

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 *Signalling Theory***

*Signalling theory* menekankan kepada pentingnya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan investasi pihak di luar perusahaan. Informasi merupakan unsur penting bagi investor dan pelaku bisnis karena informasi pada hakekatnya menyajikan keterangan, catatan atau gambaran baik untuk keadaan masa lalu, saat ini maupun keadaan masa yang akan datang bagi kelangsungan hidup suatu perusahaan dan bagaimana pasaran efeknya. *Signalling theory* menekankan kepada pentingnya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan investasi pihak di luar perusahaan. Informasi merupakan unsur penting bagi investor dan pelaku bisnis karena informasi pada hakekatnya menyajikan keterangan, catatan atau gambaran baik untuk keadaan masa lalu, saat ini maupun keadaan masa yang akan datang bagi kelangsungan hidup suatu perusahaan dan bagaimana pasaran efeknya (Yunaz, 2017).

#### **2.1. Teori Regulasi**

Menurut Hendiksen dalam (Subardjo, 2017) menyatakan bahwa regulasi terjadi sebagai reaksi terhadap suatu krisis yang tidak dapat diidentifikasi. Sedangkan menurut Chariri dan Ghozali dalam (Wijaya, 2015) menjelaskan bahwa permintaan terhadap kebijakan atau standar didorong oleh krisis yang muncul.

Teori kepentingan publik merupakan tanggapan atas permintaan publik terhadap perbaikan praktik pasar yang tidak efisien dan tidak adil. Oleh karena itu penerapan nilai wajar merupakan regulasi standar akuntansi yang dibentuk untuk menyelaraskan laporan keuangan di semua negara. Namun menurut teori kepentingan kelompok, regulasi disediakan sebagai tanggapan atas permintaan kelompok tertentu untuk memaksimalkan kemakmuran (Manihuruk Dan Farahmita. 2014).

## 2.2 Nilai Wajar

Nilai wajar properti investasi mencerminkan, antara lain: penghasilan rental dari sewa yang sedang berjalan dan asumsi-asumsi yang layak dan rasional yang mencerminkan keyakinan pihak-pihak yang berkeinginan bertransaksi dan memiliki pengetahuan memadai mengenai asumsi tentang penghasilan rental dari sewa di masa depan dengan mengingat kondisi sekarang. Dengan dasar pemikiran yang sama, nilai wajar juga mencerminkan arus kas keluar (termasuk pembayaran rental dan arus ke luar lainnya) yang dapat diperkirakan sehubungan dengan properti tersebut. Sebagian arus kas ke luar tersebut dicerminkan dalam liabilitas, sementara arus kas ke luar lainnya tidak diakui dalam laporan keuangan sampai dengan tanggal tertentu (contoh pembayaran periodik seperti rental kontinjen) (Andayani, 2017).

Perubahan nilai wajar yang disyaratkan dalam PSAK No. 13 tercermin dalam laba rugi, dan bukan pada pendapatan komprehensif lain seperti PSAK No. 16. Konsekuensinya, karena memengaruhi laba rugi perusahaan, maka manajer harusnya sadar bahwa pilihan kebijakan akuntansi untuk properti investasi akan menyebabkan dampak yang berbeda terhadap laba rugi dalam hal pengakuan selisih nilai wajar. Nilai wajar didefinisikan sebagai harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran (PSAK 68:09). Untuk meningkatkan konsistensi dan kejelasan terhadap definisi nilai wajar dan pengukurannya, maka *International Accounting Standards Board (IASB)* mengeluarkan *IFRS 13 Fair Value Measurement* dan mulai berlaku efektif 1 Januari 2013. Indonesia telah mengadopsi standar tersebut ke dalam PSAK 68 yang akan berlaku 1 Januari 2015 (Hendrata, 2017).

Tujuan dari standar ini adalah (PSAK 68:01):

- (a) mendefinisikan nilai wajar (*fair value*);
- (b) menetapkan dalam suatu Pernyataan, kerangka pengukuran nilai wajar;
- (c) mensyaratkan pengungkapan mengenai pengukuran nilai wajar.

