

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan dunia usaha menghadapi persaingan yang semakin tinggi. Di tengah kompetisi yang semakin tinggi dan kondisi eksternal yang tidak menentu, setiap entitas dituntut untuk proaktif mencari inovasi serta strategi yang responsif terhadap transformasi lingkungan bisnis (Rambe *et al.*, 2024).

Persaingan tersebut dialami oleh berbagai sektor perekonomian di Indonesia termasuk perusahaan yang bergerak di sektor *property* dan *real estate*. Menurut Natalia & Hanifa (2026) sektor *real estate* dipandang sebagai salah satu pilar penting dalam perekonomian karena kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi, investasi, dan kesejahteraan masyarakat.

Sektor *property* dan *real estate* merupakan sebuah bidang yang sangat sulit diprediksi sekaligus berisiko tinggi. Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis (Martini, 2024).

Banyak perusahaan harus berusaha untuk mencapai tujuan utama perusahaannya dengan efektif di era persaingan dunia bisnis saat ini. Tujuan utama dari setiap perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Kegiatan operasional perusahaan berasal dari internal maupun eksternal perusahaan yang dimaksimalkan dengan nilai perusahaan dengan cara pemenuhan dana. Sumber

pendanaan perusahaan harus memiliki kaitan yang sangat erat dengan struktur modal dengan penentuan jumlah proporsi antara hutang jangka panjang dengan modal penggunaannya. Pemenuhan kebutuhan dana perusahaan dilengkapi dengan struktur modal yang merupakan proporsi dari penggunaan modal sendiri dan hutang (Oktaviana & Taqwa, 2021).

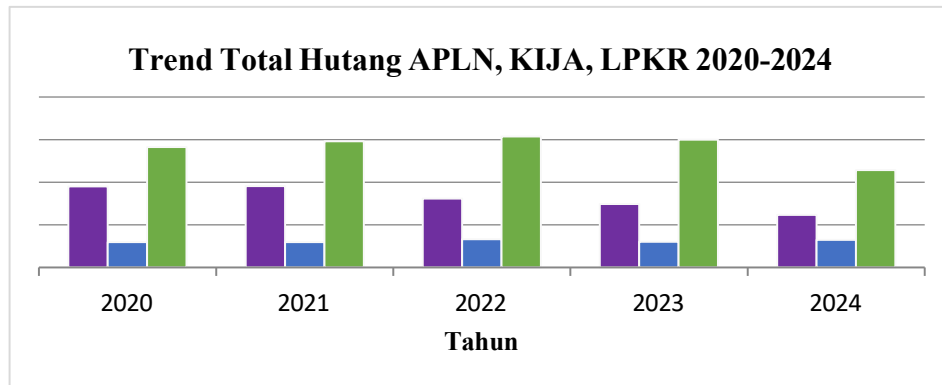
Kebutuhan modal bagi perusahaan menjadi hal yang sangat penting untuk mendukung keberlangsungan kegiatan operasional perusahaan. Oleh karena itu perusahaan perlu mengambil keputusan pendanaan yang tepat agar kebutuhan modal perusahaan dapat terpenuhi secara optimal dan aktivitas perusahaan dapat berjalan dengan baik. Keputusan pendanaan ini berupa keputusan perusahaan untuk menargetkan berapa tingkat peminjaman utang jika dibandingkan dengan jumlah modal yang bersumber dari perusahaan sendiri. Oleh karena itu, diperlukan suatu kemampuan perusahaan untuk mampu mengelola dana dengan sebaiknya (Lianto *et al*, 2020).

Struktur modal ini adalah suatu hal yang sangat penting bagi perusahaan karena akan memiliki pengaruh terhadap posisi finansial bagi perusahaan. Posisi finansial suatu perusahaan juga akan mempengaruhi keputusan para pemegang saham untuk mengetahui kebijakan yang diambil oleh perusahaan untuk memakmurkan para pemegang saham atau hanya untuk keperluan pribadi dan juga perusahaannya. Kinerja perusahaan juga sangat mempengaruhi kualitas dari struktur modal dalam suatu perusahaan, karena dengan kinerja perusahaan yang sangat baik akan meningkatkan harga saham yang beredar di pasar modal (Laviola & Santioso, 2022).

