

# 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 (*lessor*) atau penyewa (*lessee*) melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau kenaikan atau keduanya dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyedia barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dan tidak dijual dalam kegiatan sehari-hari (PSAK 2012:13.2). Properti Investasi merupakan bagian dari aset yang tidak digunakan sendiri oleh pemilik (*not occupied*). Hal ini yang membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri oleh pemilik (*fixed asset*). Tujuan properti investasi adalah untuk dijual dengan harga yang lebih tinggi dan menyewakan properti tersebut ke pihak penyewa (*lessee*) sehingga memperoleh pendapatan sewa. Properti investasi memiliki syarat pengakuan yaitu diakui oleh entitas, memiliki manfaat ekonomik yang cukup pasti dari transaksi masa lalu (*historis*) dan dapat diukur dengan andal. Perusahaan yang melaporkan properti investasi memiliki pilihan metode yang terdiri dari metode nilai wajar (*fair value*) dan metode biaya (*cost*).

Perusahaan yang memilih menggunakan metode nilai wajar untuk mengukur properti investasi harus mengungkapkan dasar dan asumsi dalam menentukan nilai wajar dan apakah penentuan nilai

wajar menggunakan jasa penilai independen. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih nilai wajar dengan nilai tercatat terakhir atas properti investasi diakui di laporan laba rugi pada periode terjadinya. Sedangkan perusahaan yang memilih metode nilai biaya, harus mengungkapkan nilai wajar aset pada catatan atas laporan keuangan, kecuali nilai wajar tidak dapat ditentukan dengan andal (Farahmita dan Sylvania, 2014). Sedangkan menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), perusahaan domestik atau perusahaan publik perlu membuat laporan keuangan dengan menggunakan PSAK yang berlaku umum.

PSAK No. 13 (2011) tentang Properti Investasi yang disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) sebagai badan penyusun standar akuntansi di Indonesia pada 19 Agustus 2011. PSAK ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2012, yang secara substansi tidak berbeda jauh dengan PSAK No. 13 (2007). Periode pada penelitian ini mencakup periode PSAK No. 13 (2011). Letak perbedaannya hanya mencakup pengakuan awal properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan serta ketentuan mengenai ketidakmampuan entitas dalam menetapkan nilai wajar yang andal. Sebelumnya, perlakuan akuntansi untuk Properti Inventasi diatur dalam PSAK No. 13 (1994) tentang Akuntansi untuk Investasi yang hanya memperbolehkan metode pengukuran menggunakan biaya historis tanpa didepresiasi.

Setelah adopsi IFRS dalam PSAK No. 13 tentang Properti Investasi, munculnya suatu tambahan alternatif pilihan metode dalam

mengukur properti investasi, yaitu antara metode nilai wajar dengan metode biaya. Sehingga, timbulnya alasan yang tidak diketahui secara pasti mengapa perusahaan memilih metode nilai wajar, sementara perusahaan lain tetap mengadopsi metode biaya (Farahmita dan Sylvania, 2014). Hal ini hanya dapat menduga faktor-faktor apa yang mempengaruhi perusahaan lebih memilih kebijakan akuntansi tertentu dibandingkan yang lain.

Pemilihan kebijakan metode akuntansi pada properti investasi dalam memilih metode nilai wajar dapat disebabkan dari beberapa faktor yang terdokumentasi dari beberapa penelitian sebelumnya, seperti, perlindungan terhadap kreditur yang dapat diprosikan sebagai *leverage*, biaya politis yang sering diprosikan dengan nilai atau ukuran perusahaan, dan motivasi oportunistis dari manajer. Kontrak jangka panjang atau *debt covenant* merupakan perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur dengan tujuan untuk melindungi kepentingan kreditur atas tindakan-tindakan yang dilakukan manajer badan usaha (Beatrix dkk., 2014).

Menurut Farahmita dan Sylvania (2014) perlindungan terhadap kreditur yang semakin tinggi berpengaruh terhadap metode-metode kebijakan akuntansi. Berarti, semakin tinggi perlindungan terhadap kreditur, kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar pada properti investasi. Hal ini dilakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap kreditur karena kreditor lebih menyukai kebijakan konservatif (metode biaya) karena tidak menyebabkan laba berfluktuasi dan tidak mengalami risiko kurang andalnya nilai yang

disajikan di laporan keuangan. Namun, penelitian dari Farahmita dan Sylvania (2014) berlawanan dengan Watt dan Zimmerman (1990, dalam Farahmita dan Sylvania, 2014), karena perusahaan yang semakin melakukan perlindungan terhadap kreditur tidak menjamin menggunakan metode biaya, karena pemilihan metode nilai wajar tidak ada hubungannya dengan *debt convenient hypothesis* dan perlindungan terhadap nilai wajar tidak diperhitungkan dalam evaluasi kontrak hutang (Christensen dan Nikolaev, 2008).