Nilai wajar adalah pengukuran yang berbasis harga pasar, bukan pengukuran spesifik atas suatu entitas. Untuk beberapa aset dan liabilitas, transaksi berdasarkan harga pasar atau informasi pasar yang dapat diobservasi dapat tersedia. Untuk aset dan liabilitas lain, hal tersebut mungkin tidak tersedia. Akan tetapi, tujuan dari pengukuran nilai wajar adalah sama, yaitu untuk mengestimasi harga dimana suatu transaksi teratur (*orderly transaction*) untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi antara pelaku pasar (*market participants*) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluaran (*exit price*) pada tanggal pengukuran dari perspektif pelaku pasar yang memiliki aset atau liabilitas (PSAK 68:02).

Ketika harga untuk aset atau liabilitas tertentu (identik) tidak dapat diobservasi, maka menggunakan pengukuran nilai wajar dengan teknik penilaian lain yang memaksimalkan penggunaan *input* yang dapat diobservasi (*observable inputs*), relevan dan meminimalkan penggunaan *input* yang tidak dapat diobservasi (*unobservable inputs*). Karena nilai wajar merupakan pengukuran berbasis harga pasar, sehingga nilai wajar diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas, termasuk asumsi mengenai risiko (PSAK 68:03). Definisi nilai wajar berfokus pada aset dan liabilitas karena keduanya merupakan subjek utama dalam pengukuran akuntansi (PSAK 68:04).

### **2.2.1 Aset atau liabilitas**

Pengukuran nilai wajar adalah untuk aset atau liabilitas tertentu. Oleh karena itu, ketika mengukur nilai wajar harus memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Karakteristik yang dimaksud adalah sebagai berikut (Ishak, 2015):

- (a) kondisi dan lokasi aset; dan
- (b) pembatasan, jika ada, atas penjualan atau penggunaan aset.

Aset atau liabilitas yang diukur pada nilai wajar dapat terdiri dari salah satu hal sebagai berikut (PSAK 68:13):

- (a) aset atau liabilitas yang berdiri sendiri (contohnya instrumen keuangan atau aset nonkeuangan); atau
- (b) sekelompok aset, sekelompok liabilitas atau sekelompok aset dan liabilitas (contohnya suatu unit penghasil kas atau bisnis)

### **2.2.2 Transaksi**

Pengukuran nilai wajar menggunakan asumsi bahwa aset atau liabilitas dipertukarkan dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas pada tanggal pengukuran berdasarkan kondisi pasar saat ini (PSAK 68:15). Transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas dalam pengukuran nilai wajar terjadi (Mulyanti, *Etc.* 2016):

- (a) di pasar utama (*principal market*) untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
- (b) jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan (*most advantageous market*) untuk aset atau liabilitas tersebut.

### **2.2.3 Harga**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran berdasarkan kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluaran) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain (PSAK 68:24). Harga di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) yang digunakan untuk mengukur nilai wajar aset atau liabilitas tidak disesuaikan dengan biaya transaksi (*transaction costs*). Biaya transaksi dicatat sesuai dengan Pernyataan lain. Biaya transaksi bukan merupakan karakteristik suatu aset dan liabilitas; melainkan, merupakan sesuatu yang spesifik atas suatu transaksi dan akan berbeda tergantung pada bagaimana entitas melakukan transaksi untuk aset atau liabilitas tersebut (Pratiwi Dan Tahar, 2017).

Biaya transaksi tidak termasuk biaya transpor (*transport costs*). Jika lokasi merupakan karakteristik aset (sebagai contoh dalam kasus suatu komoditas), harga di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) disesuaikan dengan biaya tersebut, jika ada, yang akan dikeluarkan untuk mentranspor aset dari lokasinya saat ini ke pasar tersebut (PSAK 68:26). Pengukuran nilai wajar aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomi dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya (*highest and best use*) atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya (PSAK 68:27). Penggunaan tertinggi dan terbaik aset nonkeuangan memperhitungkan penggunaan aset yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diizinkan dan layak secara keuangan. Penggunaan yang secara fisik dimungkinkan (*physically possible*) memperhitungkan karakteristik fisik aset yang akan diperhitungkan pelaku pasar ketika menentukan harga aset (contohnya lokasi atau ukuran properti) (Putra,2015).

