

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tujuan utama suatu perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan serta kesejahteraan para pemegang saham. Tujuan tersebut dapat tercapai apabila perusahaan dapat dikelola dengan baik. Seiring perkembangan zaman, baik perusahaan kecil maupun perusahaan besar melakukan pengembangan usahanya untuk menghadapi persaingan yang semakin ketat dalam pasar global. Untuk menghadapi persaingan tersebut, perusahaan dituntut untuk tidak terus menerus berada dalam kondisi stagnan dalam mengelola operasinya dan harus mempertahankan *competitive advantage* yang mereka miliki. Akan tetapi dalam kenyataannya dunia usaha sering menghadapi berbagai hambatan, salah satunya adalah masalah pendanaan.

Perusahaan memerlukan dana dalam jumlah besar agar mampu sejalan dengan perkembangan yang sedang dihadapi dan mencapai kemakmuran perusahaan semaksimal mungkin. Menghadapi keadaan yang demikian, perusahaan harus mampu mencari sumber dana dengan komposisi yang optimal. Keputusan pendanaan dalam perusahaan harus diputuskan dengan hati-hati karena setiap kebijakan pendanaan memiliki konsekuensi finansial yang berbeda. Keputusan pendanaan berkaitan dengan dari mana asal dana tersebut diperoleh dan bagaimana cara menggunakan dana tersebut.

Pendanaan perusahaan dapat bersumber dari dalam perusahaan (internal) dan dari luar perusahaan (eksternal) (Riyanto, 2010). Sumber pendanaan internal perusahaan meliputi modal sendiri yang berasal dari modal saham, dan laba ditahan yang berasal dari sumber dana yang diperoleh perusahaan dalam kegiatan operasinya. Sedangkan dana eksternal perusahaan diperoleh dari luar perusahaan dengan cara meminjam kepada pihak ketiga atau dengan cara berhutang.

Hutang merupakan salah satu sumber pendanaan eksternal yang digunakan oleh perusahaan untuk membiayai kebutuhan operasional perusahaan. Munawir (2004:18) menyebutkan bahwa hutang adalah semua kewajiban keuangan perusahaan kepada pihak lain yang belum dipenuhi, dimana hutang ini merupakan sumber dana atau modal perusahaan yang berasal dari kreditur. Hutang merupakan modal yang berasal dari pinjaman bank, lembaga keuangan, maupun dengan cara menerbitkan surat hutang (obligasi), dan atas penggunaan ini perusahaan memberikan kompensasi berupa bunga yang menjadi beban tetap perusahaan (Sutrisno, 2009). Hutang juga merupakan bagian dari penentuan struktur modal perusahaan. Keputusan pendanaan perusahaan dapat ditunjukkan perusahaan melalui kebijakan hutang.

Kebijakan hutang adalah keputusan manajemen tentang bagaimana perusahaan akan membiayai operasional perusahaan dan memutuskan berapa banyak hutang yang akan digunakan dalam pembiayaan tersebut (Riyanto, 2010). Kebijakan hutang merupakan suatu pendekatan strategis yang dilakukan oleh perusahaan dalam menentukan seberapa besar proporsi hutang yang akan digunakan dalam struktur modalnya. Kebijakan hutang tidak hanya sekedar mengambil pinjaman, hal ini melibatkan analisis mendalam terhadap kemampuan

perusahaan dalam menilai proyeksi keuangan dan aset yang dapat dijamin sebagai bentuk jaminan. Perusahaan harus mampu melakukan pengukuran yang komprehensif terhadap kapasitas keuangannya, termasuk kemampuan menghasilkan arus kas, tingkat *leverage*, serta risiko yang mungkin timbul dari peningkatan beban hutang. Dengan demikian, kebijakan hutang yang efektif memerlukan analisis mendalam terhadap kondisi internal perusahaan, termasuk proyeksi pendapatan, likuiditas, dan solvabilitas, agar perusahaan dapat mengambil keputusan yang tepat dalam memunculkan hutang tanpa mengorbankan stabilitas keuangan jangka panjang.

