



UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

**ANALISA FAKTOR KEUANGAN DAN FAKTOR NON  
KEUANGAN LAINNYA PADA TINGKAT HUTANG DI  
PERUSAHAAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA  
EFEK INDONESIA**

**THESIS**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan  
Program Magister Akuntansi**

UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**  
OLEH

**YONCE PIERSON KELENDONU**

**55513120079**

**PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**2017**

## PENGESAHAN TESIS

Judul : ANALISA FAKTOR KEUANGAN DAN FAKTOR NON  
KEUANGAN LAINNYA PADA TINGKAT HUTANG DI  
PERUSAHAAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA

Nama : Yonce Pierson Kelendonu

NIM : 55513120079

Program : Magister Akuntansi

Tanggal : 27 April 2017

Mengesahkan,

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Wirawan Ilyas, M.Si



Dr. Yudhi Herliansyah, SE., Ak., M.Si., CA, CSRA, CPA

Direktur Pascasarjana

Ketua Program Studi

Magister Akuntansi



Prof. Dr. Didik J Rachbini



Dr. Hari Setiyawati, SE., Ak., M.Si., CA.

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini:

Judul : Analisa Faktor Keuangan Dan Faktor Non Keuangan Lainnya Pada Tingkat Hutang Di Perusahaan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Nama : Yonce Pierson Kelendonu

NIM : 55513120079

Program : Magister Akuntansi

Tanggal : 27 April 2017

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan dan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Magister Akuntansi Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 27 April 2017



Yonce Pierson Kelendonu

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa yang telah melimpahkan Rahmat dan Berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik. Adapun judul tesis ini adalah "Analisis Faktor Keuangan dan Faktor Non keuangan lainnya pada tingkat Hutang diperusahaan property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia" telah melalui proses yang lama dalam pencarian topik ini dan tidak terlepas dari diskusi dan masukan dari Bapak dosen pembimbing baik selaku pembimbing I maupun pembimbing II yang dengan penuh kesabaran dan ketelitian mengarahkan sehingga mendorong semangat penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Maksud dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi salah satu syarat dalam memperoleh gelar pascasarjana ekonomi jurusan Akuntansi di Universitas Mercubuana, Jakarta. Dalam penulisan tesis ini tentu tidak luput dari hambatan dan kesulitan, namun berkat dorongan dan berbagai bantuan yang ada, maka penulisan tesis ini dapat diselesaikan.

Selanjutnya pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr Wirawan Ilyas, selaku dosen pembimbing I yang telah menyediakan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyusun tesis ini.
2. Bapak Dr.Yudhi Herliyansyah, MSi. selaku dosen pembimbing II yang juga telah menyediakan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyusun tesis ini.

3. Seluruh pengelola dan pengajar di Program Pascasarjana Magister Akuntansi Universitas Mercubuana yang telah memberikan dukungan selama ini kepada penulis.
4. Istriku tercinta yang selalu mendukung dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Teman-teman se-almamater yang telah memberikan semangat moril kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini karena keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karena itu penulis berharap kepada para pembaca masukan-masukan berupa kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan tesis ini.

Jakarta, 27 April 2017

Penulis

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B Perumusan Masalah.....	7
C Tujuan dan Kontribusi Penelitian.....	9
1. Tujuan Penelitian.....	9
2. Kontribusi Penelitian.....	9
<b>BAB II. KAJIAN PUSTAKA KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS</b>	
A. Kajian Pustaka .....	10
A.1.1. <i>Theory of The Firm</i> .....	10
A.1.2. Teori Struktur Modal .....	13
A.1.3. <i>The Pecking Order Hypothesis</i> .....	17
A.1.4. Analisis Pajak .....	18
A.1.5. <i>Corporate Tax Rate</i> .....	22
A.1.6. <i>Non-debt tax shield</i> .....	26
A.1.7. Faktor-faktor yang Berpengaruh Terhadap Hutang.....	29
A.1.7.1. <i>Investment Opportunity Set (IOS)</i> .....	29
A.1.7.2. Tingkat Keuntungan ( <i>Profitability</i> ) .....	30
A.1.7.3. Hutang Masa Lalu (Past Debt).....	31
A. 2. Penelitian Sebelumnya.....	32