### **2.3 Leverage**

*Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan kelompok dalam rasio *Levarage*. Rasio ini menunjukkan komposisi atau struktur modal dari total pinjaman (hutang) terhadap total modal yang dimiliki perusahaan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya. *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah perbandingan antara total utang dengan total modal. *Debt to Equity Ratio* (DER) digunakan untuk mengukur tingkat penggunaan hutang terhadap total *shareholder's equity* yang dimiliki perusahaan (Pratiwi dan Tahar,2017).

Menurut Horne dan Wachoviz (Pitaloka, 2017), "*Debt to equity is computed by simply dividing the total debt of the firm (including current liabilities) by its shareholders equity*". *Debt to Equity Ratio* (DER) dapat memberikan gambaran mengenai struktur modal yang dimiliki oleh perusahaan sehingga dapat dilihat tingkat risiko tak terbayarkan suatu hutang.

*Debt to Equity Ratio* (DER) juga menunjukkan tingkat hutang perusahaan, perusahaan dengan hutang yang besar mempunyai biaya hutang yang besar pula. Hal tersebut menjadi beban bagi perusahaan yang dapat menurunkan tingkat kepercayaan investor. Para investor cenderung menghindari saham-saham yang memiliki *Debt to Equity Ratio* (DER) yang tinggi. Ketika terdapat penambahan jumlah hutang secara absolut maka akan menurunkan tingkat solvabilitas perusahaan, yang selanjutnya akan berdampak dengan menurunnya nilai *return* perusahaan. *Debt to Equity Rasio* (DER) atau rasio utang atas modal adalah menggambarkan sampai sejauh mana modal pemilik dapat menutupi hutang-hutang pada pihak luar.

Menurut Hanafi dan Kurnianto dalam (Andayani 2017) *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. *Debt to Equity Ratio* memberikan jaminan tentang seberapa besar hutang perusahaan yang dijamin dengan modal perusahaan sendiri yang digunakan sebagai sumber pendanaan usaha.

### **2.3.1 Ukuran Perusahaan**

Kondisi ukuran perusahaan mencerminkan keuangan perusahaan, dimana perusahaan yang besar dipercaya dapat menyelesaikan kesulitan keuangan yang dihadapi dibandingkan perusahaan yang lebih kecil. Pertumbuhan perusahaan akan mempengaruhi keputusan perusahaan untuk melakukan pergantian auditor, perusahaan yang sedang bertumbuh akan cenderung melakukan pergantian auditor (Pratiwi dan Tahar, 2017). Variabel ini menunjukkan besar kecilnya perusahaan klien. Ukuran perusahaan dapat diukur dengan menggunakan total aktiva, nilai pasar saham, nilai penjualan, dan lain-lain. Umumnya, perusahaan dikategorikan menjadi tiga kelompok berdasarkan total asset perusahaan, yaitu perusahaan besar perusahaan menengah dan perusahaan kecil. Penentuan perusahaan ini didasarkan pada total aset perusahaan.

Berikut disajikan kategori ukuran perusahaan (Restuwulan, 2013):

a. Perusahaan Besar

Perusahaan besar adalah perusahaan yang memiliki kekayaan bersih lebih besar dari Rp10 Milyar termasuk tanah dan bangunan.

b. Perusahaan Menengah

Perusahaan menengah adalah perusahaan yang memiliki kekayaan bersih Rp1-10 Milyar termasuk tanah dan bangunan. Memiliki hasil penjualan lebih besar dari Rp1 Milyar dan kurang dari Rp50 Milyar/tahun.

c. Perusahaan Kecil

Perusahaan kecil adalah perusahaan yang memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp200 juta tidak termasuk tanah dan bangunan dan memiliki hasil penjualan minimal Rp1 Milyar/tahun.

