

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, PROFITABILITAS DAN
TINGKAT BUNGA TERHADAP KEBIJAKAN HUTANG PADA
PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA PERIODE
2017 – 2022**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana
manajemen**



**UNIVERSITAS
BAKRIE**

CICILIA DIAN PUSPA

1191901005

**PROGRAM STUDI S1 MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2023**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip dan maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Cicilia Dian Puspa

NIM : 1191901005

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the bottom.

Tanggal : 21 Agustus 2023

HALAMAN PENGESAHAN

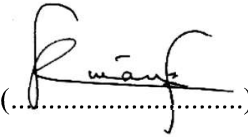
Tugas akhir ini diajukan oleh:

Nama : Cicilia Dian Puspa
NIM : 1191901005
Program Studi : S1 Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul : Pengaruh *free cash flow*, profitabilitas, dan tingkat bunga terhadap kebijakan hutang pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada periode 2017-2022

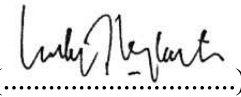
Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Dudi Rudianto, S.E., M.Si


(.....)

Penguji I : Ir. Imbang Jaya Mangkuto, M.B.A, M.Si.


(.....)

Penguji II : Dr. Jerry Heikal, S.T., M.M.


(.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 21 Agustus 2023

UCAPAN TERIMA KASIH

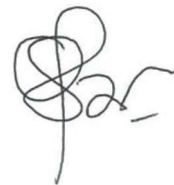
Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmatnya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Manajemen Program Studi S1 Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tugas Akhir ini sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Dudi Rudianto, S.E., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tugas akhir ini;
2. Bapak. Ir. Imbang Jaya Mangkuto, M.B.A, M.Si. dan Bapak. Dr. Jerry Heikal, S.T., M.M. selaku Dosen Pembahas dalam seminar proposal dan juga selaku Dosen Penguji dalam sidang akhir yang telah memberikan saran dan masukan untuk penyempurnaan tugas akhir;
3. Orang tua dan keluarga tercinta yang selalu memberikan dukungan, kepercayaan dan doa yang tiada hentinya mengiringi setiap langkah penulis;
4. Teman-teman yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang telah banyak membantu saya dalam proses penulisan tugas akhir ini;

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 21 Agustus 2023

Penulis



Cicilia Dian Puspa

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Cicilia Dian Puspa
NIM : 1191901005
Program Studi : S1 Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Riset Bisnis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PENGARUH FREE CASH FLOW, PROFITABILITAS DAN TINGKAT
BUNGA TERHADAP KEBIJAKAN HUTANG PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA PADA PERIODE 2017 – 2022**

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 21 Agustus 2023

Yang Menyatakan



(Cicilia Dian Puspa)

**PENGARUH FREE CASH FLOW, PROFITABILITAS DAN TINGKAT
BUNGA TERHADAP KEBIJAKAN HUTANG PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA PADA PERIODE 2017 – 2022**

Cicilia Dian Puspa

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji secara empiris pengaruh *free cash flow*, profitabilitas dan tingkat bunga terhadap kebijakan hutang secara parsial dan simultan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2017-2022. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah 22 perusahaan yang memenuhi *purposive sampling*. Model penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah model penelitian kuantitatif dengan menggunakan data sekunder. Hipotesis diuji menggunakan analisis data panel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *free cash flow*, profitabilitas dan tingkat bunga berpengaruh secara signifikan terhadap kebijakan hutang baik secara parsial maupun simultan.

Kata Kunci: Kebijakan Hutang, *Free Cash Flow*, Profitabilitas, *Return on Equity* (ROE), Tingkat Bunga

THE EFFECT OF FREE CASH FLOW, PROBABILITY, AND INTEREST RATE ON DEBT POLICY IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE IN THE PERIOD 2017-2022

Cicilia Dian Puspa

ABSTRACT

The purpose of this research is to empirically examine the effect of free cash flow, profitability, and interest rate on debt policy partially and simultaneously. The population in the research was that all property and real estate companies that were listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during 2017-2022. The sample of this research was 22 companies that met the purposive sampling. The research model used is a quantitative research model using secondary data. The hypothesis was tested using panel data analysis. The results of the research show that free cash flow, profitability and interest rate are affected partially or simultaneously on debt policy.

