

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Setiap perusahaan memiliki kebijakan akuntansi yang berbeda-beda. Sebagai standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, Standar Akuntansi Keuangan (SAK) memberikan fleksibilitas bagi manajemen untuk memilih kebijakan akuntansi yang lebih mempresentasikan keadaan perusahaan yang sesungguhnya (Aji dan Farahmita, 2010). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 25 tahun 2017 tentang Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan menyatakan bahwa entitas dapat mengubah kebijakan akutansinya untuk menghasilkan laporan keuangan yang memberikan informasi yang andal dan lebih relevan tentang dampak transaksi, peristiwa, atau kondisi lainnya terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, atau arus kas entitas (IAI, 2016). Menurut Sonbay (2010), informasi dalam laporan keuangan akan memiliki keandalan yang tinggi jika informasi tersebut sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan dapat diuji kebenarannya oleh pihak lain serta informasi dinyatakan memiliki relevansi jika informasi tersebut mampu memengaruhi keputusan investor.

Fakta yang terjadi dalam dunia akuntansi adalah belum adanya metode akuntansi yang andal dan relevan secara penuh. Seiring berjalannya waktu, metode *historical cost* mulai menjadi

tidak relevan dalam menaksir posisi keuangan suatu entitas (Penman, 2007:33; dalam Sonbay, 2010). Metode *fair value* muncul dan dikenal menjadi metode untuk mengatasi kelemahan metode *historical cost* tersebut. Namun menurut Sonbay (2010), baik metode *historical cost* maupun metode *fair value* memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Hal ini yang menyebabkan *historical cost* masih digunakan sampai sekarang. Selain itu adopsi IFRS ke dalam PSAK menjadi salah satu upaya dari perubahan penggunaan metode *historical cost* menjadi *fair value*.

PSAK No. 13 tahun 2007 tentang Properti Investasi merupakan PSAK pertama yang memperkenalkan metode nilai wajar untuk pengakuan aset non-keuangan jangka panjang yaitu properti investasi (Farahmita dan Siregar, 2014). Menurut PSAK No. 13 tahun 2017 tentang Properti Investasi, properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *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 atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (IAI, 2016). Menurut PSAK No. 13 tahun 2017 tentang Properti Investasi ada beberapa contoh properti investasi yaitu seperti tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dalam jangka pendek atau untuk kegiatan usaha sehari-hari atau bangunan yang

dimiliki oleh entitas dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi (IAI, 2016).

Dalam PSAK No. 13 tahun 2017 tentang Properti Investasi, properti investasi ini diukur beberapa kali yaitu pada saat pengakuan awal dan setelah pengakuan awal. Pada saat pengakuan awal properti investasi akan diukur sebesar harga perolehannya dan biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Sedangkan untuk pengukuran setelah pengakuan awalnya, sebuah entitas dapat memilih apakah model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi yang menjadi agunan liabilitas yang membayar imbal hasil dikaitkan secara langsung dengan nilai wajar dari, atau imbal hasil dari, aset tertentu yang mencakup properti investasi tersebut dan memilih apakah model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi lain (IAI, 2016). Dengan kata lain, sebuah perusahaan dapat memilih model pengukuran pada saat setelah pengakuan awal properti investasi yang lebih mencerminkan kondisi asetnya tersebut. Namun ketika perusahaan telah memilih satu jenis model pengukuran, maka perusahaan tersebut harus menerapkan kebijakan tersebut pada seluruh properti investasinya (IAI, 2016).

Pengukuran untuk model biaya, pengukuran properti investasinya diperlakukan seperti PSAK No. 16 tentang Aset Tetap, yaitu dicatat pada biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, namun perusahaan harus tetap mengungkapkan nilai wajar properti investasi pada

catatan atas laporan keuangan, kecuali nilai wajarnya tidak dapat ditentukan secara andal (Farahmita dan Siregar, 2014). Sedangkan untuk model nilai wajar, perusahaan dapat memperoleh nilai wajar properti investasi menggunakan jasa penilai publik jika tidak memiliki informasi mengenai nilai wajar properti investasinya sendiri. Menurut PSAK No. 68 tahun 2017 tentang Pengukuran Nilai Wajar, nilai wajar adalah pengukuran berbasis pasar, bukan pengukuran yang spesifik atas suatu entitas (IAI, 2016). Karena pengukuran yang berbasis pasar tersebut, maka model nilai wajar menjadi pengukuran yang lebih dapat dijadikan pengambilan keputusan oleh investor dibandingkan dengan model biaya.

