

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Indonesia telah melakukan proses konvergensi IFRS melalui Ikatan Akuntan Indonesia, salah satu PSAK yang telah melakukan perubahan yaitu PSAK No. 13 yang mengatur tentang properti investasi. Perubahan yang paling signifikan pada PSAK No. 13 yaitu adanya penambahan metode pengukuran pada properti investasi yaitu metode nilai wajar. PSAK No. 13 merupakan PSAK pertama yang memperkenalkan metode nilai wajar untuk pengakuan aset non-keuangan jangka panjang. Perusahaan dapat memilih metode biaya atau nilai wajar untuk melaporkan properti investasinya pada laporan keuangan, berbeda dengan PSAK No. 13 yang tidak mengizinkan menggunakan metode nilai wajar dalam mengukur properti investasi. Selisih nilai wajar dengan nilai tercatat terakhir diakui pada laporan laba rugi periode berjalan (Farahmita Dan Siregar, 2014).

Properti investasi adalah properti berupa tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya yang dikuasai oleh pemilik (*lessor*) atau penyewa (*lessee*) melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau kenaikan atau keduanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyedia barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dan tidak dijual dalam kegiatan sehari-hari (PSAK 2012:13.2). Tujuan properti investasi adalah untuk dijual dengan harga yang lebih tinggi dan menyewakan properti tersebut ke pihak penyewa (*lessee*) sehingga memperoleh pendapatan sewa (Andayani, 2017).

Properti investasi memiliki syarat pengakuan yaitu diakui oleh entitas, memiliki manfaat ekonomik yang cukup pasti dari transaksi masa lalu (*historis*) dan dapat diukur dengan andal. Perusahaan yang melaporkan properti investasi memiliki pilihan metode yang terdiri dari metode nilai wajar (*fair value*) dan metode biaya (*cost*) (Hendrata, 2017).

Perusahaan yang memilih menggunakan metode nilai wajar untuk mengukur properti investasi harus mengungkapkan dasar dan asumsi dalam menentukan nilai wajar dan apakah penentuan nilai wajar menggunakan jasa penilai independen. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih nilai wajar dengan nilai tercatat terakhir atas properti investasi diakui di laporan laba rugi pada periode terjadinya. Sedangkan perusahaan yang memilih metode nilai biaya, harus mengungkapkan nilai wajar aset pada catatan atas laporan keuangan, kecuali nilai wajar tidak dapat ditentukan dengan andal. Sedangkan menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), perusahaan domestik atau perusahaan publik perlu membuat laporan keuangan dengan menggunakan PSAK yang berlaku umum (Manihuruk Dan Farahmita. 2014).

Pemilihan kebijakan metode akuntansi pada properti investasi dalam memilih metode nilai wajar dapat disebabkan dari beberapa faktor yang terdokumentasi dari beberapa penelitian sebelumnya, seperti, perlindungan terhadap kreditur yang dapat diproksikan sebagai *leverage*, biaya politis yang sering diproksikan dengan nilai atau ukuran perusahaan, dan motivasi oportunistis dari manajer. Kontrak jangka panjang atau *debt covenant* merupakan perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur dengan tujuan untuk melindungi kepentingan kreditur atas tindakan-tindakan yang dilakukan manajer badan usaha (Beatrix dkk., 2014).

Perlindungan terhadap kreditur yang semakin tinggi berpengaruh terhadap metode-metode kebijakan akuntansi. Berarti, semakin tinggi perlindungan terhadap kreditur, kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar pada properti investasi. Hal ini dilakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap kreditur karena kreditur lebih menyukai kebijakan konservatif (metode biaya) karena tidak menyebabkan laba berfluktuasi. Perusahaan yang semakin melakukan perlindungan terhadap kreditur tidak menjamin menggunakan metode biaya, karena pemilihan metode nilai wajar tidak ada hubungannya dengan *debt convenient hypothesis* dan perlindungan terhadap nilai wajar tidak diperhitungkan dalam evaluasi kontrak hutang (Kurniawan, 2016).

