

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Perusahaan merupakan suatu organisasi yang mempunyai tujuan untuk memperoleh profit dalam menjalankan usahanya. Semua perusahaan akan berupaya untuk mempertahankan kelangsungan usahanya dengan menjalankan kegiatan operasional yang merupakan kegiatan utama dalam rangka menghasilkan pendapatan. Perusahaan akan tetap berjalan apabila keseluruhan rangkaian kegiatan operasional berjalan sesuai dengan fungsinya, mulai dari kegiatan produksi, distribusi, pengaturan sumber daya manusia, sampai kegiatan administrasi. Selain kegiatan operasional utama, perusahaan dapat memperoleh pendapatan yang salah satunya dilakukan dengan cara berinvestasi. Investasi merupakan kegiatan menanam modal dengan harapan memperoleh keuntungan. Perusahaan dapat berinvestasi dalam saham, obligasi, barang produksi, dan properti. Dari beberapa bentuk investasi tersebut properti merupakan salah satu bentuk investasi yang menjanjikan karena biasanya nilainya terus meningkat apabila dibandingkan dengan saham dan obligasi yang nilainya berfluktuasi.

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 13, properti investasi merupakan properti yang dapat berupa tanah atau bangunan maupun keduanya yang dikuasai oleh pemilik dalam rangka menghasilkan keuntungan atas rental atau dalam perolehan kenaikan nilai yang tidak digunakan dalam tujuan kegiatan operasional perusahaan dalam rangka penyediaan barang dan jasa, tidak digunakan

untuk tujuan administratif dan tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), 2017). Properti investasi dimiliki dengan tujuan untuk disewakan kepada pihak penyewa (*lessee*) sehingga memperoleh pendapatan sewa dan untuk memperoleh keuntungan atas kenaikan nilai properti tersebut.

Pada saat perolehan, properti investasi diukur sebesar biaya perolehan, yaitu setiap biaya yang dikeluarkan yang dapat diatribusikan secara langsung dalam rangka memperoleh properti tersebut sampai siap digunakan. Pengukuran setelah perolehan dilakukan berdasarkan model biaya (*cost*) (IAI, 1994). Dengan model biaya, properti investasi akan disajikan sebesar biaya perolehan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai. Semenjak adanya konvergensi IFRS pada PSAK No. 13 (2007) sampai dengan penerapan PSAK No. 13 (2015) terdapat alternatif lain dalam mengukur properti investasi yaitu selain menggunakan metode biaya (*cost*) dapat digunakan metode nilai wajar (*fair value*). Menurut Watts dan Zimmerman (1990) dalam Teori Akuntansi Positif, dasar pemikiran untuk menganalisis teori akuntansi dibentuk dari sebuah proses dengan menggunakan penalaran, pemahaman dan penggunaan dari kebijakan akuntansi yang paling sesuai digunakan untuk menghadapi kondisi di masa yang akan datang. Adanya teori akuntansi positif dianggap memberikan pedoman bagi pembuat kebijakan akuntansi untuk mempertimbangkan konsekuensi dari kebijakan tersebut dan melihat fenomena dari praktik secara nyata sehingga para pengguna kebijakan akuntansi dapat menggunakan metode

terbaik dari beberapa alternatif pilihan metode dengan mempertimbangkan keuntungan dan konsekuensinya.

Pengukuran pertama yaitu metode biaya dicatat pada biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai. Pengungkapan tambahan yang diperlukan bagi perusahaan yang memilih metode biaya adalah metode penyusutan yang digunakan, masa manfaat ekonomis dan tarif yang digunakan, akumulasi nilai properti investasi pada awal dan akhir periode serta nilai wajar properti investasi. Selisih nilai wajar properti investasi akan diungkapkan pada Catatan atas Laporan Keuangan (CALK) periode berjalan (PSAK No. 13, 2017). Perusahaan yang menggunakan metode biaya, maka nilai properti investasi yang dilaporkan sebesar harga perolehan tidak akan menunjukkan adanya kenaikan nilai dimana dianggap tidak relevan dengan keadaan pasar saat ini serta memerlukan bantuan dari jasa penilai independen (*appraisal*) dalam menentukan nilai wajar yang hendak dilaporkan dalam catatan atas laporan keuangan tersebut. Namun dengan menggunakan metode biaya cenderung lebih konservatif dan kualitas laba yang dihasilkan cenderung stabil dan hal tersebut dianggap lebih melindungi kepentingan investor dan kreditor karena laporan keuangan yang dihasilkan lebih andal (Farahmita dan Siregar, 2014).

