

**PENGARUH *LEVERAGE*, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, ALIRAN KAS  
BEBAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI**

**S K R I P S I**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Manajemen



Oleh :

**NILSA OLIVIA SUBEKTI**

**NIM : 2015210161**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
S U R A B A Y A  
2019**

**PENGARUH *LEVERAGE*, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, ALIRAN KAS  
BEBAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Manajemen



Oleh :

**NILSA OLIVIA SUBEKTI**

**NIM : 2015210161**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2019**

**PENGARUH *LEVERAGE*, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, ALIRAN KAS  
BEBAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI**

Diajukan Oleh :

**NILSA OLIVIA SUBEKTI**

**NIM : 2015210161**

Skripsi ini telah dibimbing  
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 3 - 9 - 2019



**(Dr. Muazaroh, S.E., M.T.)**

**SKRIPSI**

**PENGARUH *LEVERAGE*, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, ALIRAN KAS  
BEBAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN  
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI**

Disusun oleh :

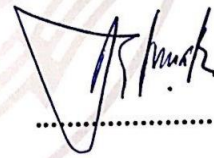
**NILSA OLIVIA SUBEKTI**

**NIM : 2015210161**

Dipertahankan di depan Tim Penguji  
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi  
pada tanggal 13 Agustus 2019

Tim Penguji

**Ketua : (Dr. Dra. Ec. Rr. Iramani, M.Si.)**



.....

**Sekretaris : (Dr. Muazaroh, S.E., M.T.)**



.....

**Anggota : (Dra. Ec. Sri Lestari Kurniawati, M.Si.)**



.....

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : Nilsa Olivia Subekti  
Tempat, Tanggal Lahir : Tuban, 09 Maret 1997  
N.I.M : 2015210161  
Program Studi : Manajemen  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Keuangan  
Judul : PENGARUH *LEVERAGE*, PERTUMBUHAN PERUSAHAN, ALIRAN KAS BEBAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI.

**Disetujui dan diterima baik oleh :**

Ketua Program Studi Sarjana Manajemen

Tanggal : 3-9-2019



**(Burhanudin, SE., M.Si., Ph.D)**

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 3-9-2019



**(Dr. Muazaroh, S.E., M.T.)**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

“Sesungguhnya allah tidak akan merubah keadaan suatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri” (QS. Ar Ra’d: 11)

“Dan bahwasannya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakannya” (QS. An Najm: 39)

“Barang siapa yang memperlajari ilmu pengetahuan yang seharusnya yang ditunjukkan untuk mencari ridho Allah bahkan hanya untuk mendapatkan kedudukan kekayaan duniawi, maka ia tidak akan mendapatkan baunya surya nanti pada hari kiamat (riwayat Abu Hurairah radhiallahu anhu)”

### PERSEMBAHAN:

Skripsi ini adalah bagian dari ibadahku kepada Allah SWT, karena dengan ijinNya telah membimbing dan menuntun saya. Terimakasih atas segala kesempatan, kelancaran, kemudahan, kesehatan dan segala pertolongan dalam menyelesaikan skripsi ini, syukur Alhamdulillah saya haturkan Engkau telah mengabulkan doa hambaMu ini, sehingga bisa menyelesaikan studi ini dengan sangat tepat waktu☺

**Kedua Orangtuaku**, terimakasih sebesar besarnya untuk Ibu dan Ayah tersayang yang selalu sabar mendampingiku serta selalu memberikan motivasi dan energi terbesar dalam hidupku. Terima kasih atas pengorbanan, jasa, kasih sayang dan perjuangan kalian selama ini. I LOVE YOU SO MUCH♥

**Keluarga Besarku**, (1) Almarhumah mak Suparti, terimakasih sebesar-besar ku ucapkan untuk nenek tercinta, Alhamdulillah cucu pertama mu ini sudah lulus kuliah semua ini ku persembahkan untuk mak e. (2) Tante Asmaul Husna, terimakasih atas big supportnya untuk tante sekaligus telah menjadi ibu dan teman curhatku selama ini. (3) dan keluarga besar dari ibu dan ayah, terimakasih atas doa dan dukungan penuh yang sudah keluarga semua berikan untuk nilsa. Semoga Allah SWT langsung senantiasa membalas semua kebaikan keluarga yang sudah diberikan untuk nilsa Aamiin Aamiin Ya Rabbal alamin.

