

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, STRUKTUR ASET DAN  
PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN UTANG PADA  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2013-2017**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana  
Ekonomi  
Program Studi Akuntansi



**Oleh:**

Dea Puspitaningrum

NIM 1304226

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS PENDIDIKAN EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA  
2019**

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, STRUKTUR ASET DAN  
PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN HUTANG PADA  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI  
BEI TAHUN 2013-2017**

Oleh

Dea Puspitaningrum

Sebuah skripsi yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar  
Sarjana pada Fakultas Pendidikan Ekonomi dan Bisnis

@ Dea Puspitaningrum 2019

Universitas Pendidikan Indonesia

September 2019

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang.

Skripsi ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,  
dengan dicetak ulang, difoto kopi, atau cara lainnya tanpa ijin dari penulis.

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, STRUKTUR ASET DAN  
PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN UTANG PADA  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI  
BEI TAHUN 2013-2017**

**SKRIPSI**

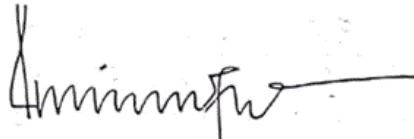
Disusun oleh:

Dea Puspitaningrum

1304226

Telah disetujui oleh :

**Pembimbing,**



Mimin Widaningsih, S.Pd., M.Si  
197907022005012003

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Akuntansi**



Dr. Elis Mediawati, S.Pd., SE., M.Si., Ak, CA  
NIP. 198201232005012002

## ABSTRAK

### **PENGARUH FREE CASH FLOW, STRUKTUR ASET DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN UTANG PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2013-2017**

Oleh:  
Dea Puspitaningrum  
1304226

Dosen Pembimbing:  
Mimin Widaningsih, S.Pd., M.Si

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Free Cash Flow*, Struktur Aset dan Profitabilitas terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif verifikatif. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017 sebanyak 48 perusahaan. Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. Jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 27 perusahaan. Dalam menganalisis data, penelitian ini menggunakan pengujian statistik regresi data panel dengan model *Fixed Effect model*. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa *Free Cash Flow* dan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap Kebijakan Hutang pada Perusahaan *property* dan *real estate*. Sedangkan variabel Struktur Aset berpengaruh terhadap Kebijakan hutang pada Perusahaan *property* dan *real estate*.

**Kata Kunci:** Kebijakan utang, *Free Cash Flow*, Struktur Aset, Profitabilitas.

## **ABSTRACT**

### ***THE INFLUENCE OF FREE CASH FLOW, ASSET STRUCTURE AND PROFITABILITY ON DEBT POLICY IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES THAT LISTED AT INDONESIAN STOCK EXCHANGE IN PERIOD 2013-2017***

by:

*Dea Puspitaningrum*

1304226

Supervisor :

*Mimin Widaningsih, S.Pd., M.Si*

*This study aims to find out how the influence of free cash flow, asset structure and profitability on debt policy of property and real estate companies listed on Indonesian Stock Exchange. The research method used in this research is the descriptive verification analysis method. The population in this research was all of property and real estate companies listed on the Indonesian Stock Exchange, years 2013-2017 are 48 banks. The method that used in this research was purposive sampling. The sample of this research was 27 property and real estate companies. In analyzing data, this study uses panel data regression statistical testing with the Random Effect model. The research results show that free cash flow and profitability variable have no effect on debt policy. While the asset structure variable have an effect on debt policy.*

***Keyword : debt policy, free cash flow, asset structure, profitability***

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	
UCAPAN TERIMAKASIH	
ABSTRAK	
ABSTRACT	
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR .....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan masalah.....	9
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	10
1.3.1 Maksud Penelitian.....	10
1.3.2 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Kegunaan Penelitian.....	11
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	11
1.4.2 Manfaat Praktis .....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 <i>Pecking order theory</i> .....	12
2.1.2 <i>Agency theory</i> .....	14
2.2 Struktur Modal .....	15
2.3 Utang .....	17