### **2.3.2 Asimetri Informasi**

Investor yang telah berpengalaman melakukan investasi selalu mencari informasi mengenai saham itu terlebih dahulu sebelum melakukan investasi. Sementara ada investor yang melakukan investasi hanya mendapatkan informasi yang sangat minim. Investor yang pintar akan melakukan diskusi dengan analis untuk mendapatkan gambaran perusahaan secara lengkap sehingga melakukan investasi dengan tepat dan mendapatkan kapital gain di masa mendatang (Restuwulan, 2013).

Informasi yang lengkap tentang kondisi perusahaan dimiliki oleh para agen perusahaan seperti direksi dan manager perusahaan. Informasi ini tidak mungkin bisa keluar ke publik begitu saja karena agen tersebut harus memenuhi regulasi yang ada dalam menyampaikan informasi ke publik. Informasi tersebut selalu ditahan perusahaan dan menginformasikannya pada waktunya yang tepat (Ishak, 2015).

Sesuai dengan uraian sebelumnya, maka ada perbedaan informasi yang dimiliki antara investor dengan agen perusahaan. Investor memiliki informasi yang cukup kurang lengkap sementara agen perusahaan mempunyai informasi yang lengkap. Perbedaan informasi yang dimiliki agen perusahaan dan investor dikenal dengan informasi asimetri. Adanya informasi asimetris tidak saja pada bidang pasar modal tetapi juga sudah masuk pada industri lain. Bahkan ditemukan dalam bidang hukum bahwa adanya informasi asimetris bisa membuat penyelesaian hukum tidak memenangkan yang seharusnya jika informasi yang diperoleh hakim tidak lengkap. Tetapi, adanya informasi asimetris ini bisa membuat investor mengalami kerugian sehingga regulator selalu meminta perusahaan yang terdaftar dibursa melakukan transparan dan mengumumkan semua informasi yang ada agar tidak ada yang dirugikan (Farahmita Dan Siregar, 2014).

### **2.3.3 Selisih Keuntungan Revaluasi Nilai Wajar**

Menurut Waluyo dan Ilyas dalam (Andayani, 2017) menjelaskan revaluasi adalah penilaian kembali aset tetap perusahaan, yang diakibatkan adanya kenaikan nilai aset tetap tersebut di pasaran atau karena rendahnya nilai aktiva tetap dalam laporan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh devaluasi atau disebabkan oleh hal yang lain, sehingga nilai aktiva tetap dalam laporan keuangan tidak lagi mencerminkan nilai yang wajar.

Revaluasi harus dilakukan untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari nilai pasar di tahun-tahun berikutnya. Surplus revaluasi akan dicatat sebagai cadangan, bukan sebagai pendapatan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 menjelaskan bahwa penilaian kembali aset tetap perusahaan hanya dapat dilakukan terhadap: (1) Seluruh aktiva tetap berwujud, termasuk tanah yang berstatus hak milik atau hak guna bangunan; atau (2) Seluruh aktiva tetap berwujud tidak termasuk tanah, yang terletak atau berada di Indonesia, dimiliki, dan dipergunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan yang merupakan objek pajak (Hidayat, 2017).



Dalam situasi adanya informasi asimetri, manajer dapat memilih metode akuntansi yang dapat membantu menginformasikan kepada pasar tentang “*true value*” perusahaan. Sehingga, dengan asumsi bahwa pengungkapan tidak ekuivalen dengan pengakuan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat diekspektasi bahwa tingginya asimetri informasi akan berpengaruh positif terhadap kemungkinan manajemen memilih metode nilai wajar. Beberapa studi terdahulu menggunakan *market to book ratio* (MTB) sebagai proksi untuk informasi asimetri, yang berangkat dari intuisi bahwa nilai pasar menangkap nilai kini dari peluang *growth* perusahaan, sedangkan nilai buku mencerminkan nilai aset yang ada (Farahmita Dan Siregar, 2014).

#### **2.3.4 Kepemilikan Saham Perusahaan**

Struktur kepemilikan adalah perbandingan antara jumlah saham yang dimiliki orang dalam (*insider ownership*) dengan jumlah saham yang dimiliki oleh investor. Definisi lain struktur kepemilikan adalah proporsi saham yang dimiliki institusional pada akhir tahun yang diukur dengan persentase. Struktur kepemilikan merupakan besarnya kepemimpinan (manajer) suatu perusahaan oleh pemilik perusahaan (*shareholder*) tersebut yang ditekankan kepada jumlah kepemilikan saham masing-masing antara manajer dan pemilik (*shareholder*) (Hidayat, 2017).