PSAK No. 13 tentang Properti Investasi yang disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) sebagai badan penyusun standar akuntansi di Indonesia pada 19 Agustus 2011. PSAK ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2012, yang secara substansi tidak berbeda jauh dengan PSAK No. 13 (2011). Periode pada penelitian ini mencakup periode PSAK No. 13 (2011). Letak perbedaannya hanya mencakup pengakuan awal properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan serta ketentuan mengenai ketidakmampuan entitas dalam menetapkan nilai wajar yang andal. Sebelumnya, perlakuan akuntansi untuk Properti Inventasi diatur dalam PSAK No. 13 (2011) tentang Akuntansi untuk Investasi yang hanya memperbolehkan metode pengukuran menggunakan biaya historis tanpa didepresiasi (Hidayat, 2017).

Fenomena Setelah adopsi IFRS dalam PSAK No. 13 tentang Properti Investasi, munculnya suatu tambahan alternatif pilihan metode dalam mengukur properti investasi, yaitu antara metode nilai wajar dengan metode biaya. Sehingga, timbulnya alasan yang tidak diketahui secara pasti mengapa perusahaan memilih metode nilai wajar, sementara perusahaan lain tetap mengadopsi metode biaya. Hal ini hanya dapat menduga faktor-faktor apa yang mempengaruhi perusahaan lebih memilih kebijakan akuntansi tertentu dibandingkan yang lain (Mulyanti, *Etc*, 2016).

**Tabel 1.1**

**Perbandingan Nilai Properti Investasi Model Biaya Dan Model Nilai Wajar**

<b>Tahun</b>	<b>Nilai Properti Investasi Model Biaya</b>	<b>Nilai Properti Investasi Model Nilai Wajar</b>
<b>2014</b>	<b>Rp. 398.986.423.539</b>	<b>Rp. 1.290.000.000.000</b>
<b>2015</b>	<b>Rp. 971.707.705.409</b>	<b>Rp. 2.430.000.000.000</b>
<b>2016</b>	<b>Rp. 180.142.935.353</b>	<b>Rp. 7.600.000.000.000</b>
<b>Rata-Rata</b>	<b>Rp. 1.516.945.704.767</b>	<b>Rp. 3.773.333.333.333</b>

Sumber : (Wijaya, 2015)

Setiap tahun nilai properti investasi berdasarkan model biaya mengalami kenaikan, hal ini dikarenakan sesuai dengan laporan keuangan perusahaan setiap tahun ada penambahan properti investasi melalui reklasifikasi aset tetap ke properti investasi. Sedangkan untuk nilai properti investasi menggunakan model nilai wajar terendah pada tahun 2014. Secara keseluruhan nilai properti investasi ketika menggunakan model nilai wajar lebih besar daripada nilai properti investasi ketika menggunakan model biaya.

Kasus pada laporan keuangan PT Ciputra Development Tbk yang menggunakan model biaya sebagai metode penilaian properti investasi, terdapat unsur akumulasi penyusutan sebagai pengurang dari pendapatan yang akhirnya mempengaruhi laba sebelum pajak. Akumulasi penyusutan memberikan dampak memperkecil laba PT Ciputra Development Tbk. Terdapat perbedaan jumlah laba ketika perusahaan menggunakan model biaya dan model nilai wajar dalam menilai properti investasinya. Berdasarkan analisis data dapat dilihat bahwa perbandingan laba sebelum pajak baik menggunakan model biaya maupun model nilai wajar tahun 2014 sampai dengan tahun 2016, PT Ciputra Development Tbk. Ketika perusahaan menggunakan model nilai wajar sebagai metode penilaian properti investasi laba perusahaan akan turun dibandingkan dengan perusahaan menggunakan model biaya pada tahun 2014. Pada tahun 2015 laba sebelum pajak naik signifikan jika dibandingkan dengan perusahaan menggunakan model biaya. Kemudian untuk tahun 2016 juga sama bahkan laba sebelum pajak semakin meningkat lebih banyak jika dibandingkan perusahaan menggunakan model biaya sebagai metode penilaian. Sebenarnya keuntungan atas selisih nilai wajar yang akhirnya menambah laba perusahaan, secara riil perusahaan tidak mendapatkan nilai tersebut. Ditambah hal ini nantinya juga akan berpengaruh pada beban pajak penghasilan yang harus dibayar oleh perusahaan. Perbedaan penggunaan metode penilaian properti investasi akan berpengaruh terhadap laba perusahaan. Penggunaan model biaya yang telah diterapkan sebelum adopsi IFRS telah memberikan dampak terhadap laba perusahaan tergantung dari akumulasi penyusutan (Azizah, 2016).