2.4 Kebijakan Utang.....	20
2.5 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Utang .....	22
2.5.1 <i>Free cash flow</i> .....	23
2.5.2 Struktur Aset .....	25
2.5.3 Profitabilitas .....	27
2.5.4 Pengaruh <i>Free cash flow</i> terhadap Kebijakan utang.....	30
2.5.5 Pengaruh Struktur Aset terhadap Kebijakan utang .....	31
2.5.6 Pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan utang .....	31
2.6 Penelitian Terdahulu .....	33
2.7 Kerangka Pemikiran .....	38
2.8 Hipotesis.....	42
<b>BAB III OBJEK, METODE PENELITIAN DAN TEKNIK ANALISIS DATA</b>	<b>43</b>
3.1 Objek Penelitian .....	43
3.2 Metode Penelitian.....	43
3.2.1 Desain Penelitian.....	43
3.2.2 Definisi dan Operasionalisasi Variabel .....	44
3.2.2.1 Definisi Variabel Penelitian.....	44
3.2.2.2 Operasional Variabel.....	46
3.2.3 Populasi dan Sampel Penelitian .....	46
3.2.3.1 Populasi penelitian.....	46
3.2.3.2 Sampel Penelitian .....	47
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	48
3.4 Teknik Analisis Data .....	49
3.4.1 Analisis Regresi Data Panel .....	49
3.4.2 Metode Penentu Model Regresi Data Panel.....	53
3.4.3 Rancangan Pengujian Hipotesis .....	54

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	55
4.1 Hasil Penelitian .....	55
4.1.1 Gambaran Umum Subjek Penelitian .....	55
4.1.2 Deskripsi Hasil Penelitian .....	55
4.1.2.1 Kebijakan Utang .....	55
4.1.2.2 <i>Free cash flow</i> .....	59
4.1.2.3 Struktur Aset.....	63
4.1.2.4 Profitabilitas.....	67
4.1.3 Analisis Data dan Pengujian Hipotesis .....	70
4.1.3.1 Pemilihan Model Regresi Data Panel .....	71
4.1.3.2 Pengujian Hipotesis .....	77
4.2 Pembahasan.....	77
4.2.1 Pengaruh <i>Free cash flow</i> Terhadap Kebijakan Utang.....	77
4.2.2 Pengaruh Struktur Aset Terhadap Kebijakan Utang .....	79
4.2.3 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Kebijakan Utang.....	81
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	84
5.1 Simpulan.....	84
5.2. Saran .....	85
DAFTAR PUSTAKA .....	86



## DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, D., & Ruzikna. (2017). Pengaruh Struktur Kepemilikan, Free Cash Flow, Struktur Aset, dan Kebijakan Dividen Terhadap Kebijakan Utang Pada Perusahaan Sub Sektor Otomotif dan Komponen yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI), *4*(2), 1–11.
- Ambarwati, S., & Dwi, S. (2010). *Manajemen Keuangan Lanjutan* (Edisi pert). Yogyakarta: Graha ilmu.
- Anastasia, R. (2010). Analisis Free Cash Flow Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Kebijakan Utang Pada Perusahaan Publik Di Indonesia, *6*(2), 109–129.
- Andryanto, H., Adel, J. F., & Fatahurrazak. (2016). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Laba Ditahan, Struktur Aset, Dan Struktur Kepemilikan Terhadap Kebijakan Utang Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2016, 1–23.
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Yogyakarta: Bina Aksara.
- Banjarhanor, D. (2018). Dianggap Tunggak Utang, Meikarta Digugat Pailit Vendor. Retrieved from <https://www.cnbcindonesia.com/market/20180601082529-17-17451/dianggap-tunggak-utang-meikarta-digugat-pailit-vendor>
- Basuki, A. ., & Prawoto, N. (2016). *Analisis Regresi Dalam Penelitian Ekonomi & Bisnis*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bernice, Y. (2015). The Impact of Managerial Ownership, Institutional Ownership and Company Size Towards Debt Policy.
- Brealey, R. A. & Myers, S. C. (1991). *Principles of Corporate Finance* (4th editio). McGraw Hill Inc.

- Brigham, E. f., & Houston, J. f. (2001). *Manajemen keuangan*. (Edisi ke-2). Erlangga.
- Budi, T. (2017). Nyonya Meneer Pailit, Buruh Tagih Upah 98 Miliar. Retrieved from <https://economy.okezone.com/read/2017/08/21/320/1760121/nyonya-meneer-pailit-buruh-tagih-upah-rp98-miliar>
- Darmawan, D. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Dermawan, E. S., Ekadjaja, A., & Indrajati, M. D. (2010). Kaitan Free Cash Flow, Perubahan Debt Equity Ratio Dan Return Saham Pada Perusahaan-Perusahaan Manufaktur Yang Go Public Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2009-2010, 739–760.
- Dwi, C. (2012). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Utang (Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia), 1–20.
- Fahmi, I. (2012). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Alfabeta.
- Ghozali, I. (2014). *Ekonometrika: Teori, Konsep dan Aplikasi dengan IBM SPSS*. Semarang: undip.
- Hardiningsih, P., & Oktaviani, R. M. (2012). Determinan kebijakan utang (dalam agency teori dan pecking order teori), *I*(1), 11–24.
- Haruman, T. (2008). Pengaruh Struktur Kepemilikan Terhadap Keputusan Pendanaan ( Perspektif Agency Theory ), (ISBN: 979-442-242-8).
- Jaggi, B., & Gul, F. A. (1999). An Analysis of Joint Effects of Investment Opportunity Set , Free Cash Flows and Size on Corporate Debt Policy, *I2*, 371–381.
- Joher, H., Ali, M., & Nazrul. (2006). Corporate Debt Policy : Two Stage Least Square Simultaneous Model Approach For Post Crisis Period : Evidence From Kuala, *5*(5), 51–64.
- Jozwiak, B. K., Marszałek, J., & Sekuła, P. (2015). Determinants of Debt-Equity