Menurut Nurfathirani dan Rahayu (2020) perusahaan dengan penggunaan hutang yang rendah dapat dikatakan gagal memanfaatkan peluang peningkatan operasi perusahaan melalui pendanaan eksternal. Kebijakan hutang adalah salah satu metode pembiayaan yang digunakan perusahaan dalam membiayai kegiatan usahanya. Hutang adalah suatu proses penting dalam memantau tindakan manajer dan mengurangi masalah keagenan di perusahaan, karena ketika berhutang perusahaan melakukan pembayaran bunga dan pokok secara berkala. Adanya kewajiban tersebut akan mengurangi pengendalian manajemen atas kas perusahaan.

Pendanaan melalui kebijakan hutang memberikan beberapa keuntungan bagi perusahaan. Pertama, hutang dapat menjadi pengurang pajak. Kedua, kreditur (*debtholder*) akan mendapat pengembalian dana dalam jumlah tetap, sehingga pemegang saham (*stockholder*) tidak harus membagi keuntungannya jika bisnis berjalan dengan baik. Namun, penggunaan hutang yang berlebihan dapat menimbulkan risiko signifikan bagi perusahaan. Pertama, semakin tinggi rasio hutang maka semakin tinggi risiko ketidakmampuan untuk melunasi hutang, yang

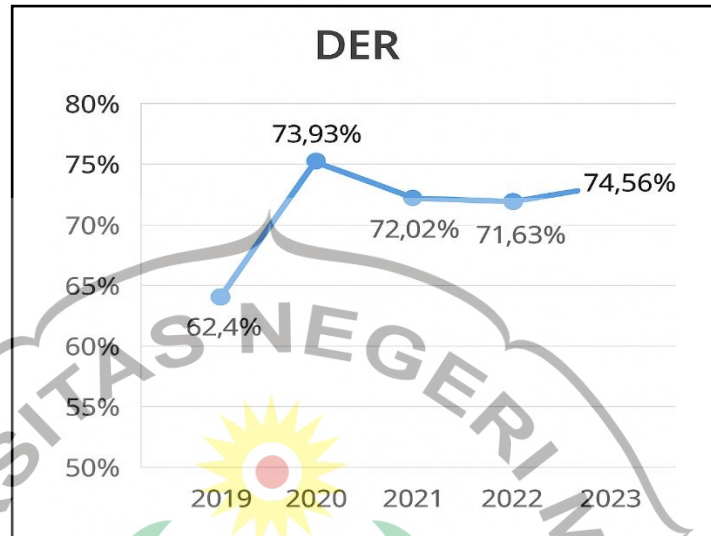
dapat mengakibatkan perusahaan mengalami kebangkrutan akibat tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Kedua, hutang mengandung beban bunga yang akan mengurangi pendapatan perusahaan dan akan berakibat pada penurunan profitabilitas perusahaan. Apabila perusahaan tidak mampu mengelola hutang dengan baik, maka perusahaan akan mengalami krisis finansial (*financial distress*) sehingga akan terjadi kebangkrutan.

Dalam penelitian ini, kebijakan hutang diproaksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) atau rasio hutang terhadap ekuitas (modal) yaitu berfungsi untuk mengetahui seberapa besar jumlah dana yang didapatkan dari kreditur dengan pemilik perusahaan. Dengan arti rasio ini membandingkan jumlah liabilitas dengan modal milik perusahaan (Kasmir, 2022). Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh hutang, termasuk hutang lancar dengan seluruh ekuitas. Dengan kata lain, rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap modal sendiri yang dijadikan sebagai jaminan hutang. Bagi bank (kreditur), semakin besar rasio DER, maka akan semakin tidak menguntungkan karena akan semakin besar risiko yang ditanggung atas kegagalan yang mungkin terjadi di perusahaan. Namun, bagi perusahaan, semakin besar rasio maka akan semakin baik. Investor cenderung lebih berhati-hati terhadap perusahaan dengan DER tinggi karena risiko kebangkrutan yang lebih besar. Namun, beberapa investor mungkin melihat DER tinggi sebagai peluang untuk mendapatkan imbal hasil yang lebih tinggi jika perusahaan berhasil mengelola utangnya dengan baik.

