

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) (2017) dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 13, Properti investasi adalah suatu properti berupa tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya yang dikuasai oleh pemilik atau *lessor* melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang maupun jasa atau untuk tujuan administratif, serta dijual untuk kegiatan usaha sehari-hari. Properti investasi merupakan bagian dari suatu aset yang penggunaannya bukan untuk kepentingan pemiliknya. Menurut IAI (2017) dalam PSAK No. 16, tujuan dari aset tetap adalah untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan digunakan selama lebih dari satu periode. Sedangkan tujuan dari properti investasi adalah untuk untuk dijual dengan harga yang lebih tinggi dan menyewakan properti tersebut ke pihak penyewa atau *lessee* sehingga memperoleh pendapatan sewa dan/atau untuk memperoleh kenaikan nilai properti.

Menurut IAI (2017) dalam PSAK No. 13, properti investasi dapat diakui apabila memenuhi syarat sebagai berikut yaitu, manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan

mengalir ke entitas dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal. Awalnya, perlakuan akuntansi tentang properti investasi di Indonesia diatur dalam PSAK No. 13 tahun (1994), dimana metode pengukuran yang diperbolehkan hanya menggunakan biaya historis tanpa didepresiasi. Tetapi setelah adanya konvergensi IFRS ke dalam PSAK No. 13 (2007) hingga penerapan PSAK No. 13 (2014), terdapat alternatif lain dalam mengukur properti investasi selain menggunakan metode biaya (*cost*), yaitu dengan menggunakan metode nilai wajar (*fair value*). Dengan adanya alternatif lain untuk mengukur properti investasi maka perusahaan yang melaporkan properti investasi dapat memilih menggunakan metode biaya (*cost*) atau metode nilai wajar (*fair value*). Menurut Farahmita dan Siregar (2014), perusahaan yang mengukur properti investasi dengan menggunakan metode nilai wajar (*fair value*) harus mengungkapkan dasar dan asumsi dalam menentukan nilai wajar, serta mengungkapkan pula apakah dalam menentukan nilai wajar menggunakan jasa penilai independen (*appraisal*). Selain itu selisih keuntungan atau kerugian dari nilai wajar yang tercatat terakhir dari properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya. Tetapi apabila perusahaan memilih menggunakan metode biaya (*cost*), maka perusahaan harus mengungkapkan nilai wajar aset tersebut pada catatan atas laporan keuangan, kecuali nilai wajar tidak dapat ditentukan secara andal (Farahmita dan Siregar, 2014). Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), perusahaan domestik atau perusahaan

publik perlu membuat laporan keuangan dengan menggunakan PSAK yang berlaku umum.

Dengan adanya alternatif lain dalam pengukuran properti investasi maka dapat menimbulkan pelaporan properti investasi yang berbeda-beda. Farahmita dan Siregar (2014), menyatakan bahwa perusahaan yang melaporkan properti investasi dengan metode nilai wajar akan mencerminkan kondisi pasar saat ini. Selain itu, mengingat salah satu tujuan dari properti investasi dalam PSAK No.13 (2017) yaitu untuk memperoleh kenaikan nilai dari properti investasi yang dimiliki, maka pelaporan dengan menggunakan metode nilai wajarlah yang dianggap lebih relevan karena menunjukkan kenaikan nilai dari properti investasi secara berkala dan sesuai dengan kondisi pasar saat ini. Namun lain halnya dengan perusahaan yang melaporkan properti investasi dengan metode biaya, karena properti investasi hanya dilaporkan sebesar biaya perolehan dan tidak menunjukkan adanya kenaikan nilai atas properti investasi. Sehingga penggunaan metode biaya dianggap kurang relevan dengan tujuan properti investasi itu sendiri dan kondisi pasar saat ini.