Struktur kepemilikan (*ownership structure*) adalah struktur kepemilikan saham yaitu jumlah saham yang dimiliki oleh orang dalam (*insider*) dengan jumlah saham yang dimiliki oleh investor (*outsider*). Struktur kepemilikan umumnya terdiri dari kepemilikan internal, eksternal, maupun kepemilikan institusional. Kepemilikan internal terdiri dari saham yang dimiliki orang dalam (*insider*) yang meliputi direktur, orang-orang intern perusahaan dan pemilik perusahaan. Dalam struktur kepemilikan terdapat masalah *principal agent*. Hal ini dikarenakan adanya kepentingan pemilik dan manajemen yang tidak selalu sejalan. Seorang agen (orang yang menerima tugas dan wewenang) tidak selalu bertindak sesuai

dengan keinginan *principal* (orang yang memberikan tugas dan wewenang), dikenal dengan nama masalah agensi (Andayani, 2017).

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 menurut Abor & Biekpe dalam (Pratiwi dan Tahar, 2017). Umumnya terdapat tiga jenis istilah yang berhubungan dengan penerbitan saham biasa oleh perusahaan yaitu :

(1) Saham biasa yang terotorisasi (*authorized common stock*) adalah jumlah saham biasa yang tercantum di dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perusahaan. Saham biasa yang terotorisasi ini mencerminkan batas jumlah saham biasa yang dapat diterbitkan oleh perusahaan.

(2) Saham biasa yang diterbitkan (*issued common stock*) adalah jumlah saham biasa yang telah diterbitkan oleh perusahaan ke masyarakat melalui pasar modal.

(3) Saham biasa yang beredar (*outstanding common stock*) adalah jumlah saham biasa yang masih beredar di masyarakat. Saham yang beredar inilah yang mencerminkan kepemilikan terhadap perusahaan.

Kepemilikan manajerial merupakan kepemilikan saham oleh manajemen perusahaan yang diukur dengan presentase jumlah saham yang dimiliki oleh manajemen. Pihak tersebut adalah mereka yang duduk di dewan komisaris dan dewan direksi perusahaan. Adanya kepemilikan saham oleh pihak manajemen akan menimbulkan suatu pengawasan terhadap kebijakan-kebijakan yang diambil oleh manajemen perusahaan (Mulyanti *etc*, 2016).

Kepemilikan manajerial juga dapat diartikan sebagai persentase saham yang dimiliki oleh manajer dan direktur perusahaan pada akhir tahun untuk masing-masing periode pengamatan. Pendekatan keagenan menganggap struktur

kepemilikan manajerial sebagai suatu instrument atau alat yang digunakan untuk mengurangi konflik keagenan terhadap sebuah perusahaan (Andayani, 2017).

#### 2.4 Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan beberapa penelitian terdahulu sebagai bahan referensi. Adapun penelitian tersebut dapat dilihat pada tabel 2.1.