Pengukuran kedua yaitu metode nilai wajar dimana dalam pengukuran properti investasi didasarkan pada kondisi nilai wajar properti saat tanggal neraca. Apabila terdapat selisih keuntungan atau kerugian dari nilai wajar tersebut maka harus dilaporkan pada laporan laba rugi pada periode berjalan (PSAK No. 13, 2017). Pengungkapan

tambahan yang diperlukan pada metode nilai wajar adalah pengungkapan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi awal dan akhir periode. Perusahaan harus mengungkapkan asumsi dan dasar dalam penentuan nilai wajar apakah menggunakan jasa penilai independen (*appraisal*) dalam menilai properti investasi. Perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar akan cenderung sulit untuk menentukan nilai wajar properti investasi apabila tidak terdapat harga pasar aktif. Namun penggunaan metode nilai wajar memiliki banyak keunggulan diantaranya menghasilkan informasi yang lebih relevan karena menunjukkan nilai yang sesungguhnya dari kondisi pasar saat ini. Selain itu, mudah dalam memprediksi angka laba dan ketepatan waktu karena berorientasi kas masa depan (Farahmita dan Siregar, 2014). Dengan menggunakan metode nilai wajar maka nilai properti investasi terkini dapat diketahui, misalnya kreditor yang hendak memberi pinjaman dan menguji kelayakan kredit tidak perlu meminta bantuan jasa *appraisal* dalam menilai properti investasi karena telah disajikan dalam nilai wajar.

Pada awalnya belum banyak perusahaan yang tertarik untuk menerapkan metode nilai wajar setelah adanya konvergensi IFRS tahun 2007 karena perusahaan cenderung memilih mempertahankan metode konvensional yang sudah diterapkan sejak lama. Namun semenjak tahun 2012 dimana penerapan dilakukan secara penuh mulai banyak perusahaan yang mengetahui keuntungan dari penerapan metode nilai wajar sehingga mengubah metode penilaian properti investasinya menjadi metode nilai wajar. Salah satunya adalah PT Greenwood Sejahtera Tbk. Adanya perubahan dari metode biaya menjadi metode nilai wajar menyebabkan

peningkatan kinerja keuangan dari PT Greenwood Sejahtera yaitu bila dilihat dari neraca terjadi peningkatan sebesar 27,42% dari aset yang pada tahun 2014 sebesar Rp5.340.991.746.366 menjadi Rp6.805.277.762.308. Peningkatan tersebut terjadi salah satunya karena kenaikan nilai properti investasi yang semula Rp826.920.000.000 di tahun 2014 menjadi Rp2.307.430.000.000 di tahun 2015. Adanya peningkatan tersebut dikarenakan penilaian properti yang semula menggunakan metode biaya menjadi metode nilai wajar sehingga nilai properti diukur sesuai dengan nilainya pada periode pelaporan keuangan. Christensen dan Nikolaev (2009) berpendapat bahwa perusahaan yang memiliki properti investasi cenderung menggunakan metode nilai wajar dalam penilaian properti investasinya. Sependapat dengan Muller, Riedl dan Sellhorn (2008) adanya beberapa perusahaan yang mengubah metodenya yang semula metode biaya menjadi metode nilai wajar berarti perusahaan ingin memberikan pelaporan yang lebih relevan dan transparan.

Pemilihan metode nilai wajar dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya adalah: perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi, kebijakan akuntansi sebelum IFRS, kegiatan operasi internasional dan motivasi oportunistis dari manajer (Ishak, Tahir, Ibrahim dan Wahab, 2012; Farahmita dan Siregar, 2014). Dari faktor-faktor tersebut akan diteliti empat faktor yaitu perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunistis dari manajer. Kegiatan operasi internasional tidak bisa diterapkan di Indonesia karena tidak banyak perusahaan di Indonesia yang memiliki properti investasi di luar negeri. Sedangkan kebijakan akuntansi sebelum IFRS tidak bisa

diterapkan karena adanya perbedaan standar sebelum IFRS di Indonesia dengan negara lain, misalnya di negara Eropa sebelum adanya konvergensi IFRS, terdapat standar yang berbeda-beda dari masing-masing negara domestik. Terdapat lima negara Uni Eropa yang memiliki standar berbeda diantaranya Perancis dengan *Plan Comptable General*, Jerman dengan *German Commercial Code*, Republik Ceko dengan prinsip *European Union Directives*, Belanda dengan *Act on Financial Statement*, dan Inggris dengan *EU Directives*. Dari beberapa standar yang berbeda tersebut menunjukkan bahwa kebijakan sebelum IFRS di negara Eropa terdapat beberapa standar yang berbeda hingga menjadi dua alternatif yaitu metode biaya dan nilai wajar sedangkan di negara Indonesia hanya metode biaya yang berubah menjadi dua alternatif yaitu metode biaya dan nilai wajar. Oleh karena itu, perusahaan yang memiliki investasi dalam bentuk properti akan lebih diuntungkan apabila menggunakan metode nilai wajar dalam penilaian propertinya.