Menurut Brigham (2011) dalam Setiawan *et al* (2021) struktur modal adalah perbandingan atau imbalan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri. Pemenuhan kebutuhan dana perusahaan dari sumber modal sendiri berasal dari modal saham, laba ditahan, dan cadangan. Jika dalam pendanaan perusahaan yang berasal dari modal sendiri masih mengalami kekurangan (defisit) maka perlu dipertimbangkan pendanaan perusahaan yang berasal dari luar, yaitu hutang (*debt financing*). Namun dalam pemenuhan kebutuhan dana, perusahaan harus mencari alternatif-alternatif pendanaan efisien. Pendanaan yang efisien akan terjadi bila perusahaan mempunyai struktur modal yang optimal.

Kombinasi yang tepat dalam pemilihan modal akan menghasilkan struktur modal yang optimal, yang mampu menjadi pondasi kuat bagi perusahaan untuk menjalankan aktivitas produksinya, serta mampu mendatangkan keuntungan optimal bagi perusahaan tersebut. Masalah struktur modal merupakan masalah penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal perusahaan akan mempunyai pengaruh terhadap posisi finansial perusahaan tersebut. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai hutang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat kepada perusahaan tersebut (Sari & Agustin, 2019).

Akibat kondisi ekonomi yang melemah dan penurunan daya beli masyarakat, penjualan *property residential* yang menurun pada triwulan I tahun 2020 menunjukkan bahwa industri *property* dan *real estate* berada di bawah tekanan yang signifikan.



Gambar 1.1
Emitennews.com 11 November 2022
Fenomena Surat Utang Sektor Property Asia Memburuk,
Obligasi Property Indonesia dalam Tekanan

Harga surat utang property Indonesia merosot, memperkuat sinyal adanya tekanan berat pada obligasi property yang semakin dalam di China, Korea Selatan, dan Vietnam. Data Bloomberg menunjukkan, harga obligasi dolar 2024 PT Agung podomoro Land, Tbk (APLN) memperpanjang penurunan minggu ini menjadi 6,7 sen, penurunan terburuk sejak juli 2021. Harga surat utang APLN mencapai rekor terendah 37 sen per dolar dari nilai utangnya.

Tanda-tanda lain adanya tekanan muncul kembali pada Rabu lalu, ketika Fitch Ratings menurunkan peringkat obligasi PT Kawasan Industri Jababeka, Tbk (KIJA) menjadi junkbond. Laman Bloomberg, Kamis (10/11), menyebutkan, Fitch meyakini tawaran pertukaran utang lama dengan utang baru dari KIJA belum lama ini dilakukan untuk menghindari default.

Bloomberg juga mengabarkan, S&P Global Ratings memamngkas peringkat Jababeka minggu ini, dengan putlook negatif dan ekspektasi bisa di downgrade lebih lanjut menjadi selective default. Sementara itu, obligasi dolar Jababeka 2023

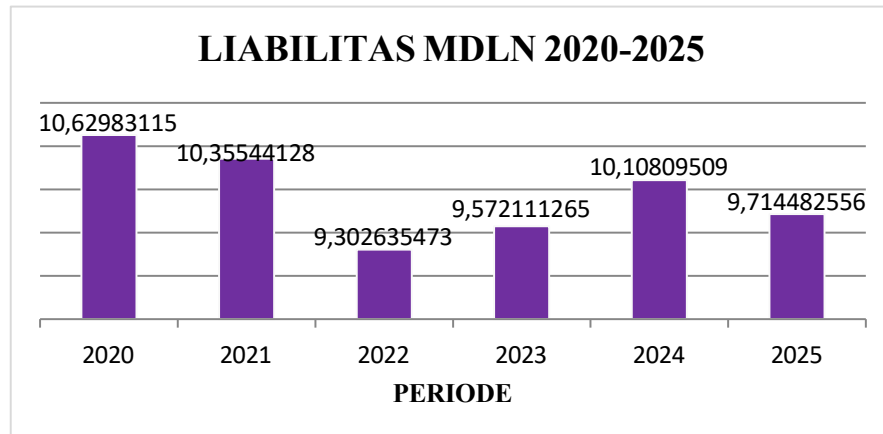
menyentuh level terendah sejak Agustus pada senin lalu, tetapi telah berlanjut sedikit membaik menjadi 48,6 sen dolar pada Kamis ini. Pada Kamis lalu, giliran surat utang PT Lippo Karawaci, Tbk (LPKR) yang akan jatuh tempo pada tahun 2026, turun sekitar 0,3 sen menjadi 54 sen dolar. Obligasi LMIRT Capital 2026 juga memperpanjang penurunan menjadi 55 sen per dolar. Surat utang dengan harga di bawah 70 sen per dolar biasanya dianggap tertekan.