*The Special One*, teman hidupku “Bripda Surya Gagat Kusumo”, terimakasih atas segala dukungan yang sudah kamu berikan untuk ku sampai detik ini. Untuk kamu Semangat terus kerja nya semoga Allah senantiasa melindungi dan memberikan kelancaran pada apa yang sedang kamu kerjakan saat ini maupun dimasa mendatang. Aamiin. Terima kasih juga sudah menyempatkan hadir disela padatnya aktivitas kerjamu yang belain jauh-jauh dari Bojonegoro ke Surabaya untuk datang di sidang skripsi ku pada 13 Agustus 2019 kemarin. Pokoknya terimakasih sebesar besarnya untuk jasa dan bantuan yang kamu berikan untuk ku selama ini. Kau yang terbaik, xixi \ (^O^ ) /

**Ibu Muazaroh**, yang sudah membimbing saya dalam pengerjaan skripsi ini sampai selesai, Terima kasih banyak atas bimbingan dan arahan ibu selama ini.

**Bapak Herizon**, selaku dosen wali saya. Terima kasih bapak Nurhadi atas arahan, masukan, nasihat, ilmu, dan bimbingannya kepada saya selama studi di STIE Perbanas Surabaya.

**Teman Termantul**, (1) Rezha Dwi Cahya Dewi temen sedari SMA serta sahabatku, terima kasih atas supportnya selalu. Meskipun kita LDR dan sama-sama sedang menyelesaikan skripsi, akhirnya kita bisa sidang barengan dihari yang sama namun berbeda tempat xixi. Sukses terus ya Bukja. (2) Nurul Hidayatin Na'imah selaku teman sedari SMA hingga kuliahku semenjak harmoni sampai saat ini, sekaligus teman tidurku wkw, terima kasih sudah membantuku dalam pengerjaan skripsi ini, aku suka bagian saat kita saling tukar pemikiran sehingga bisa saling koreksi meskipun beda topik hehe tapi itu sangat membantuku. (3) Vinky Alvionita selaku teman kuliahku yang merangkap menjadi sahabat dan teman couple untuk topik skripsi ku, terima kasih telah mengajarkan bagaimana cara menyusun kata-kata yang baik dalam skripsi, serta dorongan agar aku dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. (5) Febyola Olgadelina sang adik dari Vinky Alvionita yang sedang menempuh kuliah semester 3 di UIN surabaya yang selalu mendukung, memberi semangat untuk selama ini. terimakasih adek sudah selalu menyempatkan hadir di setiap hari bahagia ku, ^O^.



Teruntuk kalian, terima kasih banyak sehingga aku bisa menyelesaikan skripsiku dalam 1 semester. Bersyukur bisa mempunyai teman seperti kalian (^3^).



## Kata Pengantar

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat, hidayah kemudahan dan pertolongan-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“PENGARUH *LEVERAGE*, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, ALIRAN KAS BEBAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI“** dengan baik dan lancar.

Skripsi ini disusun dan dibuat untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian program pendidikan sarjana jurusan manajemen di STIE Perbanas Surabaya.

Dalam penulisan skripsi ini, peneliti banyak mendapatkan bantuan dari banyak pihak baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga pada kesempatan ini peneliti menyampaikan terima kasih kepada yang saya hormati:

1. Ibu Dr. Muazaroh, S.E., M.T selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, dan waktu kepada peneliti selama penyusunan skripsi.
2. Bapak Dr. Yudi Sutarso, S.E., M.Si., selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya.
3. Bapak Burhanudin, SE., M.Si., Ph.D selaku Ketua Program Sarjana Manajemen STIE Perbanas Surabaya.
4. Bapak Drs. Ec. Herizon M,Si selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan saran kepada peneliti selama studi di STIE Perbanas Surabaya.

5. Ibu/Bapak selaku Peguji Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran guna penyempurnaan penyusunan skripsi.
6. Staf perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

Peneliti mengakui bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan, untuk itu peneliti mengharapkan kritik dan sarah demi kemajuan dan kebaikan bersama terlebih bagi peneliti. Akhir kata semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan inspirasi bagi pihak yang membutuhkan.