Dalam metode nilai wajar, selisih nilai wajar atas properti investasi yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dianggap memberikan relevansi yang lebih tinggi dibandingkan dengan metode biaya yang mengungkapkan selisih nilai wajar hanya pada catatan atas laporan keuangan. Menurut Farahmita dan Siregar (2014), penggunaan metode nilai wajar akan lebih mudah dalam memprediksi angka laba dan ketepatan waktu karena berorientasi pada arus kas

masa depan. Tetapi lain halnya dengan penggunaan metode biaya, metode ini cenderung lebih konservatif, kualitas akrual dan laba yang stabil, hal ini dikarenakan pengakuan perubahan nilai dapat diakui apabila sudah terealisasi.

Saat ini telah terdapat beberapa perusahaan publik yang mengubah penggunaan metode pengukuran properti investasi yang awal mulanya dari metode biaya menjadi metode nilai wajar. Salah satu contoh perusahaan yang mengubah metode biaya menjadi metode nilai wajar adalah PT Metropolitan Kentjana Tbk. Dengan adanya perubahan metode dari metode biaya ke metode nilai wajar mengakibatkan adanya peningkatan dalam kinerja keuangan. Hal ini terbukti pada tahun 2016 laba bersih tahun berjalan tercatat sebesar Rp 1.199 milyar atau meningkat sebesar 34.81% dari tahun 2015. Hal ini dikarenakan pendapatan sewa dari properti investasi dicatat sebagai bagian dari pendapatan atau penjualan bersih pada laporan laba rugi dan penghasilan komperhensif lainnya.

Akan tetapi disisi lain, masih ada juga perusahaan yang lebih memilih untuk menerapkan metode biaya. Karena metode biaya dianggap cenderung lebih konservatif, kualitas akrual dan laba yang stabil, hal ini dikarenakan pengakuan perubahan nilai dapat diakui apabila sudah terealisasi. Penggunaan metode akuntansi yang lebih konservatif ini dianggap dapat memberikan informasi yang andal bagi para pengguna laporan keuangan.

Penggunaan dari masing-masing metode tersebut memiliki kelemahan dan keunggulan yang menjadi pertimbangan manajemen

dalam pemilihan kebijakan akuntansi. Seperti penggunaan metode biaya akan menjadikan nilai properti investasi kehilangan relevansi karena tidak mencerminkan nilai saat ini sehingga perlu dibaca dengan hati-hati. Beberapa analis kredit atau investor meminta bantuan jasa penilai independen untuk menilai kembali properti investasi apabila akan digunakan untuk menentukan jumlah kredit dan kelayakan entitas menerima kredit. Namun metode biaya memiliki keunggulan dari sisi keandalan. Karena metode biaya didasarkan pada harga perolehan saat pembelian sehingga bukti dan nilainya dapat diverifikasi. Sedangkan penerapan metode nilai wajar untuk properti investasi tidak mudah diperoleh apabila tidak ada harga pasar aktif untuk properti investasi. Jika nilai properti investasi ditentukan sendiri oleh perusahaan maka memungkinkan bias dalam penilaian. Penilaian oleh jasa penilai independen (*appraisal*) dapat memberikan hasil beragam jika asumsi yang digunakan berbeda. Perbedaan keunggulan tersebut memungkinkan manajemen perusahaan merasa dilema untuk memilih metode akuntansi yang mencerminkan relevansi (metode nilai wajar) atau keandalan (metode biaya).

Oleh karena itu, apabila manajemen perusahaan memilih untuk menerapkan metode nilai wajar untuk mengukur properti investasi, maka pemilihan tersebut akan didasarkan oleh beberapa faktor. Berikut ini adalah beberapa faktor dari penelitian terdahulu yaitu, perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi, kebijakan akuntansi sebelum IFRS, kegiatan operasi internasional, dan keuntungan selisih nilai wajar (Ishak, Tahir, Ibrahim, dan Wahab,

2012; Farahmita dan Siregar, 2014). Namun, penelitian ini akan berfokus terhadap 3 faktor yaitu, perlindungan terhadap kreditur, biaya politis, dan asimetri informasi. Karena pemilihan kebijakan akuntansi dilakukan oleh manajemen, sehingga faktor yang dipilih dalam penelitian ini merupakan faktor yang menjadi pertimbangan manajemen dalam memilih kebijakan akuntansi.