Tekanan terus meningkat ketika perusahaan property di lebih banyak negara harus bergumul dengan penjualan yang lebih lambat dan biaya pinjaman yang lebih tinggi. Kenaikan suku bunga di seluruh dunia mengekspos risiko yang telah terakumulasi di pasar property, yang dibiayai dengan pendanaan rumah selama pandemi. Korea selatan, Kamis, meluncurkan langkah-langkah baru untuk membantu pasar real estatnya yang sedang babak belur dalam bentuk jaminan tambahan untuk pembiayaan proyek.

China telah bergulat dengan krisis utang property karena default pengembang memburuk mencapai rekor terparah. Di Vietnam, perusahaan-perusahaan property berjuang untuk mengakses modal dan pembeli rumah potensial menghadapi pengetatan kredit setelah tindakan keras pemerintah terhadap penjualan obligasi.

Fenomena kedua terkait dengan struktur modal yaitu terjadi pada PT Modernland Realty Tbk (MDLN) yang mengalami gagal bayar obligasi dan melakukan restrukturisasi utang akibat tingginya beban kewajiban perusahaan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penggunaan hutang yang tinggi tanpa

didukung likuiditas yang baik dapat meningkatkan resiko kesulitan keuangan perusahaan.

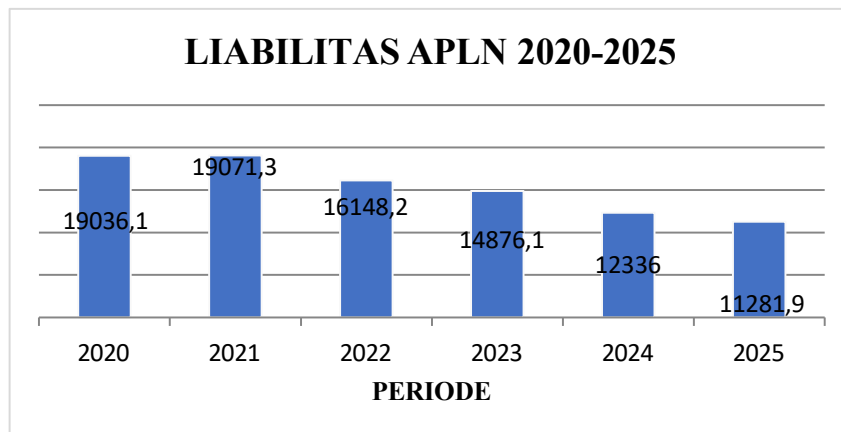


Gambar 1.2
CNBC Indonesia 09 September 2021
Fenomena Gagal Bayar Nyaris Rp 6 T

PT Modernland Tbk memperoleh persetujuan dari Pengadilan Tinggi Singapura atas permohonan restrukturisasi utang *Guaranteed Senior Notes* 2021 sebesar US\$ 150 juta dan *Guaranteed Senior Notes* 2024 sebesar US\$ 240 juta melalui proses *Scheme Of Arrangement* yang dilaksanakan pada 30 Agustus 2021 dan mulai berlaku efektif pada 3 September 2021. Total nilai restrukturisasi utang tersebut mencapai US\$ 390 juta atau sekitar Rp 5,57 triliun. Proses negosiasi restrukturisasi telah berlangsung sejak pertengahan tahun 2020 setelah perusahaan mengalami gagal bayar bunga obligasi pada Agustus 2020. Setelah memperoleh persetujuan tersebut, perusahaan melanjutkan proses administrasi, penyusunan dokumen hukum, serta pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) guna memperoleh persetujuan pemegang saham terkait ketentuan dalam *Scheme of Arrangement*.

