periode berikutnya” (Redaksi, 2025). Laba bersih MTLA tahun 2024 yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk sebesar Rp469,25 miliar tidak seluruhnya dibagikan kepada pemegang saham. Setelah dialokasikan untuk pembayaran dividen tunai sebesar Rp86,12 miliar dan pembentukan dana cadangan sebesar Rp1 miliar, sisa laba sekitar Rp382,13 miliar dibukukan sebagai laba ditahan untuk menambah modal kerja Perseroan. Sejalan dengan hal tersebut, akumulasi laba yang dipertahankan turut memperkuat kapasitas pendanaan internal MTLA dalam menunjang kegiatan operasional dan investasi perusahaan. Penguatan kapasitas pendanaan internal tersebut menjadi salah satu faktor yang mendukung pelaksanaan berbagai kegiatan investasi selama 2025. Penggunaan laba tersebut yakni diindikasikan sebagai modal untuk mendukung perkembangan perusahaan salah satunya adalah pembangunan prasarana vila dan hotel di Ubud, Bali, dengan nilai konstruksi dalam penyelesaian sebesar Rp96,286 miliar (PT Metropolitan Land Tbk, 2025).

Dengan struktur pendanaan tersebut, PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) dapat dinilai efektif karena mampu memprioritaskan penggunaan dana internal melalui saldo laba, sehingga ketergantungan terhadap utang dapat ditekan dan risiko keuangan tetap terkendali. Hal ini membuat beban bunga menjadi lebih ringan serta memberikan fleksibilitas bagi perusahaan dalam menjalankan

operasional dan ekspansi. Selain itu, struktur modal yang lebih sehat juga membantu menjaga stabilitas keuangan perusahaan sekaligus meningkatkan kepercayaan investor terhadap prospek dan keberlanjutan usaha perusahaan di masa depan.

Terdapat beberapa faktor yang diperkirakan dapat memengaruhi struktur modal, yaitu profitabilitas, likuiditas dan ukuran perusahaan. Faktor pertama yang diperkirakan dapat memengaruhi struktur modal adalah profitabilitas. “Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari aktivitas operasionalnya dan merupakan ukuran kinerja keuangan perusahaan (Ross et al., 2022). Profitabilitas pada penelitian ini diproksikan dengan *Return on Asset (ROA)*. “*ROA* dihitung dengan cara membagi laba bersih dengan rata-rata total *asset*” (Kieso et al., 2024).

Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Asset (ROA)* menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari rata-rata aset yang dimiliki. Semakin tinggi *ROA* menunjukkan semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pengoptimalan aset yang dimiliki. Pada sektor *Properties & Real Estate*, salah satu bentuk optimalisasi aset dapat dilakukan melalui pengembangan dan pengelolaan *land bank*. Sebagai contoh, perusahaan dapat melakukan akuisisi *land bank* untuk memperluas aset dan mendukung pengembangan kegiatan usaha di masa yang akan datang. Akuisisi *land bank* tersebut memungkinkan perusahaan menguasai lahan sejak saat ini sehingga perusahaan tidak perlu melakukan pengadaan lahan kembali pada masa mendatang dengan kemungkinan harga yang lebih tinggi. Dengan demikian, akuisisi lahan dapat mendukung efisiensi biaya pengadaan aset dalam jangka panjang. Selanjutnya, *land bank* tersebut dikembangkan menjadi properti investasi berupa gudang yang kemudian disewakan untuk menghasilkan pendapatan. Pendapatan sewa yang diperoleh dari pemanfaatan properti tersebut diakui sebagai (*recurring income*) perusahaan dan dapat meningkatkan laba bersih (*net income*). Selanjutnya, peningkatan *net income* akan meningkatkan saldo laba (*retained earnings*) sehingga ketersediaan sumber pendanaan internal perusahaan juga semakin besar. *Retained*

