

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI METODE  
NILAI WAJAR PADA PERUSAHAAN YANG  
MELAPORKAN PROPERTI INVESTASI  
DAN TERDAFTAR DI BEI  
TAHUN 2012-2014



OLEH:  
NATALIA LUCYANI GUNAWAN  
3203011083

JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA  
SURABAYA  
2016

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI METODE  
NILAI WAJAR PADA PERUSAHAAN YANG  
MELAPORKAN PROPERTI INVESTASI  
DAN TERDAFTAR DI BEI  
TAHUN 2012-2014

SKRIPSI

Diajukan kepada

FAKULTAS BISNIS

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

Jurusan Akuntansi

OLEH:

NATALIA LUCYANI GUNAWAN

3203011083

JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA  
SURABAYA  
2016

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH dan PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya sebagai mahasiswa Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya :

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Natalia Lucyani Gunawan

NRP : 3203011083

Judul Skripsi : Faktor-faktor yang mempengaruhi metode nilai wajar pada perusahaan yang melaporkan properti investasi dan terdaftar di BEI tahun 2012-2014

Menyatakan bahwa tugas akhir skripsi ini adalah ASLI karya tulisan saya. Apabila terbukti karya ini merupakan *plagiarism*, saya bersedia menerima sanksi yang akan diberikan oleh Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya. Saya menyetujui pula bahwa karya tulis ini dipublikasikan/ditampilkan di internet atau media lain (*digital library* Perpustakaan Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya) untuk kepentingan akademik sebatas sesuai dengan undang-undang Hak Cipta.

Demikian pernyataan keaslian dan persetujuan publikasi karya ilmiah ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya , 14 Januari 2016

( Natalia Lucyani Gunawan )

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI METODE  
NILAI WAJAR PADA PERUSAHAAN YANG  
MELAPORKAN PROPERTI INVESTASI  
DAN TERDAFTAR DI BEI  
TAHUN 2012-2014**

**OLEH:  
NATALIA LUCYANI GUNAWAN  
3203011083**

**Telah Disetujui dan Diterima dengan Baik  
untuk Diajukan Kepada Tim Penguji**

**Dosen Pembimbing,**



**Yohanes Harimurti, SE., M.Si., Ak.**

**Tanggal: 14 Januari 2016**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh: Natalia Lucyani Gunawan NRP 3203011083. Telah diuji pada tanggal 30 Januari 2016 dan dinyatakan lulus oleh Tim Penguji

Ketua Tim Penguji:



Drs. Simon Hariyanto, M.Ak., QIA


Mengetahui:

Dekan,



Dr. Lodovikus Lasdi, MM., Ak.  
NIK. 321.99.0370

Ketua Jurusan,



Ariston Oki, SE., MA., BAP., Ak.  
NIK. 321.03.0566

## HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO

Ku persembahkan kepada Tuhan Yesus yang memberikan kelancaran dan kedua orang tua, kakak, teman-teman terdekat saya yang selalu memberikan dukungan dan doa

“Hal kerajaan Elohim itu seumpama biji sesawi yang ditaburkan diatas tanah. Memang biji itu adalah yang terkecil dibumi, namun setelah ditaburkan, ia bertumbuh dan menjadi lebih besar daripda semua tanaman kebun yang lain, dan ia menghasilkan cabang-cabang yang besar sehingga burung-burung di udara dapat bersarang di bawah naungannya”

(Markus 4:31-32)

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala hikmat dan karunia-Nya yang senantiasa berlimpah selama mengerjakan tugas akhir skripsi ini. Tugas Akhir Skripsi ini disusun sebagai syarat kelulusan yang wajib dipenuhi dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Bisnis Jurusan Akuntansi Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Lodovicus Lasdi, MM., Ak. selaku Dekan Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
2. Bapak Ariston Oki, SE., MA., BAP., Ak. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
3. Yohanes Harimurti, SE., M.Si., Ak. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran serta memberikan banyak saran untuk membimbing peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak J.T Budianto T. SE., ST., MM., Ak., QIA. selaku dosen wali.
5. Dosen-dosen Jurusan Akuntansi Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya, yang telah memberikan saran dan masukan dalam penelitian dan penulisan skripsi.
6. Papa, Mama, Kakak yang selalu memberikan dukungan dan doa dalam proses penyelesaian tugas akhir ini.

7. Teman terdekat saya Arief Kurniawan dan keluarganya yang selalu memberikan dukungan, doa dan membantu saya dalam proses penyelesaian tugas akhir ini.
8. Sahabat-sahabat saya William Osmar, Yustiana Chandrawati, Ollyvia, Dwi Setianingsih, Sani Minda, Avriyonita, Veronika dan Patricia.
9. Teman-Teman seperjuangan di kampus Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya: Sani minda, Dwi setianingsih, Veronika, Avriyonita, Fenny Kurniawati, Patricia Dina, Samuel Aprianus, Lely Oktavia, Fitriana Bayu, Selvy Angelia, Frizky Stevanus, Stevenly, Citra Aprilia, Theresia, Ratna, Agnes Nenny, Ercilla, Eden dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. terimakasih telah memberikan dukungan, doa dan masukan dalam skripsi ini.
10. Teman-teman sedosen pembimbing: Claudia, Agnes Dwi, Friska, Stefanus Yuda, Andi, Kevin Santoso, Tiffany.