Gambar 2.1 menunjukkan grafik tren liabilitas PT Moderland Reality Tbk (MDLN) periode 2020-2025, yang menjelaskan hubungan antara fenomena bisnis dan kondisi keuangan perusahaan. Liabilitas mencapai puncaknya pada tahun 2020 dan 2021 mencapai Rp 10,63 triliun dan Rp 10,36 triliun. Kondisi beban utang ini menyebabkan peristiwa gagal bayar bunga obligasi global senilai US\$ 390 juta (setara RP 5,57 triliun). Penurunan liabilitas yang signifikan hingga mencapai Rp 9,30 triliun pada tahun 2022 menunjukkan bahwa proses restrukturisasi utang yang disetujui Pengadilan Tinggi Singapura pada September 2021 berhasil. Proses pemulihan dan pengelolaan struktur modal sedang berlangsung, seperti yang ditunjukkan oleh fluktuasi liabilitas dari tahun 2023 hingga 2025 dengan tren yang cenderung menurun. Ini menunjukkan bahwa keputusan tentang struktur modal dan besarnya porsi utang sangat menentukan stabilitas serta risiko keuangan perusahaan dalam industri sektor *property* dan *real estate*.

Fenomena ketiga terjadi pada PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) yang mengalami peningkatan rugi bersih hingga 40% pada kuartal III tahun 2025 akibat menurunnya penjualan dan melemahnya pasar *property*. Penurunan pendapatan dan *marketing sales* tersebut menunjukkan adanya tekanan terhadap kondisi keuangan perusahaan *property* dan *real estate*. Kondisi tersebut dapat mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang sehingga keputusan struktur modal menjadi sangat penting bagi perusahaan.



Gambar 1.3
Investortrust.id 26 November 2025
Fenomena Rugi Bersih Agung Podomoro (APLN)
Membengkak 40% hingga Kuartal III 2025

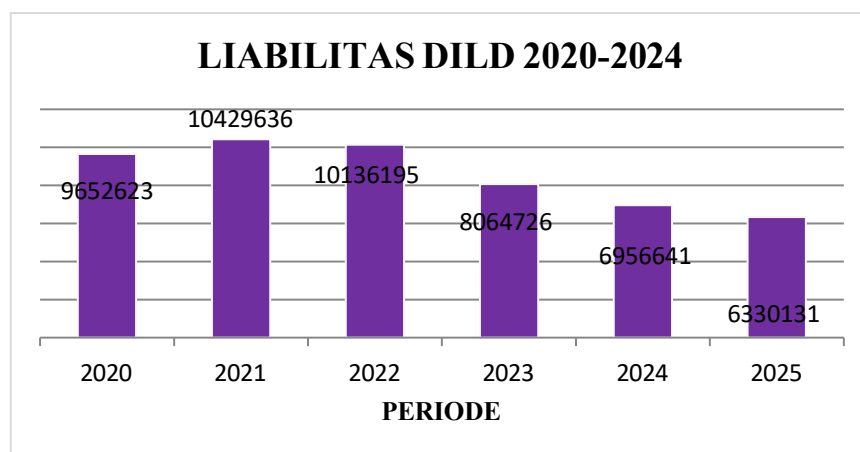
kuartal III 2025, PT Agung Podomoro land Tbk (APLN) mencatat rugi periode berjalan sebesar Rp 57,94 miliar yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk. Nilai tersebut meningkat 40,17% tahunan (yoy) dari rugi 41,34 miliar pada periode yang sama tahun sebelumnya. Penurunan kinerja ini disebabkan oleh penurunan pendapatan usaha dan penjualan sebanyak 4,7% (yoy) menjadi Rp 2,64 triliun dan penjualan pemasaran juga turun hampir 24% (yoy) menjadi Rp 1,24 triliun pada September 2025.

