

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Properti investasi adalah properti berupa tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya yang dikuasai oleh pemilik (*lessee*) melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dan tidak dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 13, 2015).

Properti investasi merupakan bagian dari aset yang tidak digunakan sendiri untuk tujuan pemilikinya. Berbeda dengan aset tetap yang tujuannya digunakan untuk kegiatan produksi, tujuan properti investasi adalah menyewakan properti tersebut ke pihak penyewa sehingga memperoleh pendapatan sewa dan/atau untuk memperoleh kenaikan nilai properti investasi. Nilai properti investasi saat pengakuan awal dilaporkan sebesar biaya perolehan yang meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung kemudian metode pengukuran setelah pengakuan awal properti investasi harus menggunakan metode biaya (PSAK No. 13, 1994).

Setelah adanya konvergensi IFRS kedalam PSAK No. 13 (2008) hingga penerapan PSAK No. 13 (2015), terdapat alternatif lain dalam pengukuran properti investasi, dimana selain menggunakan metode biaya, perusahaan dapat menggunakan metode nilai wajar. Pada metode biaya, pengukuran properti investasi harus dilakukan sesuai dengan PSAK No. 16 tentang Aset Tetap, yaitu dicatat pada biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, namun perusahaan tetap harus mengungkapkan nilai wajar properti investasi pada catatan atas laporan keuangan, kecuali nilai wajar tidak dapat ditentukan dengan andal (Farahmita dan Siregar, 2014). Pada metode nilai wajar, pengukuran properti investasi harus dilaporkan sebesar nilai wajarnya. Nilai wajar properti investasi mencerminkan penghasilan sewa yang sedang berjalan dan asumsi lain yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga properti investasi dalam kondisi pasar saat tersebut (PSAK No. 13, 2015). Perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar juga harus mengungkapkan dasar dan asumsi dalam menentukan nilai wajar dan apakah penentuan nilai wajar menggunakan jasa penilai independen, serta keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dengan nilai tercatat atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.

Adanya alternatif pilihan metode pengukuran properti investasi akan menimbulkan perbedaan dalam pelaporan properti investasi pada laporan keuangan. Properti investasi yang

dilaporkan dengan menggunakan metode nilai wajar dapat mencerminkan kondisi pasar saat ini (Farahmita dan Siregar, 2014). Selain itu, sesuai dengan salah satu tujuan properti investasi yang terdapat dalam PSAK No. 13 (2015) yaitu untuk memperoleh kenaikan nilai atas properti yang dimiliki, pelaporan dengan nilai wajar dianggap lebih relevan karena menunjukkan kenaikan nilai atas properti secara berkala. Sebaliknya apabila digunakan metode biaya properti investasi hanya dilaporkan sebesar harga perolehannya dan tidak menunjukkan adanya kenaikan nilai atas properti investasi dimana dianggap tidak relevan dengan kondisi saat ini dan tujuan dari properti investasi itu sendiri.

Pengakuan selisih nilai wajar properti investasi yang diakui dalam laba rugi (metode nilai wajar) dianggap memberikan relevansi nilai yang lebih tinggi terhadap laporan keuangan daripada hanya pengungkapan (*disclosure*) nilai wajar pada catatan atas laporan keuangan (metode biaya). Hal ini dikarenakan penggunaan metode nilai wajar memberikan angka laba yang lebih dapat diprediksi dan tepat waktu karena berorientasi pada arus kas masa depan, sedangkan penggunaan metode biaya cenderung lebih konservatif, kualitas akrual dan laba lebih rata, karena hanya mengakui perubahan nilai apabila sudah terealisasi (Farahmita dan Siregar, 2014).

Dengan adanya beberapa keunggulan metode nilai wajar dibanding dengan metode biaya, beberapa perusahaan publik merubah metode pengukuran properti investasi dari yang

sebelumnya menggunakan metode biaya menjadi metode nilai wajar. Salah satunya adalah PT Greenwood Sejahtera Tbk., dimana perubahan metode pencatatan atas properti investasi mengakibatkan aset dan kinerja keuangan Perseroan mengalami peningkatan. Pada tahun 2015 laba bersih Perseroan tercatat sebesar Rp1.264 milyar atau meningkat sebesar 121,63% dari tahun sebelumnya, dikarenakan perusahaan mengakui adanya keuntungan yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi. Aset Perseroan juga mengalami peningkatan sebesar Rp6.805 milyar atau meningkat 27,42% dari tahun 2014 karena nilai properti investasi dicatat sesuai dengan nilai wajarnya. Hal tersebut ditopang dengan pertumbuhan liabilitas dan ekuitas, yang masing-masing mengalami peningkatan sebesar 57,46% dan 25,37% (Bursa Efek Indonesia, 2015).

