

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PILIHAN METODE

© NILAI WAJAR ATAS PROPERTI INVESTASI SERTA RELEVANSI NILAI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010-2015

Oleh :

Nama : Kely Monica

NIM : 38120453

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Program Studi Akuntansi

Konsentrasi Pemeriksaan Akuntansi



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

OKTOBER 2016

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



PENGESAHAN

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PILIHAN METODE NILAI WAJAR ATAS PROPERTI INVESTASI SERTA RELEVANSI NILAI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2010-2015

Diajukan Oleh:

Nama : Kely Monica

NIM : 38120453

Jakarta, 4 Oktober 2016

Disetujui Oleh :

Pembimbing



(Dr. Nunung Nuryani, M.Si.,Ak.,CA.)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2016



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



ABSTRAK

Kely Monica / 38120453 / 2016 / Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pilihan Metode Nilai Wajar atas Properti Investasi serta Relevansi Nilai yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2015 / Pembimbing: Dr. Nunung Nuryani, M.Si.,Ak.,CA.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 13, 2011) merupakan salah satu standar akuntansi keuangan yang diadopsi di Indonesia untuk mengatur tentang properti investasi. Dalam PSAK ini, terdapat dua model kebijakan akuntansi yang dapat digunakan oleh perusahaan, yaitu model nilai wajar dan model biaya. Perusahaan dapat memilih salah satu dari kedua model kebijakan untuk seluruh properti investasinya. Hal tersebut menimbulkan pro dan kontra dari berbagai pihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan metode pengukuran properti investasi serta relevansi nilai dari pilihan tersebut.

Teori akuntansi yang mendasari penelitian ini adalah teori akuntansi positif dan hipotesis pasar efisien. Teori akuntansi positif menjelaskan mengenai alasan perusahaan memilih salah satu model akuntansi dengan konsekuensi yang ditimbulkan dari masing-masing model kebijakan akuntansi. Kemudian, teori hipotesis pasar efisien menjelaskan bahwa informasi yang relevan dari suatu perusahaan ditentukan atau memiliki kaitan dengan harga saham.

Penelitian ini menggunakan teknik observasi terhadap data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*. Model yang digunakan adalah regresi logistik untuk model pertama, model kedua tanpa variabel kontrol menggunakan regresi linear sederhana, dan model kedua dengan variabel kontrol menggunakan regresi linear berganda.

Hasil penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi; (2) *Leverage* berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi; (3) Informasi asimetri tidak berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi; (4) Pilihan metode pengukuran properti investasi tidak memiliki relevansi nilai. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan bukti empiris yang bermanfaat dan dapat memberikan informasi tambahan yang relevan dalam pengambilan keputusan investasi.

Kata Kunci: Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi, Ukuran Perusahaan, *Leverage*, Keuntungan Selisih Nilai Wajar, Informasi Asimetri, Relevansi Nilai.

ABSTRACT

Kely Monica / 38120453 / 2016 / Factors Affecting Fair Value Choice Method on Investment Property and Value Relevance Listed in Indonesia Stock Exchange Period 2010-2015 / Advisor: Dr. Nunung Nuryani, M.Si.,Ak.,CA.

PSAK No. 13 (2011) is one of the financial accounting standards adopted in Indonesia to regulate investment property. In this PSAK, there are two models of the accounting policies that may be used by a company, fair value and cost model. Companies can choose one of two models of the policy for the entire investment properties. This raises pros and cons of the various parties. The purpose of this study was to examine the factors that affect the choice of investment property measurement and value relevance of the value of the choice.

Accounting theory that underlies this study are positive accounting theory and efficient market hypothesis theory. Positive accounting theory explains the reasons company chose one of the accounting model with the consequences arising from each accounting policy. Then, efficient market hypothesis theory explains that the relevant information of a company is determined or have a connection with the stock price.

This study uses observational method on secondary data which obtained from the annual financial statements of real estate and property listed on Indonesia Stock Exchange period 2010-2015. Sample selection method in this study is purposive sampling. The regression model is logistic linear regression for the first model, the second model without control variables using simple linear regression, and the second model with control variables using multiple linear regression.

The results of this study are as follows: (1) Size of the company has no significant value against the choice of investment property measurement; (2) Leverage has a significant value against the choice of investment property measurement; (3) Information asymmetry has no significant against the choice of investment property measurement; (4) The choice of investment property measurement has no significant effect on value relevance. The results in this study are expected to give useful additional empirical evidence and can provide additional relevant information in investment decision making.