Namun, APLN mencatat beberapa penopang kinerja. Pendapatan berulang dari bisnis mal dan perhotelan mencapai Rp 988,8 miliar, turun dari Rp 1,14 triliun pada tahun sebelumnya. Sementara itu, pengakuan penjualan meningkat 1,2% menjadi Rp 1,65 triliun. Kuartal III 2025 menghasilkan laba komperhensif sebesar Rp 28,21 miliar dari rugi bersih dan laba yang diatribusikan kepada kepentingan non pengendali sebesar Rp 86,11 miliar.

Justin Omas, Sekretaris Perusahaan APLN, mengatakan bahwa koreksi kecil pada kinerja sembilan bulan pertama 2025 telah berdampak pada penjualan aset hotel Pullman Ciawi Vimala Hills pada akhir 2024. Di Jakarta, Rabu (26/11/2025), Justini menyatakan dalam pernyataan resminya, “Penjualan aset bernilai tinggi tersebut memperkuat fundamental bisnis, terutama melalui percepatan pelunasan utang.” Beban bunga APLN turun 38% menjadi Rp 311,37 miliar dari Rp 502,55 miliar pada periode yang sama tahun sebelumnya. Kondisi tersebut menyebabkan perusahaan perlu mengelola struktur modal secara tepat agar perusahaan tetap mampu menjaga stabilitas keuangan dan keberlangsungan usahanya.

Grafik tren liabilitas PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) periode 2020-2025 menunjukkan tren menurun yang konsisten, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 1.3. Liabilitas total APLN mencapai lebih dari Rp 19 triliun pada awal periode (2020-2021). Perusahaan telah menerapkan pendekatan porsi utang secara berkelanjutan, seperti yang ditunjukkan oleh penurunan yang signifikan secara bertahap hingga menjadi Rp 11,26 triliun pada tahun 2025. Sebagai akibat langsung dari tindakan korporasi untuk divestasi aset strategis, seperti penjualan Hotel Pullman Ciawi Vimala Hills pada akhir 2024, yang dananya dialokasikan khusus untuk mempercepat pelunasan utang, penurunan liabilitas terbukti meningkat dari tahun 2024 hingga 2025. Dengan penurunan liabilitas secara keseluruhan sebesar 38% efisiensi keuangan bisnis meningkat. Fenomena APLN ini menunjukkan bahwa dinamika keputusan struktur modal dan kebijakan penataan utang berdampak langsung pada efisiensi biaya serta stabilitas finansial bisnis.

Fenomena selanjutnya yaitu PT Intiland Development Tbk (DILD), pengembangan *property* nasional yang telah mencatatakan penurunan utang yang signifikan selama tiga tahun terakhir berkat penerapan strategi *deleveraging* yang konsisten. Dalam upaya meningkatkan efisiensi pembiayaan dan memperkuat fundamental keuangan, strategi deleveraging telah menjadi salah satu prioritas utama perusahaan, kata Archied Noto Pradono, Direktur Utama DILD.



Gambar 1.4
Idnfinancials.com 8 agustus 2025
Fenomena Pengurangan Hutang DILD

Pada Jumat (8/8), Archied menyatakan bahwa strategi ini mencakup divestasi aset non inti, pelunasan, pengurangan, dan *refinancing* utang berbunga tinggi. Menurut Archied, utang perusahaan pada 30 Juni 2025 mencapai Rp 4,38 triliun, turun 14% dari posisinya pada 31 Desember 2022, yang mencapai Rp 5,06 triliun. Penurunan beban bunga juga disebabkan oleh pengurangan utang ini. Beban bunga DILD turun sekitar 16,7% dalam tiga tahun terakhir. Ini turun dari 518,1 miliar pada 2022 menjadi 176,3 miliar pada 30 Juni 2025.