Selain laba sebelum pajak perusahaan, penggunaan metode nilai wajar juga mempengaruhi beban pajak penghasilan perusahaan. Pada PT Ciputra Development Tbk. hal ini dikarenakan adanya tambahan pajak final sebesar 10% jika dibandingkan ketika perusahaan menggunakan model biaya yang tidak dikenakan pajak final karena tidak ada selisih nilai properti investasi. Hal tersebut telah dijelaskan dengan peraturan pajak terkait yaitu PMK 79/PMK.03/2008 tentang penilaian kembali aktiva tetap, dalam dunia perpajakan perlakuan properti investasi disamakan dengan aktiva tetap.

Selanjutnya, penelitian sebelumnya menemukan faktor biaya politis yang mempengaruhi pemilihan metode kebijakan akuntansi. Biaya politis merupakan tanggungan perusahaan terkait dengan tindakan-tindakan politis, seperti regulasi pajak yang meningkatkan beban pajak perusahaan. Semakin tinggi biaya politis semakin tinggi ukuran perusahaan, maka berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan atau ukuran perusahaan. Namun dalam hal ini, semakin tinggi biaya politis pada perusahaan industri properti investasi rata-rata kemungkinan kecil memilih metode nilai wajar, karena menghindari dari sorotan yang kemungkinan munculnya regulasi pajak yang meningkatkan beban pajak (Farahmita dan Siregar, 2014).

Ukuran perusahaan secara umum dapat diartikan sebagai suatu perbandingan besar atau kecilnya suatu objek. Dapat diklasifikasikan besar kecil perusahaan menurut berbagai cara, antara lain: total aktiva, *log size*, nilai pasar saham, dan lain-lain. Bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar. Artinya pertimbangan biaya politis yang ditentukan melalui ukuran perusahaan tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi. Informasi asimetri terjadi jika salah satu pihak dari suatu transaksi memiliki informasi lebih banyak atau lebih baik dibandingkan pihak lainnya. Umumnya pihak penjual yang memiliki

informasi lebih banyak tentang produk dibandingkan pembeli, meski kondisi sebaliknya mungkin juga terjadi (Pratiwi Dan Tahar, 2017).

Informasi asimetri terjadi jika salah satu pihak dari suatu transaksi memiliki informasi lebih banyak atau lebih baik dibandingkan pihak lainnya. Umumnya pihak penjual yang memiliki informasi lebih banyak tentang produk dibandingkan pembeli, meski kondisi sebaliknya mungkin juga terjadi. Menurut Farahmita, *et al.* (2014) mengatakan bahwa informasi asimetri yang tinggi akan lebih tinggi kemungkinannya dalam memilih metode nilai wajar untuk menunjukkan *true value* perusahaan. Informasi asimetri yang tinggi akan lebih tinggi kemungkinannya dalam memilih metode nilai wajar untuk menunjukkan *true value* perusahaan. Informasi asimetri terjadi jika salah satu pihak dari suatu transaksi memiliki informasi lebih banyak atau lebih baik dibandingkan pihak lainnya (Ishak, 2015).

Nilai wajar adalah harga pihak ketiga yang memiliki pengetahuan yang memadai dan yang berkemauan untuk membayar properti yang bersangkutan. Nilai wajar harus diukur pada setiap periode pelaporan. Kenaikan atau penurunan nilai wajar harus dibukukan di dalam laporan laba-rugi. Revaluasi adalah penilaian kembali aset tetap perusahaan, yang diakibatkan adanya kenaikan nilai aset tetap tersebut di pasaran atau karena rendahnya nilai aset tetap dalam laporan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh devaluasi atau sebab lain, sehingga nilai aset tetap dalam laporan keuangan tidak lagi mencerminkan nilai yang wajar (Putra, 2015).