Pertimbangan yang dilakukan manajemen dalam memilih metode nilai wajar atas pengukuran properti investasi dipengaruhi oleh beberapa faktor yang teridentifikasi dari penelitian terdahulu, antara lain ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, kebijakan akuntansi sebelum IFRS, kegiatan operasi internasional, asimetri informasi, keuntungan selisih nilai wajar, serta sektor industri properti dan real estat (Ishak, Tahir, Ibrahim, dan Wahab, 2012; Farahmita dan Siregar, 2014). Penelitian ini berfokus pada 3 faktor yaitu ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, dan asimetri informasi. Sedangkan 3 faktor yang tidak digunakan yaitu kegiatan operasi internasional dan keuntungan selisih nilai

wajar dikarenakan beberapa penelitian terdahulu konsisten tidak terbukti mempengaruhi pemilihan metode nilai wajar properti investasi (Ishak dkk., 2012; Farahmita dan Siregar, 2014), serta kebijakan akuntansi sebelum IFRS dikarenakan terdapat perbedaan standar yang diacu di Indonesia dengan negara lain sebelum IFRS, sehingga faktor tersebut tidak bisa diterapkan.

Faktor pertama yaitu ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang salah satunya dapat dilihat dari total aset perusahaan. Menurut Ishak dkk. (2012) pada umumnya perusahaan yang berukuran besar membutuhkan pendanaan lebih besar dari investor, sehingga perusahaan akan berupaya menyajikan laporan keuangan yang mencerminkan kondisi perusahaan saat ini dengan tingkat pengungkapan penuh (*full disclosure*). Perusahaan akan lebih memilih nilai wajar dalam pengukuran properti investasi yang dimiliki perusahaan dengan tujuan dapat lebih menarik perhatian investor karena nilai wajar lebih mencerminkan kondisi saat ini.

Faktor kedua yaitu perlindungan terhadap kreditor. Perusahaan yang memiliki tingkat utang yang semakin tinggi, justru kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar untuk mengukur properti investasi yang dimiliki (Farahmita dan Siregar, 2014). Hal ini dilakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap kreditor karena penggunaan nilai wajar dianggap memiliki risiko kurang andalnya nilai yang disajikan dalam laporan keuangan serta

membuat laba yang disajikan lebih berfluktuasi dibandingkan metode biaya yang hanya mengakui laba saat terealisasi.

Faktor ketiga yaitu asimetri informasi. Asimetri informasi terjadi ketika adanya ketidakseimbangan pengetahuan atau informasi pihak internal perusahaan dan pemegang saham (Pratiwi dan Desniwati, 2012). Farahmita dan Siregar (2014) menemukan bahwa dalam situasi adanya asimetri informasi, manajer lebih memilih menggunakan metode akuntansi yang dapat membantu menginformasikan kepada pasar tentang *true value* perusahaan. Hal ini berarti semakin tinggi asimetri informasi maka manajer akan memilih menggunakan metode nilai wajar yang dianggap memberikan informasi yang relevan dan lengkap dibanding menggunakan metode biaya agar dapat mengurangi adanya asimetri informasi.

Objek penelitian adalah seluruh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dimana seluruh sektor industri dapat melaporkan properti yang dimiliki sebagai properti investasi selama properti tersebut dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk: (1) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif, atau (2) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (PSAK No. 13, 2015). Objek penelitian tersebut akan dikelompokkan menjadi dua sektor yaitu sektor properti dan real estat serta sektor *non* properti dan real estat, karena terdapat perbedaan karakteristik industri sehingga akan diteliti secara

terpisah agar memperoleh hasil yang lebih akurat. Periode penelitian selama 5 tahun yaitu tahun 2011-2015 dengan pertimbangan pemilihan kebijakan akuntansi akan memberikan dampak dalam jangka waktu yang panjang (tren) dan diharapkan penelitian akan memberikan hasil sesuai dengan kondisi yang terbaru.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka perumusan masalah penelitian adalah: “Apakah ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, dan asimetri informasi berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan di BEI?”

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, dan asimetri informasi terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan di BEI.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Akademik

Sebagai acuan atau perbandingan bagi penelitian selanjutnya mengenai pengaruh ukuran perusahaan, perlindungan terhadap

kreditor, dan asimetri informasi dalam memilih metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan di BEI.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai masukan bagi investor dan kreditor agar mempertimbangkan ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, dan asimetri informasi yang dapat mempengaruhi pemilihan metode nilai wajar properti investasi, sehingga investor dan kreditor dapat lebih tepat dalam mengambil keputusan investasi dan pemberian kredit.
- b. Membantu Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) agar dapat memahami karakteristik dan kondisi yang mempengaruhi perusahaan dalam memilih metode nilai wajar properti investasi sehingga dapat digunakan sebagai saran untuk revisi PSAK No. 13 di masa depan.

1.5. Sistematika Skripsi

Penulisan skripsi ini dibagi dalam lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika skripsi.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan mengenai penelitian terdahulu; landasan teori mengenai teori keagenan, properti investasi, ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, dan asimetri informasi; pengembangan hipotesis; dan model analisis.

BAB 3 METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri dari desain penelitian; identifikasi variabel, definisi operasional, dan pengukuran variabel; jenis dan sumber data; metode pengumpulan data; populasi, sampel, dan teknik pengambilan sampel; dan teknik analisis data.

BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat tentang karakteristik objek penelitian; deskripsi data, analisis data, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB 5 SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Bab ini berisi simpulan penelitian, keterbatasan penelitian, dan saran bagi penelitian selanjutnya.