earnings merupakan salah satu komponen ekuitas perusahaan yang kemudian dapat digunakan sebagai pendanaan internal perusahaan, sehingga perusahaan cenderung mengurangi penggunaan pendanaan eksternal berupa utang. Sejalan dengan teori *pecking order* di mana perusahaan akan memprioritaskan penggunaan dana internal yang bersumber dari saldo laba sebelum memanfaatkan pendanaan eksternal. Akibatnya, tingkat *Debt to Equity Ratio (DER)* perusahaan menjadi lebih rendah. Dengan demikian, *ROA* berpengaruh negatif terhadap *DER* karena perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi cenderung lebih mengandalkan dana internal dibandingkan menggunakan utang dalam struktur modalnya. Hal ini sejalan dengan penelitian Mas & Werastuti (2022) yang berpendapat bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Namun, berbeda dengan penelitian Suhardjo et al., (2022) yang menyatakan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Likuiditas menjadi faktor kedua yang diperkirakan dapat memengaruhi struktur modal, “likuiditas menggambarkan seberapa cepat suatu aset dapat diubah menjadi kas atau seberapa cepat suatu kewajiban harus dibayar oleh perusahaan” (Kieso et al., 2024). Menurut Reza Aditya (2022) “likuiditas sering digunakan perusahaan maupun pihak eksternal untuk mengetahui tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya. Kewajiban tersebut bersifat jangka pendek. Kewajiban jangka pendek itu seperti membayar tagihan listrik, gaji pegawai, atau utang yang jatuh tempo”. Likuiditas pada penelitian ini diproksikan dengan *Current Ratio (CR)*. “*CR* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai likuiditas perusahaan serta kemampuannya dalam melunasi utang jangka pendek menggunakan aset lancarnya. Perusahaan dengan rasio lancar (*current ratio*) yang tinggi menunjukkan bahwa jumlah aset lancar yang dimiliki lebih besar dibandingkan dengan utang lancarnya” (Weygandt & Kimmel, 2022)

Semakin tinggi nilai *Current Ratio (CR)*, semakin besar kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban lancar menggunakan aset lancarnya, *CR* yang tinggi artinya perusahaan memiliki *working capital* yang tinggi. *Working capital* atau modal kerja ini adalah selisih antara aset lancar dikurangi dengan utang

lancarnya. Salah satu komponen dalam *working capital* adalah kas. Pada sektor *Properties & Real estate*, kas yang tersedia dalam modal kerja dapat digunakan untuk mendukung kegiatan operasional perusahaan. Misalnya, kas digunakan untuk membiayai kegiatan pemasaran digital untuk mempromosikan unit properti yang dimiliki perusahaan (*promotion and advertisement expense*). Pemasaran digital tersebut dapat dilakukan melalui digital *advertisement* melalui media sosial yang menargetkan calon pembeli atau penyewa secara lebih luas dan tepat sasaran. Ketika kegiatan pemasaran digital dilakukan secara optimal, informasi mengenai properti akan lebih mudah diakses oleh masyarakat sehingga dapat meningkatkan minat calon pembeli atau penyewa terhadap unit properti yang ditawarkan. Meningkatnya minat tersebut dapat meningkatkan penjualan atau penyewaan unit properti sehingga pendapatan (*revenue*) perusahaan juga meningkat.

Selain itu, pemasaran digital juga memungkinkan perusahaan menekan beban penjualan (*promotion and advertisement expense*) dibandingkan dengan metode pemasaran konvensional, seperti pemasangan *billboard* di mana membutuhkan biaya yang sangat tinggi. Kombinasi antara peningkatan pendapatan dan efisiensi biaya operasional dapat mendorong kenaikan profitabilitas perusahaan. Tingkat profitabilitas yang tinggi akan menghasilkan laba bersih (*net income*) yang lebih besar. Laba bersih (*net income*) dapat meningkatkan saldo laba (*retained earnings*) perusahaan. *Retained earnings* merupakan komponen dari ekuitas yang dapat digunakan sebagai pendanaan perusahaan untuk kegiatan investasi dan ekspansi. Sesuai dengan *pecking order theory*, perusahaan akan memprioritaskan penggunaan dana internal yang bersumber dari saldo laba sebelum memanfaatkan pendanaan eksternal. Ketersediaan aset lancar dan saldo laba yang memadai menyebabkan perusahaan tidak perlu terlalu bergantung pada tambahan utang untuk membiayai kegiatan operasional maupun ekspansi. Kondisi tersebut dapat menekan kebutuhan terhadap liabilitas, sehingga jumlah liabilitas perusahaan mengalami penurunan. Pada saat yang sama, peningkatan saldo laba akan memperbesar ekuitas perusahaan. Penurunan liabilitas yang disertai dengan peningkatan ekuitas menyebabkan nilai *Debt to Equity Ratio (DER)* semakin rendah. Dengan demikian, tingginya *CR* berkontribusi terhadap penurunan *DER*.