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor industri yang memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap hutang untuk pendanaan proyek berskala besar. Perusahaan properti dan *real estate* merupakan entitas bisnis

yang bergerak di sektor pengembangan, pembangunan, serta pengelolaan aset berupa tanah, bangunan, dan infrastruktur terkait. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, properti mencakup segala bentuk kepemilikan atas tanah dan bangunan, baik untuk hunian maupun komersial. Sementara itu, *real estate* dalam pengertian yang lebih luas meliputi aktivitas jual beli, sewa, dan pengembangan properti beserta layanan pendukungnya seperti konsultasi, valuasi, dan manajemen properti. Perbedaan utama antara perusahaan properti dan *real estate* terletak pada lingkup kegiatannya, dimana perusahaan properti cenderung fokus pada kepemilikan atau pembangunan aset fisik berupa tanah dan bangunan, sedangkan *real estate* mencakup pengelolaan aset, investasi, dan transaksi properti.

Di Indonesia, industri properti dan *real estate* memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, terutama melalui kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dan penyerapan tenaga kerja. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tahun 2023, sektor properti menyumbang sekitar 2,85% terhadap PDB Indonesia pada tahun 2022, dengan pertumbuhan yang stabil meskipun sempat tertekan selama pandemi COVID-19. Selain itu, Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati melaporkan bahwa pasar properti di Indonesia menunjukkan tren positif dengan pertumbuhan sebesar 16,4% hingga Oktober 2023. Selama 5 tahun terakhir, sektor properti dan *real estate* di Indonesia mengalami perubahan signifikan dalam struktur keuangan, khususnya terkait tingkat hutang. Berikut adalah tren tingkat hutang di sektor properti dan *real estate* selama periode tersebut.



Sumber: Diolah peneliti (2024)

Gambar 1.1

Grafik Tingkat Hutang Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2019-2023

Berdasarkan data rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) sektor properti dan *real estate* selama lima tahun terakhir mengalami fluktuasi. DER sektor ini umumnya berada di bawah rata-rata industri, yaitu <math><90\%</math>, dengan rentang 62%-74%. Pada tahun 2019, DER rata-rata sektor ini adalah 62,4%, didorong oleh kebijakan suku bunga rendah dan program pemerintah untuk sektor perumahan, yang berkontribusi pada pertumbuhan sektor properti dan *real estate*. Namun, pada tahun 2020, DER melonjak menjadi 73,93% akibat pandemi COVID-19 yang memaksa perusahaan untuk meningkatkan hutang guna menjaga likuiditas dan menghadapi penurunan penjualan.

Tahun 2021 menunjukkan penurunan sedikit pada DER menjadi 72,02%, karena perusahaan mulai menyesuaikan strategi dengan restrukturisasi hutang dan menunda proyek baru. Pada tahun 2022, DER turun sedikit menjadi 71,63% seiring dengan perbaikan kondisi ekonomi dan pelonggaran pembatasan, meskipun pemulihan belum sepenuhnya mencapai tingkat pra pandemi. tahun 2023, DER

meningkat lagi menjadi 74,56% akibat fluktuasi tinggi, kenaikan suku bunga, dan ketidakpastian ekonomi global.

Fenomena peningkatan DER yang signifikan pada beberapa perusahaan properti dan *real estate* menunjukkan tingginya ketergantungan terhadap pembiayaan eksternal, yang dalam kondisi ekonomi tidak stabil dapat meningkatkan risiko gagal bayar. Sebagaimana terlihat pada kasus PT COWL yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tahun Juli 2020 atas permohonan yang diajukan oleh PT Multi Cakra Kencana Abadi terkait hutang sebesar Rp 53,4 miliar di tengah tekanan likuiditas yang diperparah oleh pandemi Covid-19. Sebelumnya, perusahaan mencatat rasio DER yang tinggi akibat ekspansi agresif yang didanai hutang. Namun, penjualan properti yang stagnan serta tingginya beban bunga dari pembiayaan jangka panjang membuat perusahaan tidak mampu memenuhi kewajiban finansialnya. Upaya restrukturisasi melalui skema PKPU tidak berhasil mencapai kesepakatan dengan para kreditur, sehingga dinyatakan pailit.