B.. Kerangka Pemikiran.....	36
C. Perumusan Hipotesis.....	38
C.1.1. Hubungan <i>Corporate Tax Rate</i> dengan <i>Leverage</i> .....	38
C.1.2. Hubungan <i>Non-debt tax shield</i> dengan <i>Leverage</i> .....	39
C.1.3. Hubungan <i>Investment Opportuniry Set</i> dengan <i>Leverage</i> .....	41
C.1.4. Hubungan <i>Profitability</i> dengan <i>Leverage</i> .....	42
C.1.5. Hubungan <i>Past Debt</i> dengan <i>Leverage</i> .....	43
<b>BAB III</b> DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	
A. Sejarah Perusahaan .....	44
B. Lingkup Bidang Usaha .....	45
C. Jenis dan Sumber Data Property .....	46
D. Proses Bisnis Property .....	46
D.1.1 Persiapan .....	46
D.1.2 Perijinan .....	46
D.1.3 Perijinan Pengadaan Lahan.....	47
D.1.4 Pembangunan.....	47
D.1.5 Pemasaran .....	48
D.1.5 Penjualan.....	48
<b>BAB IV.</b> DESAIN DAN METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian .....	49
B. Definisi dan Operasional Variabel.....	49
C. Pengukuran Variabel.....	51
C.1. Variable dependen:Leverage.....	51
C.2. Variable Independen .....	51
C.2.1. Corporate Tax Rate .....	51
C.2.2. Non- Debt Tax Shields.....	53
C.2.3. Investment Opportunity Set .....	53
C.2.4. Profitability dan Past Debt .....	54
D. Populasi dan Sampel Penelitian.....	55
E. Teknik Pengumpulan Data .....	56
F. Metode Analisis.....	57

F.1.1. Uji Normalitas .....	58
F.1.2. Uji <i>Autokorelasi</i> .....	59
F.1.3. Uji <i>Heteroskedastisitas</i> .....	59
F.1.4. Uji <i>Multikolinearitas</i> .....	60
F.1.5. Uji Hipotesis .....	60
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Sampel Perusahaan .....	62
B. Statistik Deskriptif.....	63
C. Uji Asumsi Klasik .....	64
C.1.1 Uji Normalitas.....	65
C.1.2. Uji Autokorelasi .....	67
C.1.3. Uji Heteroskedastisitas.....	68
C.1.4. Uji Multikolinearitas .....	69
D. Uji Hipotesis .....	70
E. Pembahasan.....	74
E.1.1. <i>Corporate Tax Rate</i> .....	75
E.1.2. <i>Non-debt tax shield</i> .....	76
E.1.3. <i>Investment Opportunity Set</i> .....	77
E.1.4. <i>Profitability</i> .....	78
E.1.5. <i>Past Debt</i> .....	80
F. Implikasi Kebijakan.....	80
<b>BAB VI. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	82
B. Keterbatasan Penelitian dan Saran .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>85</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel 4.1. Definisi Operasionalisasi Variabel.....	50
Tabel 4.2 Ringkasan Pengukuran Variabel .....	55
Tabel 5.1 Statistik Deskriptif.....	63
Tabel 5.2 Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov .....	66
Tabel 5.3 Hasil Uji Durbin Watson.....	67
Tabel 5.4 Hasil Perhitungan Multikolinearitas.....	70
Tabel 5.5 Hasil Uji Model.....	70
Tabel 5.6 Hasil Perhitungan Regresi Silmultan.....	71
Tabel 5.7 Hasil Uji Hipotesis .....	72



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Model penelitian .....	37
Gambar 5.1 Grafik Normal Plot .....	66
Gambar 5.2 Grafik Scatter.....	69