Hal ini sejalan dengan penelitian (Mas & Werastuti, 2022) yang berpendapat bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Tidak sejalan dengan penelitian Prasasti & Amin (2024) yang berpendapat bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Ukuran perusahaan menjadi faktor ketiga yang dapat memengaruhi struktur modal. “Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinilai, jumlah penjualan, rata-rata total penjualan, dan jumlah *assets*” (Aditya, 2022). Dalam (Hery, 2023) “ukuran perusahaan terbagi menjadi 3 kategori, yaitu perusahaan besar (*large firm*), perusahaan menengah (*medium firm*), dan perusahaan kecil (*small firm*)”. Ukuran perusahaan diproksikan dengan menggunakan logaritma natural dari total *asset*. “Dihitung dengan rumus Ln (total *asset*) yang diperoleh dari laporan posisi keuangan perusahaan” (Darmawan et al., 2021).

Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan bahwa perusahaan memiliki aset dalam jumlah besar. Pada sektor *properties and real estate*, salah satu bentuk aset tersebut dapat berupa bangunan dan prasarana pada *property investment*, seperti *apartement*. Dalam properti investasi tersebut, perusahaan dapat menerapkan inovasi desain bangunan melalui pemanfaatan *daylighting* pada area *lobby apartment*. Pemanfaatan cahaya alami tidak hanya dapat mengurangi kebutuhan penggunaan lampu pada siang hari sehingga menekan konsumsi listrik dan beban utilitas perusahaan, tetapi juga mencerminkan penerapan konsep bangunan yang lebih ramah lingkungan. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap aspek *sustainability* dapat mendorong ketertarikan penyewa terhadap apartemen yang menerapkan konsep tersebut. Tingginya minat penyewa dapat meningkatkan tingkat hunian dan pendapatan sewa (*recurring income*) perusahaan. Kombinasi antara peningkatan pendapatan dan efisiensi biaya operasional pada akhirnya dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan. Tingkat profitabilitas yang tinggi akan menghasilkan laba bersih (*net income*) yang lebih besar, sehingga meningkatkan saldo laba (*retained earnings*). Sesuai dengan *pecking order theory*, saldo laba dapat menjadi sumber pendanaan internal yang diprioritaskan

perusahaan sebelum menggunakan pendanaan eksternal. Meningkatnya ketersediaan dana internal dapat mengurangi ketergantungan perusahaan terhadap utang, sehingga liabilitas menurun dan pada akhirnya *DER* perusahaan menjadi lebih rendah. Hal ini sejalan dengan penelitian Mariani (2021) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan Darmawan et al. (2021) berpendapat bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Tidak sejalan dengan penelitian Rosmanindar (2023) yang berpendapat bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Khotimah (2023) dalam penelitian ini dengan perbedaan:

1. Tidak menguji kembali variabel struktur aset karena pada penelitian sebelumnya variabel struktur aset tidak berpengaruh terhadap *Debt to Equity Ratio (DER)*. Kemudian menambahkan variabel independen yaitu Ukuran Perusahaan (*SIZE*) mengacu dari penelitian Darmawan et al (2021).
2. Objek penelitian sebelumnya adalah perusahaan pada perusahaan *consumer goods industry* yang terdaftar di IDX pada tahun 2019-2020, sedangkan pada penelitian ini objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan sektor *Properties & Real Estate* periode 2022-2024.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka ditetapkan judul penelitian ini adalah **“PENGARUH PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP STRUKTUR MODAL”**

1.2 Batasan Masalah

1. Variabel dependen yang digunakan adalah struktur modal yang diproksikan dengan total *Debt to Equity Ratio (DER)*.
2. Variabel independen yang digunakan adalah terbatas dengan Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Asset (ROA)*, Likuiditas yang diproksikan *Current Ratio (CR)* dan Ukuran Perusahaan yang diproksikan dengan logaritma natural *total asset (SIZE)*.

3. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan dari sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2022-2024.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Asset (ROA)* berpengaruh negatif terhadap Struktur Modal?
2. Apakah Likuiditas yang diproksikan dengan *Current Ratio (CR)* berpengaruh negatif terhadap Struktur Modal?
3. Apakah Ukuran Perusahaan (*SIZE*) yang diproksikan logaritma natural total *asset* berpengaruh negatif terhadap Struktur Modal?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan adanya penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti empiris mengenai :

1. Pengaruh negatif Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Asset (ROA)* terhadap Struktur Modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*.
2. Pengaruh negatif Likuiditas yang diproksikan dengan *Current Ratio (CR)* terhadap Struktur Modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*.
3. Pengaruh negatif Ukuran Perusahaan (*SIZE*) terhadap Struktur Modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*.

1.5 Manfaat Penelitian

Adanya penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terkait, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan bisa membantu perusahaan memahami faktor-faktor yang memengaruhi struktur modal yang sehat. Dengan begitu, perusahaan dapat menjaga keseimbangan keuangan dan membuat keputusan yang lebih baik terkait pendanaan.

2. Bagi Investor

Diharapkan dapat memberikan gambaran bagi investor tentang apa saja yang memengaruhi struktur modal perusahaan. Dengan pemahaman ini, investor dapat lebih berhati-hati dalam memilih perusahaan yang sehat secara keuangan sebelum berinvestasi.

3. Bagi Kreditur

Diharapkan dapat memberikan gambaran bagi kreditur tentang apa saja yang memengaruhi struktur modal perusahaan. Dengan pemahaman ini, kreditur dapat lebih lebih cermat dalam menilai risiko pembiayaan, menentukan tingkat bunga yang sesuai, serta mengambil keputusan kredit yang lebih tepat.

4. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para peneliti untuk memperoleh pengetahuan tambahan terkait faktor apa saja yang dapat memengaruhi struktur modal.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti selanjutnya sebagai bentuk studi akademis untuk memperluas wawasan serta pemahaman yang lebih dalam mengenai faktor-faktor yang memengaruhi struktur modal.

1.6 Sistematika Penulisan

Laporan penelitian ini terdiri dari lima bab dengan garis besar dari masing-masing bab sebagai berikut:

BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II

LANDASAN TEORI

Bab ini berisi mengenai teori dan uraian pembahasan mengenai Struktur Modal dengan proksi *Debt to Equity Ratio (DER)* sebagai variabel dependen, teori terkait variabel-variabel independen yang meliputi Profitabilitas dengan proksi *Return on Asset (ROA)*, Likuiditas dengan proksi *Current Ratio (CR)*, dan Ukuran Perusahaan (*SIZE*) hubungan setiap variabel independen dengan variabel dependen, pengembangan hipotesis masing-masing variabel, dan kerangka pemikiran.

BAB III

METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran umum objek penelitian, metode penelitian, variabel penelitian, teknik pengumpulan data menggunakan data sekunder, teknik pengumpulan sampel dengan *metode purposive sampling* beserta kriteria yang telah ditentukan, teknik analisis data menggunakan statistik deskriptif, uji normalitas, dan uji asumsi klasik yang mencakup uji multikolonieritas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas, serta uji hipotesis dengan teknik analisis regresi berganda, uji koefisien korelasi, uji koefisien determinasi, uji statistik F, dan uji statistik t.

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pembahasan atas penelitian yang dilakukan, yakni pengumpulan data hasil pengujian beserta analisis hipotesis, dan pembahasan hasil penelitian dalam menjawab rumusan masalah.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi simpulan atas jawaban masalah penelitian, keterbatasan penelitian, saran juga implikasi berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan.