Beberapa kasus lain perusahaan yang mengalami pailit akibat gagal membayar hutang yaitu PT Forza Land Indonesia Tbk yang merupakan perusahaan pengembang properti yang terdaftar di BEI dengan kode saham FORZ. Perusahaan ini dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tahun 2022. Putusan tersebut mengabulkan permohonan pembatalan perdamaian tertanggal 2019. Keputusan ini diambil karena perusahaan gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Selain itu, anak usaha FORZ di pengembang apartemen One Azure Serpong PT Forza Properti Serpong juga menyandang status pailit. Diketahui sama halnya dengan induknya,

PT Forza Properti Serpong juga tersandung kasus Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada tahun 2019 lalu. Pada saat itu sudah ada permohonan perdamaian atas kasus tersebut dan pihak PT Forza Properti Serpong mulai untuk melunasi hutang-hutangnya.

Selain itu, PT Kota Satu Properti Tbk (SATU) yang didirikan pada 3 Oktober 2012 juga menghadapi permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Koperasi Simpan Pinjam Sedyo Karya Utama Sekartama di Pengadilan Niaga Semarang pada awal tahun 2020. Permohonan ini terkait dengan hutang perusahaan kepada delapan kreditur dengan total klaim sebesar Rp88,84 miliar. Melalui proses PKPU, perusahaan berhasil mencapai kesepakatan perdamaian (homologasi) dengan para kreditur. Namun setelah mengalami restrukturisasi hutang, perusahaan masih dihadapkan dengan tantangan keuangan. Laporan keuangan konsolidasian per 30 September 2023 menunjukkan total ekuitas sebesar Rp59,29 miliar dan total liabilitas sebesar Rp177,36 miliar, dengan rasio hutang terhadap ekuitas (DER) sekitar 2,99. Perusahaan juga mencatat rugi bersih sebesar Rp1,82 miliar untuk periode tersebut.

Berdasarkan kasus-kasus di atas, permasalahan terjadi ketika perusahaan tidak dapat mengelola penggunaan hutang dengan bijak, sehingga tidak mampu memenuhi kewajiban finansialnya. Kondisi tersebut pada akhirnya menyebabkan terjadinya kepailitan dan perpindahan kepemilikan atas aset dari pemegang saham kepada para kreditur. Manajemen memiliki kewajiban untuk melunasi pinjaman beserta bunga pinjaman. Unnuriyah dan Setriana (2021) menyatakan bahwa adanya resiko kebangkrutan pada penggunaan hutang membuat manajemen harus membuat struktur modal yang optimal dan harus mempertimbangkan faktor-faktor yang

mempengaruhi penggunaan hutang, diantaranya faktor profitabilitas, faktor likuiditas, dan faktor pertumbuhan penjualan. Faktor-faktor tersebut juga menjadi variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini.

Faktor pertama yang memengaruhi kebijakan hutang adalah profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dalam suatu periode tertentu melalui semua kemampuan dan sumber yang ada. Profitabilitas merupakan faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan struktur modal perusahaan. Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi akan lebih cenderung menggunakan pendanaan internal berupa laba ditahan sebelum menggunakan hutang, karena perusahaan akan memilih sekuritas yang teraman dahulu untuk kelangsungan hidup perusahaan. Sebaliknya, ketika perusahaan memiliki profitabilitas yang rendah maka perusahaan cenderung melakukan pendanaan eksternal berupa hutang. Maka semakin tinggi profit yang didapatkan perusahaan akan semakin kecil penggunaan hutang didalam perusahaan.