## DAFTAR ISI

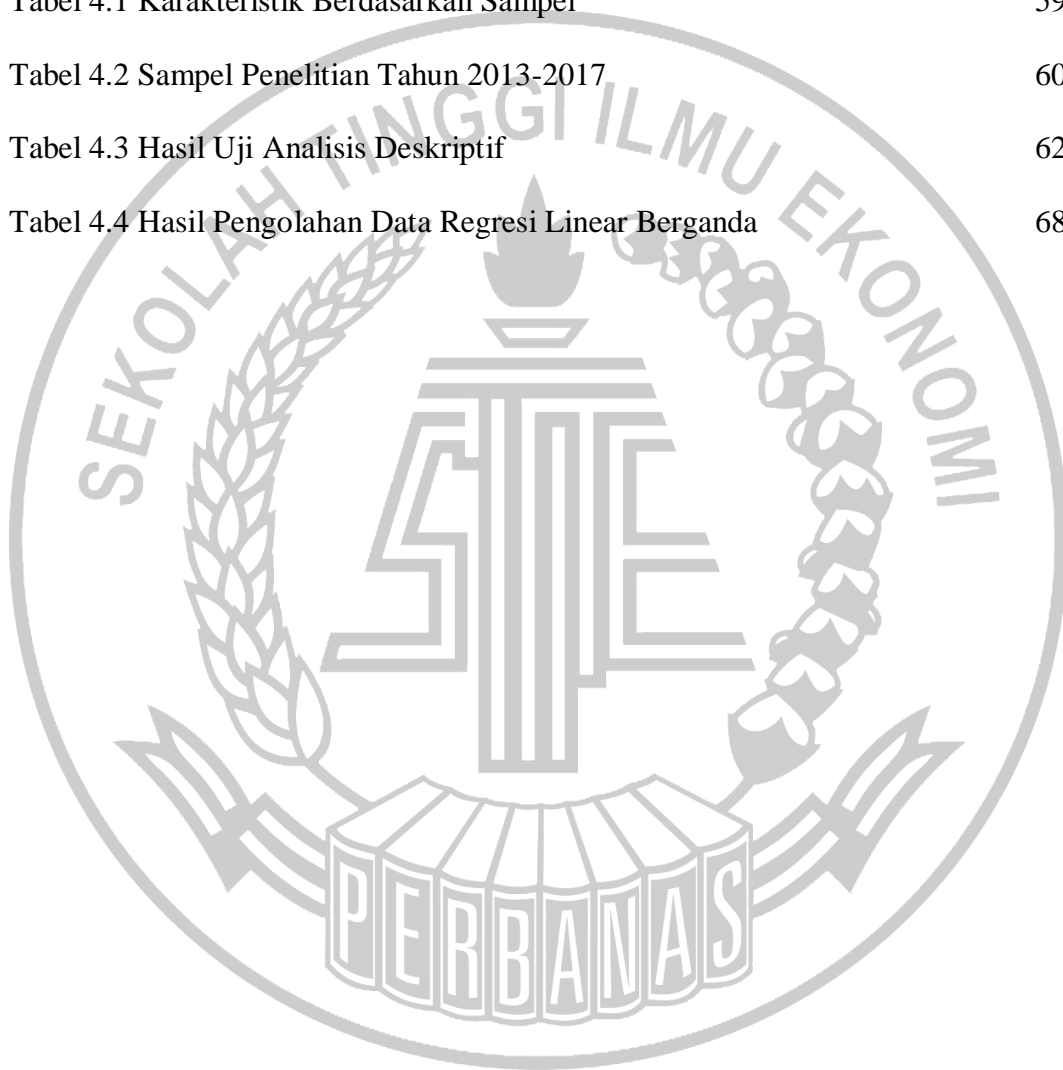
Halaman

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI.....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
ABSTRACT/RINGKASAN.....	xvi
ABSTRAK/RINGKASAN.....	xvii
BAB I      PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II     TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu.....	13
2.2 Landasan Teori.....	26
2.3 Kerangka Pemikiran.....	43
2.4 Hipotesis Penelitian.....	44

BAB III	METODE PENELITIAN	
	3.1 Rancangan Penelitian.....	46
	3.2 Batasan Variabel.....	47
	3.3 Identifikasi Variabel.....	47
	3.4 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	48
	3.5 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel.....	49
	3.6 Data dan Metode Pengumpulan Data.....	50
	3.7 Teknik Analisis Data.....	50
BAB IV	GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	
	4.1 Gambaran Subyek Penelitian.....	58
	4.2 Analisis Data.....	61
BAB V	PENUTUP	
	5.1 Kesimpulan.....	80
	5.2 Keterbatasan Penelitian.....	81
	5.3 Saran.....	81
DAFTAR RUJUKAN		
LAMPIRAN		