Persentase kepemilikan saham menentukan kepemilikan di perusahaan. Dalam kepemilikan saham terdapat istilah pemegang blok saham atau *blockholders*. Pemegang blok saham adalah pemegang saham yang memegang minimal lima persen dari seluruh modal atau ekuitas perusahaan (Ishak, 2015). Riset di beberapa negara di Eropa setelah adopsi (*International Financial Reported Standart*) IFRS. Hasil risetnya menunjukkan bahwa perusahaan semakin tinggi kemungkinannya memilih metode nilai wajar ketika kepemilikan lebih tersebar.

Berdasarkan *research gap* yang terjadi, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh tingkat hutang, ukuran perusahaan, informasi asimetri, selisih keuntungan nilai wajar, dan kepemilikan saham terhadap pemilihan metode nilai wajar pada properti investasi (Restuwulan, 2013).

Analisis pengaruh tingkat hutang, ukuran perusahaan, informasi asimetri, selisih keuntungan nilai wajar, dan kepemilikan saham terhadap pemilihan metode nilai wajar pada properti investasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Sedangkan variabel tingkat utang, informasi asimetri, selisih keuntungan revaluasi nilai wajar, dan kepemilikan saham tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi (Rahmawati, 2012).

Penelitian ini mereplikasi penelitian (Farahmita dan Siregar, 2014). Yang berjudul faktor-faktor yang mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat pada periode penelitian dan penambahan variabel independen yaitu persentase kepemilikan saham. Menurut penelitian (Ishak, 2015) Dalam kepemilikan saham terdapat istilah pemegang blok saham atau *blockholders*. Pemegang blok saham adalah pemegang saham yang memegang minimal lima persen dari seluruh modal atau ekuitas perusahaan, semakin tinggi persentase kepemilikan saham semakin tinggi kemungkinannya memilih metode nilai wajar ketika kepemilikan lebih tersebar.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian berjudul **“Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemungkinan Perusahaan Memilih Metode Nilai Wajar Untuk Properti Investasi”**.

## **1.2 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Objek dalam penelitian adalah perusahaan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Penelitian ini dilakukan selama 5 tahun yaitu tahun 2013-2017.
3. Variabel bebas yang digunakan adalah leverage, ukuran perusahaan, informasi asimetri, keuntungan selisih nilai wajar, kepemilikan saham dan pemilihan nilai wajar.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap pemilihan nilai wajar ?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan nilai wajar ?
3. Apakah informasi asimetri berpengaruh terhadap pemilihan nilai wajar ?
4. Apakah kepemilikan saham berpengaruh terhadap pemilihan nilai wajar ?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk membuktikan pengaruh leverage terhadap pemilihan nilai wajar?
2. Untuk membuktikan pengaruh ukuran perusahaan terhadap pemilihan nilai wajar?
3. Untuk membuktikan pengaruh asimetri informasi terhadap pemilihan nilai wajar?
4. Untuk membuktikan pengaruh kepemilikan saham terhadap pemilihan nilai wajar?

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dengan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam pengambilan keputusan, khususnya dalam upaya meningkatkan kinerja perusahaan.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam pengambilan keputusan investasi pada perusahaan property yang terdaftar di BEI.



### 3. Bagi Akademik dan Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan karya ilmiah dan dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya yang akan membahas topik berkaitan dengan pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran yang cukup jelas tentang penelitian ini maka disusunlah suatu sistematika penulisan Adapun sistematika penelitian tersebut adalah sebagai berikut.

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab pertama merupakan bab pendahuluan yang menggunakan latar belakang masalah penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab kedua membahas mengenai landasan teori yang mendasari penelitian, tujuan umum mengenai variable dalam penelitian, pengembangan kerangka pemikiran teoritis, serta hipotesis penelitian.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ketiga berisi penjelasan mengenai apa saja variable yang digunakan dalam penelitian serta definisi operasionalnya, mengenai apa saja populasi dan sampel yang digunakan.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab Keempat berisi penjelasan setelah diadakan penelitian. Hal tersebut mencakup deskripsi objek penelitian, analisis data, dan interpretasi hasil.

### **BAB V : SIMPULAN DAN SARAN**

Berisi penjelasan mengenai kesimpulan dari hasil yang diperoleh setelah di lakukan penelitian.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**