



**UNIVERSITAS
PGRI ADI BUANA
SURABAYA**

SKRIPSI

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, STRUKTUR ASET DAN
LIKUIDITAS TERHADAP KEBIJAKAN HUTANG PADA
PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE TAHUN
2017-2019**

Rahmania Karomatul Adha
161600025

Dosen Pembimbing
Drs. Sugijanto, M.Ak.

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2021**

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, STRUKTUR ASET DAN
LIKUIDITAS TERHADAP KEBIJAKAN HUTANG PADA
PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE
TAHUN 2017-2019**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)
Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas PGRI Adi Buana Surabaya

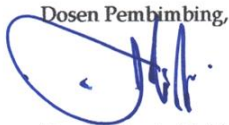
**RAHMANIA KAROMATUL ADHA
NIM : 161600025**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui oleh dosen pembimbing dan layak untuk diuji:

Tanggal : 9 April 2021

Dosen Pembimbing,


Drs. Sugijanto M. Ak
NPP : 0501487/ DY

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Pengaruh Free Cash Flow, Struktur Aset dan Likuiditas Terhadap Kebijakan Hutang Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2019.

Identitas Mahasiswa

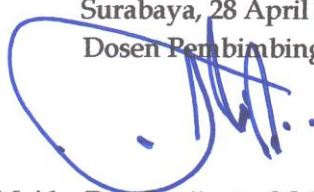
- a. Nama : Rahmania Karomatul Adha
- b. NIM : 161600025
- c. Program Studi : Akuntansi
- d. Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas PGRI Adi Buana Surabaya
- e. Alamat e-mail : rahmaniaka@gmail.com

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



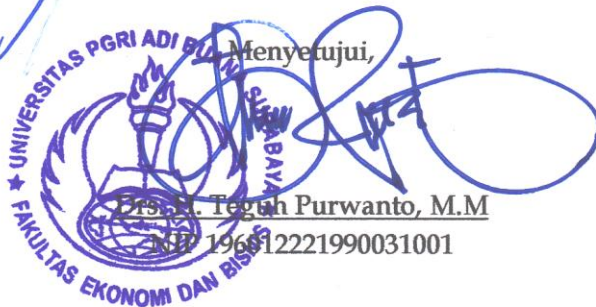
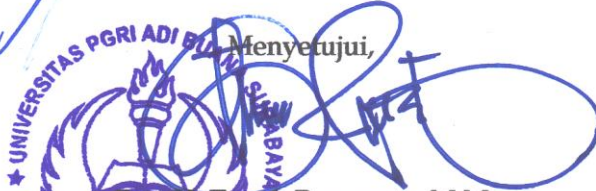
Dr. Taudikhul Afkar, S.Pd., M.Pd., M.Ak
NPP : 1607787/DY

Surabaya, 28 April 2021
Dosen Pembimbing,



Drs. Sugijanto, M.Ak
NPP : 0501487/DY

Menyetujui,



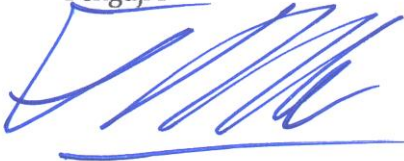
Drs. Teguh Purwanto, M.M
NIP. 196612221990031001

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini diterima dan disetujui oleh Panitia Ujian Skripsi Sarjana Akuntansi Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

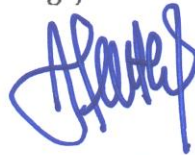
Pada Hari : Jumat
Tanggal : 9 April
Tahun : 2021

Penguji I



Drs. Sigit Prihanto U.S.E.,M.Si
NPP. 8706118/ DY

Penguji II



Aristha Purwanthari S.,S.E.,M.A
NPP. 1507729/ DY

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Rahmania Karomatul Adha

NIM : 161600025

Program Studi : Akuntansi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas PGRI Adi Buana Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa penelitian (skripsi) saya dengan judul : "Pengaruh *Free Cash Flow*, Struktur Aset dan Likuiditas Terhadap Kebijakan Hutang Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2019" yang saya usulkan dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Adi Buana Surabaya Tahun Akademik (2020) bersifat original.

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidak sesuaian dengan pernyataan ini (ditemukan unsur plagiasi), maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 15 Desember 2020

Mahasiswa,



Rahmania Karomatul Adha

NIM : 161600025

KATA PENGANTAR

AlhamdulillahRobbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT dengan segala limpahan petunjuk dan bimbingan serta berbagai kenikmatan yang telah diberikan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **"Pengaruh *Free Cash Flow*, Struktur Aset, dan Likuiditas Terhadap Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2019"**.

Selama proses penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini penulis banyak mendapatkan motivasi dan dukungan dari beberapa pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Dr. M. Soebandowo, MS selaku Rektor Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
2. Drs. Teguh Purwanto, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
3. Dr. Taudlikhul Afkar, S.pd, M.Pd, M.Ak selaku Ketua Prodi Studi Akuntansi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
4. Drs. Sugijanto. M.Ak selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan koreksi dan membantu selama melakukan penulisan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Orang tua penulis atas curahan dan kasih sayang, doa, dan dukungan secara moril maupun materil kepada penulis.
6. Sepupu penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
7. Teman - teman penulis, Hamzah, Nugroho, May, Miranda, Ajeng, Ika, Ipit yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.

8. Teman - teman penulis, Angga, Mbak Foris, Mas Ayub, Mbak Oka, Mbak Novi, Mbak Wulan, Mas Apri, Mas Rachma, Arif yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
9. Rekan kerja penulis yang telah memberikan semangat kepada penulis
10. Teman- teman Akuntansi 2016 yang selalu memberikan semangat dan berjuang bersama dalam menyelesaikan skripsi.

Dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang sangat penulis harapkan. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, 15 Desember 2020
Penulis,



Rahmania Karomatul Adha

MOTTO

“Buat orang yang melukaimu menyesal dengan perubahan dirimu dengan menjadi pribadi yang lebih baik.”

-Rahmania Karomatul Adha-

“Kesuksesan bukan datang dengan cara yang instan. Perlu perjuangan dan keuletan untuk mendapatkan kesuksesan tersebut.”

-Rahmania Karomatul Adha-

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPEL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
MOTTO.....	vii
ABSTRACT	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	7
1.4.2 Manfaat Praktis.....	7
BAB II TELAAH PUSTAKA.....	9
2.1 Penelitian Terdahulu	9
2.2 Landasan Teori.....	14
2.2.1 <i>Agency Theory</i>	14
2.2.2 <i>Pecking Order Theory</i>	16
2.2.3 <i>Trade Off Theory</i>	18
2.2.4 <i>Free Cash Flow</i>	19
2.2.5 Struktur Aset.....	22
2.2.6 Likuiditas.....	23
2.2.7 Kebijakan Hutang.....	25

2.3	Kerangka Konseptual	30
2.4	Hipotesis	31
2.4.1	Pengaruh <i>Free Cash Flow</i> terhadap Kebijakan Hutang	31
2.4.2	Pengaruh Struktur Aset terhadap Kebijakan Hutang	31
2.4.3	Pengaruh Likuiditas terhadap Kebijakan Hutang	32
2.4.4	Pengaruh <i>Free Cash Flow</i> , Struktur Aset dan Likuiditas terhadap Kebijakan Hutang	33
BAB III METODE PENELITIAN		35
3.1	Rancangan Penelitian	36
3.2	Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	37
3.2.1	Populasi	37
3.2.2	Sampel	37
3.2.3	Teknik Pengumpulan Sampel	37
3.3	Jenis dan Sumber Data	41
3.4	Teknik Pengumpulan Data	41
3.5	Variabel Penelitian dan Definisi Operational Variabel	41
3.5.1	Variabel Penelitian	41
3.5.1.1	Variabel <i>Independen</i> (Variabel Bebas)	41
3.5.1.2	Variabel <i>Dependen</i> (Variabel Terikat)	42
3.5.2	Definisi Operasional Variabel	42
3.6	Teknik Analisis Sumber Data	44
3.6.1	Uji Asumsi Klasik	45
3.6.2	Analisis Regresi Linear Berganda	48
3.6.3	Pengujian Hipotesis	49
3.6.4	Uji Koefisiensi Determinasi (R^2)	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		53
4.1	Deskripsi Data	57
4.2	Hasil Penelitian	58
4.2.1	Uji Asumsi Klasik	58
4.2.1.1	Uji Normalitas	59
4.2.1.2	Uji Multikolinearitas	60

4.2.1.3 Uji Autokorelasi	61
4.2.1.4 Uji Heteroskedastisitas.....	62
4.2.2 Analisis Regresi Berganda.....	63
4.2.3 Uji Hipotesis	65
4.2.3.1 Uji t (Parsial)	65
4.2.3.2 Uji Signifikansi Simultan (Uji F).....	66
4.2.4 Uji Koefisiensi Determinasi (R^2).....	67
4.3 Pembahasan.....	68
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	75
<u>5.1</u> Simpulan.....	75
<u>5.2</u> Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA.....	77

DAFTAR TABEL

Tabel	
Tabel 3.1 Kriteria Pengambilan Sampel	38
Tabel 3.2 Data Sampel Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> Periode Tahun 2017-2019	39
Tabel 3.3 Pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi.....	47
Tabel 4.1 Persiapan Data Analisis SPSS.....	53
Tabel 4.2 Hasil Uji Asumsi Klasik.....	59
Tabel 4.3 Hasil Uji Normalitas.....	60
Tabel 4.4 Hasil Uji Multikolinearitas	60
Tabel 4.5 Hasil Uji Autokorelasi.....	61
Tabel 4.6 Hasil Analisis Regresi Berganda.....	64
Tabel 4.7 Hasil Uji Hipotesis t (Parsial)	65
Tabel 4.8 Hasil Uji F (Simultan)	66
Tabel 4.9 Hasil Uji Koefisiensi Determinasi (R^2).....	68

DAFTAR GAMBAR

Gambar

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	30
Gambar 3.1 Rancangan Penelitian	36
Gambar 4.1 Uji Heteroskedastisitas Scatterplot.....	63

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar Persetujuan
- Lampiran 2 : Berita Acara Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Berita Acara Bimbingan Revisi Skripsi
- Lampiran 4 : Perhitungan Variabel *Free Cash Flow*
- Lampiran 5 : Perhitungan Variabel Struktur Aset
- Lampiran 6 : Perhitungan Variabl Likuiditas
- Lampiran 7 : Perhitungan Variabel Kebijakan Hutang
- Lampiran 8 : Hasil Output Uji Normalitas
- Lampiran 9 : Hasil Output Uji Multikolinearitas
- Lampiran 10 : Hasil Output Uji Autokorelasi Durbin-Watson
- Lampiran 11 : Hasil Output Analisis Regresi Berganda
- Lampiran 12 : Hasil Output Uji t
- Lampiran 13 : Hasil Output Output Uji F
- Lampiran 14 : Hasil Output Koefisien Determinasi