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Sekarang	23
Tabel 4.1 Karakteristik Berdasarkan Sampel	59
Tabel 4.2 Sampel Penelitian Tahun 2013-2017	60
Tabel 4.3 Hasil Uji Analisis Deskriptif	62
Tabel 4.4 Hasil Pengolahan Data Regresi Linear Berganda	68



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	44
Gambar 3.1 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji F	52
Gambar 3.2 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t sisi kiri	54
Gambar 3.3 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t dua sisi	55
Gambar 3.4 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t sisi kanan	56
Gambar 4.1 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji F	70
Gambar 4.2 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t sisi kiri	72
Gambar 4.3 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t dua sisi	72
Gambar 4.4 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t sisi kanan	73
Gambar 4.5 Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t sisi kanan	74

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Perusahaan *Property* dan *Real Estate* terdaftar berturut-turut Di  
BEI Tahun 2013-2017
- Lampiran 2 : Pemilihan sampel perusahaan *Property* dan *Real Estate*
- Lampiran 3 : Sampel perusahaan *Property* dan *Real Estate* sebelum di *outlier*
- Lampiran 4 : Sampel perusahaan *Property* dan *Real Estate* setelah di *outlier*
- Lampiran 5 : Perhitungan *Dividen Payout Ratio* (DPR) Tahun 2014-2017
- Lampiran 6 : Perhitungan *Debt to Total Asset* (DAR) Tahun 2013-2016
- Lampiran 7 : Perhitungan *Total Asset Growth* (TAG) Tahun 2013-2016
- Lampiran 8 : Perhitungan *Free Cash Flow* (FCF) Tahun 2013-2016
- Lampiran 9 : Perhitungan *Earning per Share* (EPS) Tahun 2013-2016
- Lampiran 10 : Tabulasi Data DPR, DAR, TAG, FCF dan EPSTahun 2013-2017
- Lampiran 11 : Hasil *Output* Analisis Regresi Linear Berganda sebelum di *outlier*
- Lampiran 12 : Hasil *Output* Analisis Deskriptif setelah di *outlier* dengan SPSS  
22.0
- Lampiran 13 : Hasil *Output* Uji Regresi Linear Berganda setelah di *outlier* dengan  
SPSS 22.0



**THE EFFECT OF LEVERAGE, COMPANY GROWTH, FREE CASH FLOW AND PROFITABILITY ON DIVIDEND POLICY OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES IN BEI**

**Nilsa Olivia Subekti**

STIE Perbanas Surabaya

Email: [2015210161@students.perbanas.ac.id](mailto:2015210161@students.perbanas.ac.id)

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the effect of leverage, company growth, free cash flow and profitability on dividend policy on the Indonesia Stock Exchange. The sample used in this study were 51 Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in the 2013-2017 period. The analysis technique in this study used multiple linear regression. The results of this study indicate that the variable leverage has a significant negative effect on dividend policy, while the variable for company growth and profitability has a negative and not significant effect on dividend policy. While the free cash flow variable has a positive and not significant effect on dividend policy. The implication of the result for investor is to put attention on the leverage of the company because companies that have a high level of liability will distribute low dividends to investors.*

**Keywords:** *dividend policy, leverage, company growth, free cash flow, profitability*

**PENGARUH *LEVERAGE*, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, ALIRAN KAS BEBAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BEI**

*Nilsa Olivia Subekti*

STIE Perbanas Surabaya

Email : [2015210161@students.perbanas.ac.id](mailto:2015210161@students.perbanas.ac.id)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *leverage*, pertumbuhan perusahaan, aliran kas bebas dan profitabilitas terhadap kebijakan dividen di Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan pada penelitian ini sebanyak 51 perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2013-2017. Teknik analisis pada penelitian ini menggunakan regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel *leverage* berpengaruh negatif signifikan terhadap kebijakan dividen, sedangkan untuk variabel pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap kebijakan dividen. Sementara variabel *free cash flow* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap kebijakan dividen. Dari hasil penelitian disarankan bagi investor untuk memperhatikan *leverage* perusahaan karena perusahaan yang memiliki tingkat kewajiban yang tinggi akan membagikan dividen rendah kepada investor.

**Kata kunci:** kebijakan dividen, *leverage*, *total asset growth*, *free cash flow* dan *earning per share*.