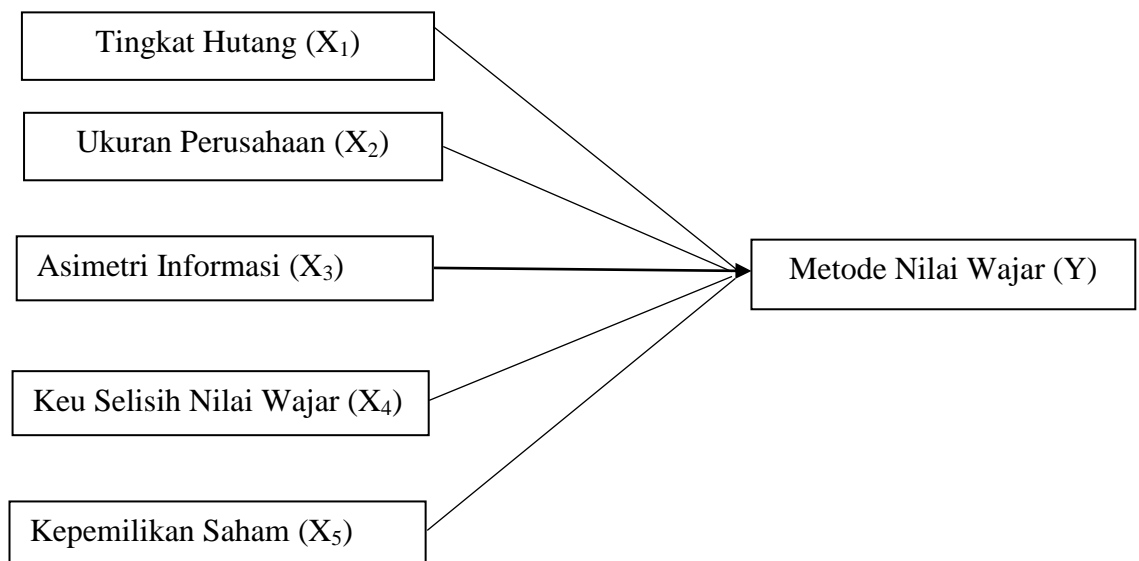
**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul	Variabel	Hasil
1	Farahmita Dan Siregar (2014)	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemungkinan Perusahaan Memilih Metode Nilai Wajar Untuk Properti Investasi	Variabel Independen: Ukuran Perusahaan, Tingkat Hutang, Asimetri Informasi Dan Keuntungan Selisih Nilai Wajar  Variabel Dependen: Nilai Wajar	Hasil Penelitian Ini Menunjukkan Variabel Lev, Mtb Dan D_Prop Berpengaruh signifikan Dan Variabel Lnta Dan Fv_Gain Tidak Berpengaruh Signifikan
2	Putra (2015)	Persepsi Akademisi Dan Praktisi Terhadap Penerapan Nilai Wajar Di Indonesia	Variabel Independen: Akademis, Penerapan Dan Ifrs 13  Variabel Dependen : Nilai Wajar	Hasil Penelitian Menunjukkan Bahwa Akademisi Dan Praktisi berpengaruh terhadap Penerapan Nilai Wajar.
3	Ishak (2015)	Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kemungkinan Perusahaan Memilih Metode Nilai Wajar Untuk Properti Investasi	Variabel Independen: Leverage, Ukuran Perusahaan, Informasi Asimetri, Kontrol Perusahaan.  Variabel	Hasil Penelitian Ini Menunjukkan Semua Variabel Independen Berpengaruh Terhadap Nilai Wajar

			Dependen: Nilai Wajar	
4	Pratiwi Dan Tahar (2017)	Analisis Pengaruh Tingkat Hutang, Ukuran Perusahaan, Informasi Asimetri, Selisih Keuntungan Nilai Wajar, Dan Kepemilikan Saham Terhadap Pemilihan Metode Nilai Wajar Pada Properti Investasi	<p>Variabel Independen: Properti Investasi, Tingkat Utang, Ukuran Perusahaan, Informasi Asimetri, Selisih Keuntungan Revaluasi Nilai Wajar, Dan Kepemilikan Saham</p> <p>Variabel Dependen: Metode Nilai Wajar</p>	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
5	Hendrata (2017)	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Metode Nilai Wajar Properti Investasi Pada Perusahaan Di Bursa Efek Indonesia	<p>Variabel Independen: Properti Investasi, Ukuran Perusahaan, Perlindungan Terhadap Kreditor, Asimetri Informasi.</p> <p>Variabel Dependen : Metode Nilai Wajar</p>	Hasil Penelitian Menunjukkan Bahwa Ukuran Perusahaan, Perlindungan Terhadap Kreditor, Dan Asimetri Informasi Tidak Berpengaruh Signifikan Terhadap Pemilihan Metode Nilai Wajar Properti Investasi Pada Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate.