Menurut Hendrata (2017), penggunaan model nilai wajar menjadi selaras dengan tujuan properti investasi karena menunjukkan kenaikan nilai secara berkala. Sebaliknya, penggunaan model biaya tidak relevan dengan kondisi saat ini karena hanya dilaporkan sebesar harga perolehan sehingga tidak menunjukkan adanya kenaikan nilai properti investasi tersebut. Namun faktanya masih terdapat banyak perusahaan yang tetap menggunakan model biaya pada pengukuran properti investasinya. Hal ini mengindikasikan bahwa adanya faktor-faktor yang memengaruhi manajemen dalam memilih model pengukuran properti investasi.

Pemilihan model pengukuran properti investasi dipengaruhi oleh beberapa faktor yang telah diteliti sebelumnya, yaitu: (1) perlindungan terhadap kreditor (tingkat hutang atau *leverage*); (2) ukuran perusahaan (biaya politis); (3) asimetri informasi; (4)

keuntungan revaluasi nilai wajar; (5) kepemilikan saham; (6) kebijakan akuntansi sebelum IFRS; (7) kegiatan operasi internasional; (8) komitmen transparansi laporan keuangan; (9) kenaikan nilai wajar yang dapat dilaporkan dengan IAS 40; (10) likuiditas pasar (Muller, Riedl dan Sellhorn, 2008; Farahmita dan Siregar, 2014; Pratiwi dan Tahar, 2017). Penelitian untuk faktor keuntungan revaluasi nilai wajar, kebijakan akuntansi sebelum IFRS, kegiatan operasi internasional, komitmen pelaporan yang transparan, kenaikan nilai wajar yang dapat dilaporkan dengan IAS 40, dan likuiditas pasar tidak menjadi fokus penelitian ini karena telah menemukan hasil penelitian yang telah konsisten serta memiliki perbedaan standar yang digunakan dan kondisi ekonomi yang berbeda dari Indonesia. Faktor asimetri informasi tidak menjadi fokus penelitian ini karena pengukurannya yang biasanya kurang tepat dan sulit diprosikan dengan data sekunder sehingga seharusnya diteliti dengan menggunakan data primer. Berdasarkan penelitian di atas maka faktor yang akan diuji dalam penelitian ini adalah *leverage*, ukuran perusahaan, dan kepemilikan saham.

Faktor pertama yaitu *leverage*, dimana *leverage* merupakan kemampuan perusahaan untuk membiayai aset yang dimiliki dengan menggunakan hutang (Kasmir, 2015:151). *Leverage* dapat dihitung dengan *debt to asset ratio*, *debt to equity ratio*, dan *time interest earned ratio* (Gitman dan Zutter, 2015:126). Menurut Farahmita dan Siregar (2014) dalam Hendrata (2017), *leverage* menunjukkan kemampuan perusahaan dalam melindungi kreditornya. Hal ini

ditunjukkan dengan *debt to asset ratio*. Semakin tinggi *debt to asset ratio* maka semakin rendah kemampuan aset dapat menjamin hutang. Sehingga ketika perusahaan tidak dapat meminjam lagi karena tidak memiliki kemampuan untuk menjamin hutangnya dengan aset yang dimiliki, perusahaan akan lebih memilih melindungi kreditornya. Dalam melindungi kreditornya, perusahaan akan menerapkan kebijakan yang konservatif sehingga memberikan informasi keuangan yang lebih andal untuk digunakan kreditor sebagai dasar pemberian kredit (Ishak, Tahir, Ibrahim, dan Wahab, 2012 dalam Hendrata, 2017). Perusahaan dengan *leverage* yang tinggi akan lebih cenderung memilih model biaya dalam pengukuran properti investasinya karena model biaya merupakan model yang lebih andal dalam menyajikan informasi keuangan dibandingkan dengan model nilai wajar.

Faktor kedua yaitu ukuran perusahaan, dimana ukuran perusahaan merupakan besar kecilnya suatu perusahaan yang digambarkan dari banyaknya aset perusahaan, total penjualan, atau kapitalisasi pasar (Wahyuningsih dan Trisnawati, 2015). Ukuran perusahaan yang besar memiliki dampak negatif dan positif bagi perusahaan. Dampak negatifnya yaitu ukuran perusahaan yang besar membuat perusahaan tersebut akan lebih disorot pemerintah karena harus membayar pajak lebih tinggi (Gunawan, 2016). Hal ini berarti ukuran perusahaan juga merupakan salah satu indikator untuk mengamati biaya politis (Gunawan, 2016). Namun, dampak positif dari ukuran perusahaan yang besar atau memiliki biaya politis yang

tinggi juga tidak akan luput dari sorotan investor dimana investor akan selalu memilih perusahaan yang tepat dengan ekspektasi investasinya yaitu yang memiliki aset dan laba yang tinggi dan stabil. Manajemen akan berusaha untuk menyajikan informasi keuangan yang relevan dan lengkap (*full disclosure*) untuk menarik investor tersebut (Hendrata, 2017). Pemilihan model pengukuran properti investasi yang tepat untuk menyajikan informasi keuangan yang relevan dan lengkap yaitu model nilai wajar.