Selanjutnya, penelitian sebelumnya menemukan faktor biaya politis yang mempengaruhi pemilihan metode kebijakan akuntansi. Biaya politis merupakan tanggungan perusahaan terkait dengan tindakan-tindakan politis, seperti regulasi pajak yang meningkatkan beban pajak perusahaan. Semakin tinggi biaya politis semakin tinggi ukuran perusahaan, maka berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan atau ukuran perusahaan. Namun dalam hal ini, semakin tinggi biaya politis pada perusahaan industri properti investasi rata-rata kemungkinan kecil memilih metode nilai wajar, karena menghindari dari sorotan yang kemungkinan munculnya regulasi pajak yang meningkatkan beban pajak (Farahmita dan Sylvania, 2014).

Muller dkk (2008) menemukan motivasi yang bersifat oportunistis dalam pemilihan metode nilai wajar. Motivasi oportunistis dari manajer yang merupakan perilaku oportunistis manajer untuk mengelabui investor dan memaksimalkan kesejahteraan dalam perusahaan karena menguasai informasi lebih banyak dibandingkan

pihak lain (Isnaeni., 2015). Penelitian dari Farahmita dan Sylvania (2014) gagal membuktikan faktor motivasi oportunistik dari manajer untuk meningkatkan laba dalam pemilihan metode nilai wajar. Tapi, menurut Muller dkk. (2008) mengidentifikasi bahwa kemungkinan besar manajemen memilih metode nilai wajar pada properti investasi adalah cara yang tepat untuk memperlihatkan keuntungan yang dapat meningkatkan laba yang dilaporkan dalam laporan keuangan.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dampak dari faktor perlindungan terhadap kreditur, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunistik dari manajer yang menerapkan metode nilai wajar untuk properti investasi. Penelitian ini menggunakan sampel perusahaan yang melaporkan properti investasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan pilihan metode nilai wajar atau nilai biaya untuk aset jangka panjang non-keuangan setelah berlakunya PSAK No. 13 (2011).

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah faktor perlindungan terhadap kreditur mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi?
2. Apakah faktor biaya politis mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi?

3. Apakah faktor motivasi oportunistik dari manajer mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mengenai faktor perlindungan terhadap kreditur mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi.
2. Untuk mengetahui mengenai faktor biaya politis mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi.
3. Untuk mengetahui mengenai faktor motivasi oportunistik dari manajer mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Akademik: bagi peneliti diharapkan dari penelitian ini dapat dimanfaatkan menjadi acuan dalam melakukan pengembangan penelitian lebih dalam mengenai perusahaan industri properti dan *real estate* di kebijakan akuntansi memilih metode nilai wajar atau akan menambah bahan referensi bagi acuan studi.

## 2. Manfaat Praktik:

- a. Diharapkan menambah literatur mengenai konvergensi IFRS di Indonesia dengan membandingkan antara metode nilai wajar (*fair value*) atau nilai biaya (*cost*).
- b. Diharapkan membantu manajemen dalam mengambil keputusan untuk memilih metode kebijakan akuntansi dengan mendokumentasikan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.

## 1.1 Sistematika Penulisan

### BAB 1. Pendahuluan

Bab ini memaparkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan yang membahas mengenai pengaruh yang terjadi pada pemilihan metode kebijakan akuntansi pada properti investasi jika dikaitkan dengan beberapa faktor yang terdokumentasi seperti perlindungan terhadap kreditur, biaya politis dan motivasi oportunistis manajer.

### BAB 2. Tinjauan Pustaka

Bab ini memaparkan secara ringkas penelitian terdahulu yang digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini disertai teori-teori terkait yang dijadikan dasar dalam penelitian ini. Selanjutnya teori-teori dan penelitian terdahulu tersebut

digunakan sebagai acuan guna pengembangan hipotesis, serta model analisis dari penelitian ini.

### BAB 3. Metode Penelitian

Bab ini memaparkan tahapan-tahapan penelitian yang terdiri dari desain penelitian, identifikasi dan definisi operasional dari masing-masing variabel (kemungkinan pemilihan nilai wajar, perlindungan terhadap kreditur, biaya politis dan motivasi oportunistis manajer), pengukuran variabel menggunakan proksi  $\beta$  (Dummy, DAR, SIZE, GAIN). Selain itu bab ini juga menjelaskan jenis dan sumber data, alat dan metode pengumpulan data, populasi dan sampel penelitian, serta teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian.

### BAB 4. Analisis dan Pembahasan

Bab ini memaparkan hasil analisis dan pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan, meliputi karakteristik objek penelitian, deskripsi data, analisis data, uji hipotesis, dan pembahasan. Di mana secara spesifik bab ini menjelaskan pengaruh perusahaan kemungkinan pemilihan metode nilai wajar terhadap perlindungan terhadap kreditur, biaya politis dan motivasi oportunistis manajer.

### BAB 5. Simpulan, Keterbatasan dan Saran

Bab ini memaparkan kesimpulan dari hasil penelitian, termasuk keterbatasan dan implikasinya disertai saran yang berguna untuk penelitian selanjutnya.