Rasio utang terhadap ekuitas (DER) perusahaan terus menurun sebagai bagian dari strategi pengurangan utang. Ini turun dari 61,1% pada tahun 2022 menjadi 58,5% pada tahun 2023 menjadi 50,3% pada tahun 2024, dan akhirnya menjadi 47% pada semester pertama tahun 2025. Archied menyatakan, “Fokus kami adalah untuk membangun struktur keuangan yang sehat dan berkelanjutan.” DILD juga menunjukkan peningkatan kinerja profitabilitas. Margin EBITDA meningkat menjadi 28% pada semester pertama tahun 2024 dari 22% pada periode yang sama tahun sebelumnya. Selain itu, margin laba bersih DILD meningkat dari 4,5% menjadi 6,8% pada akhir Juni 2025, meskipun pada semester pertama tahun 2025 laba bersihnya hanya tumbuh 0,4% menjadi Rp 174,8 miliar.

Liabilitas PT Intiland Development Tbk (DILD) terus menurun, dari puncaknya sebesar Rp 10,43 triliun (2021) menjadi Rp 6,33 triliun (2025). Tren ini menunjukkan bahwa perusahaan telah berkomitmen untuk menerapkan strategi deleveraging melalui pelunasan utang, refinancing utang dengan bunga tinggi, dan divestasi aset non core. Pemangkasan liabilitas yang signifikan ini berdampak langsung pada penurunan beban bunga sebesar 16,7% dan peningkatan margin profitabilitas. Rasio utang terhadap ekuitas juga meningkat dari 61,1% (2022) menjadi 47,0% pada semester I 2025.

Menentukan struktur modal perusahaan yang optimal harus mempertimbangkan beberapa faktor, baik yang berasal dari internal maupun eksternal perusahaan. Menurut Maulana & Ismanto, (2021) faktor-faktor penting diantaranya tingkat penjualan, struktur aset, tingkat pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, laba dan perlindungan pajak, skala perusahaan, kondisi internal

perusahaan, dan ekonomi makro. Dari beberapa faktor atau variabel yang mempengaruhi struktur modal maka peneliti menggunakan dua faktor yaitu *growth opportunity* dan likuiditas.

Penelitian Arridho *et al* (2023) *growth opportunity* secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal, adapun penelitian Patrick & Sudirgo (2023) mengatakan bahwa likuiditas memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Hal ini menunjukkan bahwa *growth opportunity* dan likuiditas mempengaruhi struktur modal.

Growth opportunity merupakan peluang pertumbuhan suatu perusahaan di masa depan. Baiknya kondisi perputaran keuangan perusahaan ditandai adanya peluang pertumbuhan perusahaan yang positif. Pertumbuhan perusahaan yang tinggi memungkinkan perusahaan untuk melakukan perluasan usaha. Dengan nilai *growth opportunity yang tinggi*, perusahaan diharapkan mampu untuk mencapai dan menghasilkan keuntungan yang tinggi dimasa yang akan datang (Salam & Sunarto, 2022).

Selain *growth opportunity*, faktor lain yang mempengaruhi struktur modal yaitu likuiditas. Menurut Novianti (2021) likuiditas adalah kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibanya atau mengembalikan utangnya dalam jangka pendek yang telah jatuh tempo. Semakin tinggi likuiditas maka perusahaan mempunyai kemampuan membayar utang jangka pendek, sehingga menurunkan total utang yang akan menimbulkan struktur modal menjadi lebih kecil.

Penelitian mengenai struktur modal telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Namun, hasil penelitian terkait pengaruh *growth opportunity* dan likuiditas terhadap struktur modal masih menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Penelitian Dewi *et al* (2024) menunjukkan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif terhadap struktur modal dan likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Menurut penelitian Fitri *et al* (2022) menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Sedangkan penelitian Fitria *et al* (2024) mengemukakan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap struktur modal. Akan tetapi, penelitian Maulana dan Ismanto, (2024) menunjukkan bahwa *growth opportunity* tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal perusahaan. Selain itu penelitian Salam dan Sunarto, (2022) menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Adanya perbedaan hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa penelitian mengenai pengaruh *growth opportunity* dan likuiditas terhadap struktur modal masih relevan untuk diteliti kembali, khususnya pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan uraian fenomena dan perbedaan hasil penelitian sebelumnya, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Growth Opportunity* dan Likuiditas terhadap Struktur Modal (Studi pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2020-2024)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan pada latar belakang penelitian, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana *Growth Opportunity* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
2. Bagaimana Likuiditas pada perusahaan *sektor property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
3. Bagaimana Struktur Modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
4. Apakah *Growth Opportunity* berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?
5. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana *Growth Opportunity* pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.