Choice – Evidence From Poland Determinants of Debt-Equity Choice – Evidence From, 5(2), 0–8. <https://doi.org/10.5195/emaj.2015.66>

Kasmir. (2012). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Keown, A. j., Martin, J. d., Petty, j. william, & david f. Scott, J. (2011).

Manajemen keuangan: Prinsip dan penerapan. (Edisi kese). PT. Index.

Kieso, D. E. (2007). *Akuntansi intermediate* (Edisi ke 1). Jakarta: Erlangga.

Made, N., & Putu, I. (2017). Pengaruh Free Cash Flow, Struktur Aset, Risiko Bisnis Dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Utang, 6(1), 60–86.

Mamduh. (2004). *Manajemen Keuangan*. (BPFE, Ed.) (Edisi 1). Yogyakarta.

Mulyati, Y. (2016). Pengaruh Struktur Asset dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Kebijakan Utang, 813–831.

Narita, R. M. (2012). analisis kebijakan utang, *vol 1*(2).

Nugroho, A. S. (2006). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Properti Yang Go-Public Di Bursa Efek Jakarta Untuk Periode Tahun 1994 - 2004*.

Octafrianti, W. (2017). Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kebijakan Utang.

Prempeh, K. B., Asare, E. N., & Sekyere, A. M. (2016). The Effect of Debt Policy on Firms Performance: Empirical Evidence from Listed Manufacturing Companies on The Ghana Stock Exchange, (75200).

Prihadi, T. (2012). *Analisis Laporan Keuangan Lanjutan*. Jakarta: PPM Manajemen.

Putra, D., & Ramadhani, L. (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kebijakan Utang Pada Perusahaan Jasa Yang Listing Di Bei Tahun 2013-2015, 8(1).

Putri, I. F., & Nasir, M. (2006). analisis persamaan simultan kepemilikan

manajerial, kepemilikan institusional, risiko, kebijakan utang dan kebijakan dividen dalam perspektif teori keagenan, 23–26.

Rahmawati, Y. (2014). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Aset Dan Kepemilikan Institusioanal Terhadap Kebijakan Utang Pada Perusahaan Real Estate And Propoerty yang Terdaftar Di Bei Pada Tahun 2010-2014.

Ramadhany, R., Aminah, M., & Permanasari, Y. (2015). Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Utang Emiten Pertanian di Bursa Efek Indonesia, *VI(3)*, 243–257.

Riswandari, E. (2017). Perilaku Perusahaan Dalam Pemanfaatan Free Cash Flow, 62–68.

Rohmana, Y. (2010). *Ekonometrika Teori dan Aplikasi Eviews*. Bandung: Laboratorium Pendidikan Ekonomi Dan Koperasi, FPEB, Upi Bandung.

Romadhina, A. P. (2018). Pengaruh Free Cash Flow dan Non Debt Tax Shield terhadap Kebijakan Utang, 1–26.

Safitri, I., & Asyik, N. F. (2015). Pengaruh Kepemilikan Institusional Dan Free Cash Flow Terhadap Kebijakan Utang, *4(7)*.

Sartono, A. (2001). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. (BPEF-YOGYAKARTA, Ed.). Yogyakarta.

Setiana, E., & Sibagariang, R. (2013). Pengaruh Free Cash Flow dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Kebijakan Utang pada Perusahaa Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), *15(1)*, 16–33.

Setiawan, & Kusriani, D. E. (2010). *Ekonometrika*. Yogyakarta: ANDI OFFSET.

Shochrul R Ajija. (2011). *Cara Cerdas Menguasai Eviews*. (S. Empat, Ed.). Jakarta.

Siregar, S. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri.

Sudana, I. M. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jakarta: Erlangga.

Sugiyono. (2012). *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.