Studi yang dilakukan oleh Gunawan dan Baringin (2023) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang. Hal ini mengindikasikan bahwa profitabilitas merupakan faktor yang kuat dalam mempengaruhi keputusan perusahaan untuk menggunakan hutang sebagai bagian dari struktur modalnya. Sedangkan Septiani dan Daryanti (2023) menyebutkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap kebijakan hutang. Meskipun perusahaan memiliki tingkat profitabilitas yang tinggi, perusahaan tetap membutuhkan pendanaan eksternal dalam bentuk hutang, terutama saat menjalankan proyek besar yang membutuhkan dana melebihi laba ditahan.

Perusahaan dengan laba besar tidak otomatis menghindari hutang, tergantung pada kebutuhan modal dan strategi pendanaan yang digunakan.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi kebijakan hutang adalah likuiditas. Likuiditas mengacu pada kemampuan perusahaan untuk memenuhi hutang jangka pendeknya. Besar kecilnya rasio likuiditas dapat diukur dengan menggunakan *current ratio* karena rasio ini dapat mengukur seberapa jauh aset lancar perusahaan dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban lancarnya. *Current ratio* (CR) mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar utang lancar dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki. Semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan maka perusahaan dapat dikatakan likuid karena perusahaan dapat melunasi seluruh kewajiban jangka pendeknya, dengan begitu perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi cenderung memiliki tingkat hutang yang rendah.

Studi yang dilakukan oleh Weka Natasia dan Wahidahwati (2015) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh negatif terhadap kebijakan hutang perusahaan, karena perusahaan lebih mengutamakan pendanaan internal (laba ditahan) daripada pendanaan eksternal (hutang) sehingga semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan maka perusahaan semakin menekan tingkat hutang. Sementara itu, penelitian yang dilakukan oleh Ayu Rahmania Putri (2017) menemukan bahwa likuiditas memiliki pengaruh positif terhadap kebijakan hutang pada perusahaan manufaktur di Indonesia. Artinya, perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi cenderung menggunakan lebih banyak hutang dalam struktur modalnya. Hal ini dapat disebabkan oleh kepercayaan kreditur terhadap

kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, sehingga lebih mudah memperoleh pinjaman.

Faktor lain yang mempengaruhi kebijakan hutang adalah pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan penjualan dari waktu ke waktu. Perusahaan dengan pertumbuhan penjualan yang tinggi cenderung membutuhkan lebih banyak investasi pada berbagai elemen aset, baik aset lancar maupun aset tetap sehingga manajemen harus mencari sumber pendanaan untuk investasi tersebut. Perusahaan dengan tingkat penjualan yang tinggi cenderung lebih besar menggunakan sumber dana eksternal yaitu hutang dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan yang tingkat penjualannya rendah. Hal ini dikarenakan perusahaan dengan tingkat pertumbuhan penjualan yang tinggi mampu memenuhi kewajiban finansialnya.

Studi yang dilakukan oleh Carolina dan Bangun (2024) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan hutang. Hal tersebut mengindikasikan bahwa perusahaan dengan pertumbuhan penjualan yang tinggi cenderung meningkatkan penggunaan hutang dalam struktur modalnya. Sementara itu, studi yang dilakukan oleh Amara *et al.* (2023) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh negatif terhadap kebijakan hutang, artinya perusahaan dengan penjualan yang meningkat akan berjuang untuk mempertahankan pertumbuhan pendapatan mereka. Semakin tinggi tingkat penjualan, semakin tinggi pula laba yang didapatkan. Apabila perusahaan mendapatkan laba yang tinggi maka memilih menggunakan dana internal untuk membiayai operasional perusahaan, hal tersebut bisa menurunkan penggunaan

hutang. Tingkat pertumbuhan penjualan yang tinggi menggambarkan perusahaan dapat mempertahankan posisinya dalam keadaan baik.