Peneliti menyadari bahwa tugas akhir skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, oleh karenanya peneliti mengharapkan kritik maupun saran yang membangun demi perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan bagi pembacanya.

Surabaya, 14 Januari 2016

Peneliti



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH ....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	5
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Manfaat Penelitian .....	6
1.5. Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Penelitian Terdahulu .....	9
2.2. Landasan Teori .....	14
2.3. Pengembangan Hipotesis .....	27
2.4. Model Penelitian .....	30

<b>BAB 3. METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Desain Penelitian .....	31
3.2. Identifikasi Variabel .....	31
3.3. Definisi Operasional .....	31
3.4. Jenis dan Sumber Data .....	34
3.5. Metode Pengumpulan Data .....	34
3.6. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel .....	34
3.7. Teknik Analisis Data .....	35
<b>BAB 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1. Karakteristik Objek Penelitian .....	38
4.2. Deskripsi Data .....	41
4.3. Analisis Data .....	42
4.4. Pembahasan .....	49
<b>BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1. Kesimpulan .....	52
5.2. Keterbatasan .....	53
5.3. Saran .....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian yang Dilakukan .....	12
Tabel 4.1. Ringkasan Hasil Pemilihan Sampel .....	38
Tabel 4.2. Ringkasan Nama Perusahaan Sampel.....	39
Tabel 4.3. Deskripsi Data Penelitian .....	39
Tabel 4.4. Nilai Koefisien Regresi Logistik .....	43
Tabel 4.5. Uji Hosmer dan Lomeshow .....	45
Tabel 4.6. <i>Classification Model</i> .....	46
Tabel 4.7. Koefisien Determinasi .....	47
Tabel 4.8. Hasil Pengujian Regresi Logistik .....	47
Tabel 4.9 Ringkasan Hasil Hipotesis .....	48

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Sampel Perusahaan
- Lampiran 2. Data Siap Olah
- Lampiran 3. Hasil Statistik Deskriptif
- Lampiran 4. Analisis Moddel
- Lampiran 5. Nilai Model Fit
- Lampiran 6. Hasil Regresi Logistik

## ABSTRAK

Properti investasi adalah properti berupa tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua duanya yang dikuasai oleh lessor atau lesse melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyedia barang atau jasa dan tidak dijual dalam kegiatan sehari-hari.

Penelitian ini menggunakan perusahaan industri properti yang memilih metode kebijakan akuntansi dalam mencatat properti investasi setelah menerapkan PSAK 13 (2011) yang terdaftar di BEI tahun 2012-2014. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 17 perusahaan dengan teknik *purposive sampling*. Penelitian ini menggunakan data kuantitatif dengan teknik analisis data yaitu regresi logistik.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji beberapa faktor yang terdokumentasi dari penelitian sebelumnya apakah faktor dari perlindungan terhadap kreditur, biaya politis dan motivasi yang bersifat oportunistik terhadap manajer yang merupakan variabel bebas berpengaruh terhadap kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar pada properti investasi. Hasil dari penelitian ini hanya menemukan satu variabel yang mempengaruhi pemilihan metode kebijakan akuntansi terhadap properti investasi, yaitu biaya politis berpengaruh negatif terhadap pemilihan metode nilai wajar karena untuk menghindari regulasi pajak yang dapat meningkatkan beban pajak.

Kata Kunci : Kebijakan Akuntansi, Metode Nilai Wajar, Metode Biaya, Properti Investasi

## ABSTRACT

*Investment properties are properties such as land or a building or part of a building or both of them are controlled by the lessor or lessee a finance lease to earn rentals and are not for use in the production or provider of goods or services and is not sold in the daily activities.*

*This study uses the property industry companies who choose the method of accounting policy for recording investment property after applying SFAS 13 (2011) listed on the Stock Exchange in 2012-2014. The sample used in this study were 17 companies with purposive sampling technique. This study uses quantitative data with data analysis techniques are logistic regression.*

*This study aims to examine some of the factors that documented from previous studies whether the factor of protection against creditors, the cost of political and opportunistic motivation backwardly against managers who are independent variables affect the possibility that the company choose the method of fair value on investment properties. Results of this study found only one variable that affects the selection method of accounting policy for investment property, namely the political costs negatively affect the selection method of fair value due to avoid the tax regulations that may increase the tax burden.*

*Keywords: Accounting Policies, Fair Value Method, Cost Method, Property Investment*