## 2.5 Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian ini penulis akan menyajikan kerangka pemikiran dengan tujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman persepsi terkait dengan tujuan dilakukannya penelitian ini. Berikut adalah kerangka pemikiran tersebut:



**Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran**

## 2.6 Bangunan Hipotesis

### 2.6.1 Pengaruh Tingkat Hutang Terhadap Metode Nilai Wajar

Tujuan riset ini menguji secara empiris motivasi dipilihnya metode akuntansi nilai wajar untuk properti investasi sehubungan dengan revisi PSAK No. 13 yang menambahkan alternatif pilihan metode nilai wajar disamping metode biaya yang telah diatur sebelumnya. Menurut Beatty dan Weber dalam investor menginginkan level konservatisme tertentu dalam kontrak utang. Pilihan metode biaya akan sejalan dengan kebijakan akuntansi yang lebih konservatif, sehingga untuk tujuan perlindungan yang lebih tinggi kepada kreditur, maka besar kemungkinan manajer akan memilih metode biaya dan kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Riset ini mengambil posisi berlawanan dari *debt*

*covenant hypothesis*, bahwa manajer lebih memilih metode nilai wajar untuk terhindar dari pelanggaran kontrak utang (Pratiwi Dan Tahar, 2017).

Menurut Farahmita dan Siregar (2014) perusahaan dengan tingkat utang yang semakin tinggi akan semakin kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Pilihan kebijakan akuntansi yang lebih konservatif akan menurunkan biaya keagenan melalui perlindungan yang lebih tinggi terhadap kreditur.

Menurut Beatty dan Weber (2008), investor menginginkan level konservatisme tertentu dalam kontrak utang. Pilihan metode biaya akan sejalan dengan kebijakan akuntansi yang lebih konservatif, sehingga untuk tujuan perlindungan yang lebih tinggi kepada kreditur, maka besar kemungkinan manajer akan memilih metode biaya dan kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Riset ini mengambil posisi berlawanan dari *debt covenant hypothesis*, bahwa manajer lebih memilih metode nilai wajar untuk terhindar dari pelanggaran kontrak utang. Dengan demikian hipotesis yang dapat diajukan adalah:

H1: Terdapat Pengaruh Tingkat Hutang Terhadap Metode Nilai Wajar Untuk Properti Investasi

### **2.6.2 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Metode Nilai Wajar**

Ishak *et al.* (2012) yang menguji faktor yang memengaruhi pilihan metode akuntansi untuk perusahaan properti di Malaysia. Hasilnya konsisten dengan *political cost hypothesis* bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap pilihan metode nilai wajar, artinya semakin besar ukuran perusahaan semakin kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Sedangkan Farahmita dan Siregar (2014) mengatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Penelitian Ishak, *et al.* (2012) menjelaskan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, maka akan semakin kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Sedangkan Farahmita, *et al.* (2014) mengatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk proper investasi. Ukuran perusahaan dari perusahaan yang terdaftar di perusahaan property real estate, rata-rata perusahaan

yang ada memiliki asset yang mencukupi untuk mengoperasikan aktivitas usahanya, pertimbangan biaya operasi perusahaan yang ditentukan melalui ukuran perusahaan.

Berdasarkan *political cost hypothesis* menurut Watts dan Zimmerman dalam (Pratiwi Dan Tahar, 2017) diprediksi bahwa manajeraan kecil kemungkinan untuk memilih metode akuntansi yang menaikkan laba. Tingginya laba yang dilaporkan akan berdampak pada meningkatnya ukuran perusahaan (aset). Semakin tingginya ukuran perusahaan maka semakin tinggi biaya politis karena semakin meningkatnya visibilitas perusahaan. Biaya politis yang dimaksud disini adalah meningkatnya sorotan yang berdampak misalnya pada meningkatnya regulasi dari pemerintah/regulator atau meningkatnya aturan pajak dari otoritas pajak. Dengan demikian, sesuai dengan Quagli dan Avallone (2010) dan Ishak et al. (2015), maka hipotesis berikutnya yang diajukan adalah:

H2: Terdapat Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Metode Nilai Wajar Untuk Properti Investasi.