Penelitian mengenai pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) telah banyak dilakukan, namun hasil-hasil yang diperoleh masih menunjukkan inkonsistensi dan variasi yang signifikan antar sektor industri. Selain itu, penelitian yang mengintegrasikan ketiga variabel tersebut secara simultan dalam konteks perusahaan properti dan *real estate* masih sangat terbatas. Sebagian besar studi sebelumnya lebih banyak berfokus pada sektor makanan dan minuman atau sektor manufaktur, sehingga masih terdapat keterbatasan dalam kajian yang secara khusus menelaah sektor properti dan *real estate*. Penelitian terdahulu umumnya menggunakan data sebelum atau selama masa pandemi Covid-19, sehingga belum banyak yang mengkaji dinamika kebijakan hutang pada periode pasca-pandemi hingga tahun 2024. Kondisi ini menimbulkan *research gap* yang penting untuk diisi, mengingat sektor properti dan *real estate* memiliki karakteristik bisnis dan struktur modal yang berbeda dengan sektor lainnya, serta menghadapi tantangan dan peluang yang unik dalam konteks pemulihan ekonomi nasional.

Pemilihan perusahaan properti dan *real estate* sebagai objek penelitian didasarkan pada beberapa pertimbangan penting. Pertama, industri properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami perkembangan signifikan dan menjadi pilar strategis dalam perekonomian Indonesia, yang ditandai dengan meningkatnya aktivitas pembangunan dan investasi di bidang ini. Kedua, karakteristik keuangan perusahaan di sektor ini sangat khas, terutama terkait dengan kebutuhan pembiayaan jangka panjang yang besar dan struktur modal yang

kompleks, sehingga kebijakan hutang menjadi aspek krusial dalam pengelolaan keuangan perusahaan. Ketiga, sektor ini menarik minat investor karena potensi keuntungan yang relatif tinggi, sehingga pemahaman yang mendalam mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan hutang dapat memberikan manfaat praktis bagi pengambilan keputusan manajerial dan investasi.

Penggunaan metode dan teknik analisis data dalam penelitian ini dapat menghasilkan perbedaan terhadap hasil penelitian, yang membedakannya dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Perbedaan tersebut dapat menjadi suatu kebaruan dalam penelitian ini, hal tersebut dikarenakan penggunaan teknik analisis yang berbeda atau model statistik yang beragam dapat memengaruhi cara data diinterpretasikan serta hasil akhir yang diperoleh.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kebijakan Hutang Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Terdapat fluktuasi signifikan pada tingkat *Debt to Equity Ratio* (DER) perusahaan properti dan *real estate* selama masa pandemi hingga pasca-pandemi, yang mencerminkan ketergantungan tinggi terhadap pembiayaan eksternal, terutama hutang.

2. Ketidakmampuan sejumlah perusahaan dalam mengelola hutang secara bijak menyebabkan gagal bayar dan kepailitan, seperti yang terjadi pada PT COWL, PT Forza Land Indonesi Tbk, dan PT Kota Satu Properti Tbk yang menandakan adanya risiko tinggi dalam kebijakan hutang yang tidak optimal.
3. Pengambilan keputusan terkait kebijakan hutang seringkali belum didasarkan pada analisis mendalam terhadap faktor-faktor internal perusahaan seperti profitabilitas, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan struktur modal dan risiko keuangan jangka panjang.
4. Beberapa penelitian sebelumnya mempresentasikan hasil yang inkonsisten mengenai keterkaitan antar variabel, maka dilakukanlah pengujian kembali terkait pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dalam penelitian ini.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang sudah diungkap diatas, dan karena keterbatasan waktu serta dana yang dimiliki, maka peneliti membatasi penelitian ini pada pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2021-2024.

1.4 Rumusan Masalah

Untuk mempertegas dan memberikan arah masalah yang akan diteliti, maka berdasarkan batasan masalah tersebut adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024?
2. Apakah likuiditas berpengaruh secara signifikan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024?
3. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh secara signifikan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024?
4. Apakah profitabilitas, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan berpengaruh secara simultan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, dan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024.
2. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024.

3. Untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024.
4. Untuk menganalisis pengaruh pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan secara simultan terhadap kebijakan hutang pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021–2024.

