

RINGKASAN

ARIEF SEANTERO BUDIMAN. Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal terhadap Struktur Modal Subsektor Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia 2006-2015. Dibimbing oleh TONY IRAWAN dan LUKYTAWATI ANGGRAINI.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang terus meningkat, menyebabkan kebutuhan akan properti dan real estate juga meningkat. Namun, masih terdapat kesenjangan antara kebutuhan akan rumah tinggal (properti residensial) dengan ketersediaannya (Direktorat Statistik Ekonomi dan Moneter 2011). Selain itu, pada beberapa tahun terakhir pertumbuhan *supply* properti komersial juga mengalami perlambatan seiring dengan perlambatan pertumbuhan ekonomi Indonesia. Sektor ini masih memiliki potensi untuk berkembang melihat dari peningkatan investasi secara langsung, tercatat dalam lima tahun terakhir investasi di pasar *properti* dan *real estate* mengalami kenaikan.

Sub sektor properti dan real estate merupakan sub sektor yang padat akan modal, dimana modal dialokasikan sebagai dana dalam proses pembelian tanah dan konstruksi, demikian perusahaan memerlukan modal besar yang berasal dari eksternal. Kebutuhan dana tidak lepas dari keputusan kebijakan manajemen dalam penggunaan struktur modal melalui modal sendiri dan utang. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Oleh karena itu tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan struktur modal perusahaan. Objek dalam penelitian ini adalah perusahaan yang bergerak pada sub sektor properti dan real estate yang sesuai dengan kriteria penelitian (15 emiten) dengan periode penelitian dari 2006-2015. Metode yang digunakan untuk menganalisis faktor-faktor adalah regresi data panel.

Berdasarkan hasil analisis perusahaan pada sub sektor properti dan real estate menggunakan kebijakan struktur modal yang mengikuti konsep *pecking order theory*. Faktor fundamental yang signifikan berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan diantaranya adalah pertumbuhan asset perusahaan (*Growth*), likuiditas yang berpengaruh negatif terhadap STDA. Sedangkan *tangibility*, umur perusahaan, dan *Non Debt Tax Shield* berpengaruh positif terhadap LTDA. Kemudian faktor makroekonomi (eksternal) yang berpengaruh signifikan adalah PDB yang berpengaruh negatif baik terhadap STDA maupun LTDA serta SBI berpengaruh negatif terhadap STDA.

Penelitian ini merekomendasikan manajemen perusahaan untuk tetap pada konsep *pecking order theory*. Selain itu, perusahaan perlu memperhatikan likuiditas perusahaan dimana hal ini akan mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek sehingga perusahaan dapat meningkatkan kredibilitas untuk memperoleh kepercayaan utang jangka panjang oleh kreditor.

Kata kunci: properti, real estate, struktur modal, utang