2. Untuk mengetahui bagaimana Likuiditas pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.
3. Untuk mengetahui bagaimana Struktur Modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.
4. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Growth Opportunity* terhadap Struktur modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.
5. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024.

1.4 Kegunaan Penelitian

Diharapkan bahwa penelitian ini akan memberikan berbagai manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan serta menjadi sumber informasi dan pemikiran yang bermanfaat dalam berbagai aspek penelitian ini, antara lain untuk:

1.4.1 Kegunaan Teoritis/Akademis

Secara teoritis diharapkan bahwa penelitian ini akan memberikan kontribusi akademis untuk kemajuan ilmu akuntansi, terutama yang berkaitan dengan struktur modal perusahaan. Diharapkan penelitian ini akan meningkatkan pemahaman tentang bagaimana *growth opportunity* dan likuiditas mempengaruhi struktur modal perusahaan *property* dan *real estate*, kebutuhan tinggi dan bergantung pada utang sebagai pendanaan eksternal. Penelitian ini juga diharapkan dapat menambah literatur tentang subjek yang mempengaruhi struktur modal.

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang bagaimana *growth opportunity* mempengaruhi keputusan bisnis tentang menggunakan sumber pendanaan untuk membantu pertumbuhan bisnis dan perkembangan proyek mereka. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman tentang peran likuiditas dalam mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek penggunaan utang perusahaan dalam struktur modal, karena perusahaan dengan peluang pertumbuhan yang tinggi cenderung membutuhkan tambahan modal yang lebih besar. Akibatnya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis tentang bagaimana likuiditas, *growth opportunity*, dan struktur modal berkorelasi dengan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara langsung maupun tidak langsung untuk berbagai pihak, antara lain:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman penulis tentang manajemen keuangan, khususnya yang berkaitan dengan struktur modal dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, seperti *growth opportunity* dan likuiditas untuk bisnis *property* dan *real estate*. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman penulis tentang pengelolaan pendanaan perusahaan, penggunaan utang, dan kondisi keuangan perusahaan yang berkaitan dengan pembuatan keputusan. Serta penelitian ini berguna sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan

program studi S1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi Universitas Pasundan.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan, khususnya perusahaan *property* dan *real estate* dalam menentukan kebijakan pendanaan dan pengelolaan struktur modalnya yang ideal. Selain itu penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan memahami bagaimana *growth opportunity* dan likuiditas mempengaruhi keputusan mereka tentang penggunaan hutang maupun modal sendiri, sehingga mereka dapat mengurangi risiko keuangan dan menjaga stabilitas keuangan mereka.

3. Bagi Investor dan calon investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dan calon investor dalam membuat keputusan investasi pada perusahaan, khususnya dalam industri *property* dan *real estate*. Penelitian ini diharapkan memberikan informasi tentang kondisi struktur modal perusahaan, sehingga keputusan investasi yang akan dilakukan lebih tepat.

4. Bagi Pihak Lain

Diharapkan bahwa penelitian ini akan memberikan referensi dan informasi tambahan bagi pihak yang membutuhkan, khususnya bagi peneliti, akademisi, dan mahasiswa yang ingin melakukan kajian atau studi tentang

growth opportunity, likuiditas, dan struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2020-2024. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia yaitu (www.idx.co.id), serta sumber lain yang relevan digunakan bagi penelitian ini.

1.5.2 Waktu Penelitian

Waktu penelitian dimulai dari tanggal dilaksanakannya proposal sampai dengan selesai.