### **2.6.3 Pengaruh Asimetri Informasi Terhadap Metode Nilai Wajar**

Menurut Quagli dan Avallone dalam (Hendrata,2017) mengatakan bahwa adanya pengaruh positif antara rasio *Market to Book Value* dengan pilihan metode nilai wajar, artinya perusahaan yang memilih metode nilai wajar adalah perusahaan dengan tingkat asimetri informasi yang tinggi. Dengan memilih metode nilai wajar, perusahaan bertujuan menunjukkan *true value* dari perusahaan untuk mengurangi asimetri informasi. Menurut Farahmita dan Siregar (2014) informasi asimetri memiliki pengaruh positif terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, Artinya, perusahaan dengan informasi asimetri yang semakin tinggi akan semakin tinggi kemungkinan memilih metode nilai wajar..

Dalam situasi adanya informasi asimetri, manajer dapat memilih metode akuntansi yang dapat membantu menginformasikan kepada pasar tentang “*true value*” perusahaan. Sehingga, dengan asumsi bahwa pengungkapan tidak ekivalen dengan pengakuan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat diekspektasi

bahwa tingginya asimetri informasi akan berpengaruh positif terhadap kemungkinan manajemen memilih metode nilai wajar menurut Quagli dan Avallone dalam (Pratiwi dan Tahar, 2017).

Beberapa studi terdahulu menggunakan *market to book ratio* (MTB) sebagai proksi untuk informasi asimetri, yang berangkat dari intuisi bahwa nilai pasar menangkap nilai kini dari peluang *growth* perusahaan, sedangkan nilai buku mencerminkan nilai aset yang ada. Dengan demikian metode nilai wajar untuk properti investasi akan mengurangi informasi asimetri karena meningkatkan nilai buku aset, sehingga hipotesis berikutnya adalah:

H3 : Terdapat Informasi Asimetri berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi

#### **2.6.4 Pengaruh Keuntungan Selisih Nilai Wajar Terhadap Metode Nilai Wajar**

Menurut Quagli dan Avallone dan Muller et al dalam (Pratiwi Dan Tahar, 2017) menangkap adanya motivasi oportunistis dibalik pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Motivasi oportunistis ditunjukkan dengan pemilihan metode akuntansi yang dapat meningkatkan kinerja, melalui peningkatan laba mengidentifikasi bahwa semakin tinggi keuntungan selisih nilai wajar yang dihasilkan dari properti investasi maka akan semakin tinggi kemungkinan manajemen memilih metode nilai wajar, agar keuntungan tersebut dapat meningkatkan laba yang dilaporkan. Motivasi oportunistis dibalik pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Motivasi oportunistis ditunjukkan dengan pemilihan metode akuntansi yang dapat meningkatkan kinerja, melalui peningkatan laba.

Sedangkan menurut Farahmita dan Siregar (2014) selisih keuntungan nilai wajar tidak memiliki pengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, semakin besar keuntungan selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi periode berjalan tidak membuat perusahaan memilih metode nilai wajar untuk mencatat properti investasinya. Dengan demikian dugaan motif



oportunis dalam memilih metode nilai wajar tidak terlihat. Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan:

H4 : Keuntungan selisih nilai wajar berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi

#### **2.6.5 Pengaruh Kepemilikan Saham Terhadap Metode Nilai Wajar**

Menurut Riyanto dalam (Mulyanti, *Etc.* 2016) struktur modal adalah pembelanjaan permanen yang mencerminkan pertimbangan atau perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Struktur modal menunjukkan proposi atas penggunaan hutang untuk membiayai investasinya, sehingga dengan mengetahui struktur modal, investor dapat mengetahui keseimbangan antara risiko dan tingkat pengembalian investasinya, jadi dapat disimpulkan bahwa struktur modal adalah proposi dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan dengan sumber pendanaan jangka panjang. Perubahan struktur modal dapat memberikan sinyal atau informasi bahwa nilai perusahaan dapat dikatakan baik atau tidak.

Menurut Muller, *et al.* dalam (Pratiwi Dan Tahar, 2017) melakukan riset di beberapa negara di Eropa setelah adopsi IFRS di tahun 2005. Hasil risetnya menunjukkan bahwa perusahaan semakin tinggi kemungkinannya memilih metode nilai wajar ketika kepemilikan lebih tersebar Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan:

H5 : Kepemilikan Saham Perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.