Farahmita dan Siregar (2014) menyatakan bahwa perlindungan terhadap kreditur yang semakin tinggi akan berpengaruh terhadap metode-metode kebijakan akuntansi yang akan digunakan oleh perusahaan. Artinya, semakin tinggi perlindungan terhadap kreditur, maka semakin kecil pula kemungkinan memilih metode nilai wajar pada proeperti investasi. Hal dikarenakan kreditur lebih menyukai kebijakan konservatif, kebijakan ini lebih mengarah pada metode biaya. Keuntungan dari kebijakan konservatif yaitu tidak menyebabkan laba berfluktuasi dan tidak mengalami risiko kurang andalnya nilai yang disajikan di laporan keuangan. Namun, hasil penelitian Farahmita dan Siregar (2014) berlawanan dengan Watt dan Zimmerman (1990), karena perusahaan yang semakin melakukan perlindungan terhadap kreditur tidak selalu menggunakan metode biaya. Christensen dan Nikolaev (2008) menyatakan bahwa pemilihan metode nilai wajar tidak ada hubungannya dengan *debt convenient hypothesis* dan selisih nilai wajar tidak diperhitungkan dalam evaluasi kontrak hutang.

Faktor yang kedua adalah biaya politis. Biaya politis merupakan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan terkait dengan

tindakan-tindakan politis, seperti regulasi pajak yang meningkatkan beban pajak perusahaan. Artinya, apabila biaya politis semakin tinggi, maka akan semakin tinggi pula ukuran perusahaan. Menurut Farahmita dan Siregar (2014), semakin tinggi biaya politis pada perusahaan industri properti investasi, maka semakin kecil pula kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar, karena perusahaan umumnya ingin menghindari beban pajak yang meningkat.

Faktor ketiga yaitu asimetri informasi. Menurut Suwarjono (2014:584), Asimetri informasi merupakan kondisi dimana manajemen sebagai pihak yang lebih menguasai informasi dibandingkan investor atau kreditur. Farahmita dan Siregar (2014) berpendapat bahwa dengan adanya situasi asimetri informasi akan membuat manajer lebih memilih menggunakan metode akuntansi yang dapat membantu menginformasikan kepada pasar tentang kondisi perusahaan sesungguhnya. 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 yang akan digunakan adalah seluruh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Tetapi, perusahaan yang akan diteliti hanya perusahaan yang melaporkan properti investasi. Periode penelitian yang diteliti adalah 5 tahun yaitu dimulai tahun 2012-2016. Adapun hal yang dipertimbangkan adalah pemilihan

kebijakan akuntansi akan berdampak jangka panjang dan juga penelitian ini diharapkan mencerminkan kondisi saat ini.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan yang ada pada latar belakang, maka perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah perlindungan terhadap kreditur mempengaruhi perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi?
2. Apakah biaya politis mempengaruhi perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi?
3. Apakah asimetri informasi mempengaruhi perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh perlindungan kreditur terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh biaya politis terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh asimetri informasi terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini:

- 1.4.1 Manfaat Akademik



Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi, sumber pengetahuan, acuan maupun perbandingan untuk penelitian selanjutnya mengenai pengaruh perlindungan terhadap kreditur, biaya politis, dan asimetri informasi terhadap kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi investor dan kreditur agar mempertimbangkan perlindungan terhadap kreditur, biaya politis, dan asimetri informasi yang dapat mempengaruhi pemilihan metode nilai wajar properti investasi, sehingga investor dan kreditur dapat mengambil keputusan dengan tepat dalam melakukan investasi dan pemberian kredit.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

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

#### **BAB 1 PENDAHULUAN**

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

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

Bab ini berisi penelitian terdahulu, landasan teori, pengembangan hipotesis, dan model penelitian.

### BAB 3 METODE PENELITIAN

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

### 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 hasil penelitian, keterbatasan penelitian, serta saran-saran yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.