Faktor pertama yaitu perlindungan terhadap kreditor merupakan penjaminan akan kemampuan perusahaan dalam melakukan pelunasan hutang terhadap pemberi kredit (Farahmita dan Siregar, 2014). Semakin besar hutang yang dimiliki perusahaan, maka perlindungan terhadap kreditor juga harus semakin tinggi yang berarti aset perusahaan harus semakin besar agar dapat digunakan untuk melunasi dan menjamin hutang. Oleh karena itu, perusahaan dengan hutang yang besar akan menggunakan metode nilai wajar dalam penilaian properti investasinya untuk menunjukkan kemampuan perusahaan yang dilihat dari asetnya (Ishak dkk., 2012).

Faktor kedua yaitu biaya politis merupakan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan dalam rangka memenuhi tuntutan publik, seperti pemerintah dan buruh. Berdasarkan hipotesis biaya politik (*political cost hypothesis*), perusahaan besar akan cenderung memilih kebijakan akuntansi yang menurunkan laba untuk mengurangi perhatian politik (Watts dan Zimmerman, 1990). Semakin besar biaya politis yang harus dipenuhi oleh perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan mendapat perhatian publik yang tinggi. Perusahaan yang mendapat sorotan publik biasanya merupakan perusahaan besar. Oleh karena itu, perusahaan besar cenderung akan memilih kebijakan akuntansi yang menurunkan aset agar dapat mengurangi sorotan publik dan mengurangi biaya politis, yang berarti manajemen tidak akan menggunakan metode nilai wajar dalam penilaian properti investasinya (Farahmita dan Siregar, 2014).

Faktor ketiga yaitu asimetri informasi merupakan ketimpangan informasi dimana manajer lebih menguasai informasi internal dan prospek perusahaan di masa yang akan datang daripada pemegang saham (Lisa, 2012). Perusahaan dengan tingkat asimetri informasi yang tinggi berarti terdapat ketimpangan dimana pemegang saham tidak mendapatkan informasi yang sesungguhnya terjadi dalam perusahaan, oleh karena itu untuk menyelaraskan ketimpangan informasi tersebut maka pelaporan keuangan harus relevan dan transparan (Setiany dan Wulandari, 2015). Pelaporan yang lebih relevan dan transparan diperoleh dengan menggunakan metode nilai wajar karena menunjukkan kondisi sekarang dalam penilaian properti investasinya.

Faktor keempat yaitu motivasi oportunistik dari manajer merupakan motivasi dari pihak manajemen yang ingin menguntungkan dan memperkaya dirinya sendiri dengan mengatur laba sesuai keinginan sendiri (Fahmi, 2013:157). Setiap orang memiliki sifat mementingkan dirinya sendiri, dimana manajer perusahaan cenderung bekerja demi dirinya sendiri bukan untuk kepentingan perusahaan, seperti untuk mendapatkan kompensasi dan bonus yang besar (Pujiati dan Arfan, 2013). Maka dari itu, agar bonus yang diperoleh besar maka kinerja perusahaan harus dinilai lebih baik yang salah satunya dapat terjadi akibat adanya keuntungan selisih nilai wajar, yang berarti manajemen akan menggunakan metode nilai wajar dalam penilaian properti investasinya.

Objek penelitian adalah seluruh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) karena sebagian besar perusahaan memiliki investasi di bidang properti. 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 menunjukkan hasil yang relevan. Periode penelitian adalah lima tahun yaitu dari 2012 hingga 2016 karena adanya penerapan penuh konvergensi IFRS dimana tahun sebelumnya belum banyak perusahaan yang menerapkan metode nilai wajar. Periode penelitian selama 5 tahun dipertimbangkan berdasarkan kebijakan akuntansi yang akan berdampak jangka panjang (tren) dan diharapkan memberikan hasil yang terbaru (relevan).

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah penelitian adalah: “Apakah perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunistis dari manajer berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016?”

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan menguji dan menganalisis pengaruh perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunistis dari manajer terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

### **1. Manfaat akademik**

Sebagai acuan bagi penelitian selanjutnya mengenai pengaruh perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunistis dari manajer terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai masukan bagi investor dan kreditor agar mempertimbangkan perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunis dari manajer terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi sehingga investasi tersebut dapat memberikan keuntungan maksimal.
- b. Sebagai masukan bagi Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) agar mempertimbangkan perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunis dari manajer terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada saat revisi PSAK No. 13 di masa depan.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

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

#### **BAB 1 PENDAHULUAN**

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

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

Bab ini berisi penelitian terdahulu; landasan teori mengenai teori akuntansi positif, properti investasi, perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi, dan motivasi oportunis dari manajer; 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, sampel, dan teknik pengambilan 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 hasil penelitian.

### BAB 5 SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Bab ini berisi simpulan penelitian, keterbatasan penelitian, dan saran-saran yang bermanfaat bagi peneliti berikutnya.