1.6 Manfaat Penelitian

Adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan, baik dalam aspek teoritis maupun praktis.

1. Bagi Peneliti

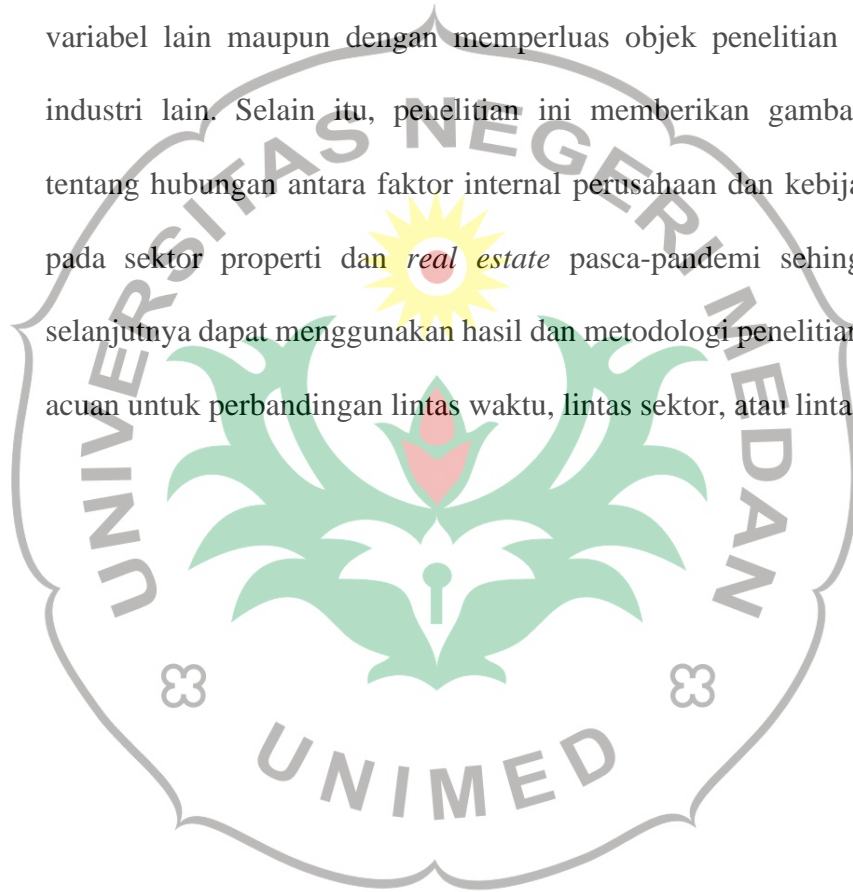
Penelitian ini memperluas wawasan dan pengetahuan peneliti mengenai teori struktur modal, khususnya terkait faktor-faktor internal perusahaan seperti profitabilitas, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan yang memengaruhi kebijakan hutang. Peneliti juga mendapatkan pemahaman dan pengalaman dalam menganalisis data keuangan perusahaan publik serta memahami dinamika sektor properti dan *real estate* di Indonesia.

2. Bagi Akademis

Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang keuangan dan akuntansi, khususnya mengenai pengaruh variabel-variabel keuangan terhadap kebijakan hutang perusahaan. Penelitian ini dapat menjadi referensi tambahan maupun bahan ajar dalam studi mengenai struktur modal dan manajemen keuangan perusahaan.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini memberikan landasan bagi penelitian-penelitian berikutnya yang ingin mengkaji topik serupa, baik dengan menambahkan variabel lain maupun dengan memperluas objek penelitian pada sektor industri lain. Selain itu, penelitian ini memberikan gambaran empiris tentang hubungan antara faktor internal perusahaan dan kebijakan hutang pada sektor properti dan *real estate* pasca-pandemi sehingga peneliti selanjutnya dapat menggunakan hasil dan metodologi penelitian ini sebagai acuan untuk perbandingan lintas waktu, lintas sektor, atau lintas negara.



THE
Character Building
UNIVERSITY