Keywords: *Debt policy, free cash flow, profitability, return on equity (ROE), interest rate*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
UCAPAN TERIMA KASIH	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.4.1 Manfaat Teoritis	8
1.4.2 Manfaat Praktisi.....	9
1.5 Sistematika Penulisan	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS	11
2.1 Landasan Teori.....	11
2.1.1 Struktur Modal.....	11
2.1.2 Hutang.....	12
2.1.3 Kebijakan Hutang	13
2.1.4 <i>Free cash flow</i>	14
2.1.5 Profitabilitas.....	15
2.1.6 Tingkat Bunga.....	16
2.2 Penelitian Terdahulu	17
2.3 Hipotesis	22

2.3.1	Pengaruh <i>free cash flow</i> terhadap kebijakan hutang.....	22
2.3.2	Pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan hutang.....	22
2.3.3	Pengaruh tingkat bunga terhadap kebijakan hutang	23
2.3.4	Pengaruh <i>free cash flow</i> , profitabilitas dan tingkat bunga terhadap kebijakan hutang secara simultan	23
BAB 3	METODE PENELITIAN	25
3.1	Populasi dan Sampling.....	25
3.2	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	26
3.3	Definisi Operasional Variabel	27
3.3.1	Kebijakan Hutang	27
3.3.2	<i>Free cash flow</i>	28
3.3.3	Profitabilitas.....	28
3.3.4	Tingkat Bunga.....	29
3.4	Metode Analisis Data.....	32
3.4.1	Uji Statistik Deskriptif.....	32
3.4.2	Uji Data Panel	32
3.4.3	Uji Asumsi Klasik.....	35
3.4.4	Uji Kelayakan (Goodness of Fit).....	36
3.5	Model Penelitian	38
BAB 4	HASIL PENELITIAN	39
4.1	Hasil Penelitian	39
4.1.1	Uji Statistik Deskriptif.....	39
4.1.2	Regresi Data Panel.....	40
4.1.3	Uji Pemilihan Model Regresi Data Panel	44
4.1.4	Analisis Regresi Linear Data Panel	46
4.1.5	Uji Asumsi Klasik	47
4.1.6	Uji Kelayakan (<i>Goodness of Fit</i>).....	50
4.2	Pembahasan	53
4.2.1	Pengaruh <i>Free Cash Flow</i> terhadap Kebijakan Hutang.....	53
4.2.2	Pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan Hutang.....	54
4.2.3	Pengaruh Tingkat Bunga terhadap Kebijakan Hutang.....	56
BAB 5	PENUTUP	58

5.1	Kesimpulan	58
5.2	Keterbatasan.....	59
5.3	Saran	60
DAFTAR PUSTAKA.....		61

DAFTAR TABEL

Table 1.1 Perhitungan QR dan DER Emiten Properti "Raksasa" Indonesia per Semester I 2021	5
Table 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu	17
Table 3.1 List Sample Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Period 2017-2022.....	25
Table 3.2 Tabel Operasionalisasi Variabel	30
Table 4.1 Hasil Uji Statistik Deskriptif	39
Table 4.2 Common Effect Model.....	40
Table 4.3 Fixed Effect Model.....	41
Table 4.4 Random Effect Model	43
Table 4.5 Hasil Uji Chow	44
Table 4.6 Hasil Uji Hausman	45
Table 4.7 Hasil Uji Panel (Fixed Effect Model).....	46
Table 4.8 Hasil Uji Multikolinearitas.....	48
Table 4.9 Hasil Uji Heterokedastisitas	49
Table 4.10 Hasil Uji Heteroskedastisias (Perbaikan).....	49
Table 4.11 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	50
Table 4.12 Hasil Uji F (Simultan)	51
Table 4.13 Hasil Uji-t (Uji Parsial)	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Model Penelitian38

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Data Sampel Debt to Equity Ratio (DER).....	63
Lampiran 2 Data Sampel Free Cash Flow (FCF)	66
Lampiran 3 Data Sampel Return on Equity (ROE)	69
Lampiran 4 Data Sampel Tingkat Bunga (SB)	72
Lampiran 5. Hasil Uji Deskriptif	75
Lampiran 6. Common Effect Model	76
Lampiran 7. Fixed Effect Model.....	77
Lampiran 8. Random Effect Model	78
Lampiran 9. Hasil Uji Chow	79
Lampiran 10. Hasil Uji Hausman	80
Lampiran 11. Fixed Effect Model (Perbaikan)	81
Lampiran 12. Hasil Uji Multikolinearitas	82
Lampiran 13. Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	83
Lampiran 14. Hasil Uji Heteroskedastisitas (Perbaikan)	84