Faktor ketiga yaitu kepemilikan saham, di mana berdasarkan strukturnya kepemilikan saham dibagi menjadi tiga, yaitu kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan kepemilikan publik (Jensen dan Meckling, 1976, dalam Yunitasari, 2014). Kepemilikan saham tersebut ditentukan dengan seberapa besar persentase saham yang dimiliki oleh pihak dalam dan pihak luar perusahaan (Pratiwi dan Tahar, 2017). Hal tersebut dapat mengakibatkan adanya perbedaan asimetri informasi pada setiap kepemilikan. Urutan asimetri informasi dari yang cenderung paling tinggi yang terbentuk dari ketiga kepemilikan adalah kepemilikan publik, kepemilikan institutional, dan kepemilikan manajerial. Asimetri informasi tersebut dilihat dari keterlibatan masing-masing pihak dengan perusahaan. Menurut Muller dkk. (2008) perusahaan yang lebih banyak didanai oleh orang dalam akan cenderung memenuhi preferensi pemegang sahamnya, yang lebih memilih volatilitas pendapatan rendah daripada transparansi dan informasi yang tepat waktu karena asimetri informasi dapat diselesaikan

melalui jalur komunikasi lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa ketika kepemilikan saham oleh pihak dalam lebih tinggi dibandingkan dengan pihak luar, maka manajemen akan menggunakan model biaya pada pengukuran properti investasinya (Muller dkk., 2008).

Berdasarkan uraian di atas objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan sektor properti dan real estat yang memiliki dan melaporkan properti investasinya serta terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2012-2016. Perusahaan sektor properti dan real estat dipilih karena memiliki tujuan properti investasi yang lebih cocok dibandingkan dengan sektor lain yaitu untuk disewakan atau untuk kenaikan nilai serta hasil akhir properti investasi tersebut akan menjadi persediaan untuk dijual bagi perusahaan tersebut. Objek yang digunakan adalah tahun 2012-2016 agar hasil penelitian lebih relevan dengan kondisi sekarang.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap pemilihan model pengukuran properti investasi?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan model pengukuran properti investasi?
3. Apakah kepemilikan saham berpengaruh terhadap pemilihan model pengukuran properti investasi?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

1. Memberikan bukti empiris tentang *leverage* berpengaruh terhadap pemilihan model pengukuran properti investasi.
2. Memberikan bukti empiris tentang ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan model pengukuran properti investasi..
3. Memberikan bukti empiris tentang kepemilikan saham berpengaruh terhadap pemilihan model pengukuran properti investasi.

### 1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

#### 1. Manfaat Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan dan perkembangan akuntansi di Indonesia khususnya faktor-faktor (*leverage*, ukuran perusahaan, dan kepemilikan saham) tentang pemilihan model pengukuran investasi. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan referensi penelitian-penelitian tentang pemilihan model pengukuran properti investasi yang akan dilakukan di masa datang.

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi investor dan kreditor, penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan informasi khususnya faktor-faktor (*leverage*, ukuran perusahaan, dan kepemilikan saham) terkait pemilihan model pengukuran properti investasi sehingga dapat membantu dalam pengambilan keputusan investasi dan pengkreditan dana yang dimiliki.
- b. Bagi Dewan Standar Akuntansi Keuangan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan informasi khususnya faktor-faktor (*leverage*, ukuran perusahaan, dan kepemilikan saham) terkait pemilihan model pengukuran properti investasi sehingga dapat menjadi masukan untuk revisi PSAK No. 13 selanjutnya.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab dengan uraian sebagai berikut:

#### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi penelitian terdahulu, landasan teori yang berkaitan dengan penelitian, pengembangan hipotesis, dan model analisis.

#### **BAB 3 METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi desain penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, populasi dan sampel, dan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian.

#### **BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi karakteristik objek penelitian, deskripsi data, analisis data, dan pembahasan.

#### **BAB 5 SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN**

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