Keywords: Investment Property Measurement Choice Method, Company Size, Leverage, Fair Value Gain, Information Asymmetry, Value Relevance.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan bisa lebih baik lagi. Hal ini dikarenakan keterbatasan waktu dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembaca dan para peneliti selanjutnya sehingga akan menjadi lebih baik lagi di kemudian hari. Dalam menyelesaikan skripsi ini, tentunya banyak hambatan yang dihadapi, namun penulis bersyukur karena banyak mendapat bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin berterima kasih kepada:

1. Dr. Nunung Nuryani, M.Si.,Ak.,CA. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dalam membimbing dan memberikan saran kepada penulis.
2. Seluruh dosen yang telah membantu dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis dalam studi sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan strata satu.
3. Para staff perpustakaan yang telah membantu penulis dalam mencari sumber-sumber penulisan dan data untuk skripsi ini.
4. Sahabat-sahabat yang selalu setia menemani, menghibur dan memberikan semangat: Andy, Kevin, Donny, Jansen, Ria Chan, Helena, Novi, Ria Halim, Garnika, dan Klara.
5. UKM PD Maleakhi yang telah mengajarkan banyak hal dalam berorganisasi dan membuat penulis bertumbuh secara rohani.
6. Orang tua penulis yang telah memberikan doa dan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.





Akhir kata, penulis berharap bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat, wawasan, dan pengetahuan bagi para pembaca.

Jakarta, 4 Oktober 2016

(Penulis)

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR ISI



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR GAMBAR.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.i
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Batasan Masalah.....	10
D. Batasan Penelitian	10
E. Rumusan Masalah	11
F. Tujuan Penelitian.....	11
G. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
A. Landasan Teoritis	12
1. Akuntansi Nilai Wajar untuk Properti Investasi.....	12
a. Pengertian Akuntansi Nilai Wajar	12
b. Pengertian Properti Investasi	15
c. Standar Akuntansi Nilai Wajar untuk Properti Investasi	17



2.	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pilihan Metode Pengukuran atas Properti	
C	Investasi.....	40
a.	Ukuran Perusahaan	40
b.	<i>Leverage</i>	42
c.	Keuntungan Selisih Nilai Wajar	48
d.	Informasi Asimetri.....	49
3.	Relevansi Nilai	53
4.	Teori-Teori	56
a.	Teori Akuntansi Positif.....	56
b.	Teori Hipotesis Pasar Efisien	59
B.	Penelitian Terdahulu.....	61
C.	Kerangka Pemikiran	66
1.	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pilihan Metode Pengukuran atas Properti	
Investasi.....		66
2.	Relevansi Nilai Atas Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi	69
D.	Hipotesis Penelitian.....	70
BAB III	METODE PENELITIAN	72
A.	Obyek Penelitian	72
B.	Variabel Penelitian	73
C.	Teknik Pengumpulan Data	76
D.	Teknik Pengambilan Sampel.....	76
E.	Teknik Analisis Data	77
1.	Statistik Deskriptif.....	77
2.	Uji Kesamaan Koefisien.....	77
3.	Pengujian Hipotesis	78

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	89
A. C Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	89
B. Analisis Deskriptif.....	89
C. Hasil Penelitian.....	94
1. Uji Kesamaan Koefisien.....	94
2. Analisis Regresi Logistik	95
a. Menilai Kelayakan Model Regresi	95
b. <i>Nagelkerke's R Square</i>	95
c. Menilai Ketepatan Prediksi	96
d. Estimasi Parameter dan Interpretasinya	96
3. Analisis Regresi Sederhana	97
a. Koefisien Determinasi	97
b. Hasil Kelayakan Model dan Pengaruh Variabel Independen Terhadap Variabel Dependen	97
4. Analisis Regresi Berganda	98
a. Uji Asumsi Klasik	98
1. Uji Normalitas	98
2. Uji Multikolonieritas	99
3. Uji Heteroskedastisitas	99
4. Uji Autokorelasi	100
b. Koefisien Determinasi	100
c. Uji Signifikansi Kelayakan Model	101
d. Uji Signifikan Parameter Individual.....	101
D. Pembahasan	102

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



1. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Pilihan Metode Pengukuran Properti	
C Investasi.....	102
2. Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi	103
3. Pengaruh Informasi Asimetri terhadap Pilihan Metode Pengukuran Properti	
Investasi.....	104
4. Relevansi Nilai Atas Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi.....	105
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	107
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN	118

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Frekuensi Pemilihan Metode	90
Tabel 4.2	Nilai Rata-Rata untuk Variabel yang Mempengaruhi Pilihan Nilai Wajar	91
Tabel 4.3	Frekuensi Penilai dalam Menentukan Nilai Wajar	92
Tabel 4.4	Nilai Rata-Rata untuk Variabel-Variabel yang Mempengaruhi <i>Share Price</i>	93

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Pemikiran.....	70
------------	-------------------------	----

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Penelitian Terdahulu.....	119
Lampiran 2	Proses Pemilihan Sampel dan Daftar Sampel Perusahaan	140
Lampiran 3	Hasil Pengujian SPSS	142

Hak Cipta Milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.