

ABSTRAK

Bagi sebagian orang memiliki properti tidak hanya sekedar untuk tempat tinggal saja, namun dapat diperuntukkan sebagai instrumen investasi ataupun sumber *passive income*. Dengan dukungan insentif dari pemerintah tentu sektor properti di Indonesia diyakini memiliki kinerja yang baik. Sebanyak 85 perusahaan properti dan *real estate* terdaftar di BEI dengan tujuan awal yaitu untuk menambah sumber pendanaan melalui penerbitan saham. Namun intensi pasar dan insentif yang diberikan oleh pemerintah tidak serta-merta menjamin keberlangsungan perusahaan. Kondisi berbanding terbalik terjadi ketika perusahaan sektor properti yang terdaftar di bursa efek mengalami suspensi/*delisting* yang diakibatkan oleh *financial matters* yang berdampak pada keputusan struktur pendanaan perusahaan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi variabel-variabel yang sebaiknya diperhatikan dalam mengambil keputusan pendanaan pada perusahaan properti dan *real estate* periode tahun 2017-2021. Selain itu melalui hasil pengujian parsial maka penulis ingin mengetahui karakteristik dari perusahaan properti dalam menentukan struktur modalnya.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan metode kuantitatif. Sampel yang diuji pada penelitian ini diperoleh melalui metode *purposive sampling*. Dari metode tersebut diperoleh 65 data observasi yang berasal dari 13 sampel perusahaan. Jenis data yang digunakan ialah data sekunder melalui laporan keuangan perusahaan pada periode 2017-2021. Data kemudian diolah dengan analisis regresi data panel menggunakan *software Eviews*.

Hasil penelitian ini menunjukkan terdapat pengaruh secara parsial yang diberikan oleh beberapa perspektif terhadap ketiga model teori. Pada model *trade-off theory* ditemukan bahwa *debt tax shield* dan umur perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Pada model *pecking order theory* ditemukan bahwa defisit pendanaan berpengaruh positif sedangkan risiko bisnis dinilai tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal. Pengaruh positif ditemukan pula pada proporsi dewan komisaris independen dan *growth opportunity* dinilai berpengaruh negatif terhadap struktur modal dalam *agency theory*.

Melalui penelitian ini, perusahaan sektor properti dan *real estate* di Indonesia dapat dinilai sebagai *moderate risk taker*. Struktur modal perusahaan properti disimpulkan akan meningkat ketika mendapat keuntungan dari pajak atau menghadapi defisit keuangan. Namun disisi lain perusahaan masih mempertimbangkan faktor eksternal dan cenderung menerima risiko serta menyeimbangkan *trade-off* antara risiko dan manfaat sumber dana. Secara teoritis penulis menyarankan kepada peneliti selanjutnya untuk menguji kembali variabel risiko bisnis dengan indikator ataupun periode yang berbeda. Diharapkan hal tersebut mampu memberikan perspektif yang baru sehingga teori struktur modal teridentifikasi dengan lebih komprehensif.

Kata Kunci: *Agency theory*, DER, *pecking order theory*, struktur modal, *trade-off theory*