



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akhir tahun 2008 dan awal 2009 ditandai dengan peristiwa sejarah yaitu ekonomi global dipengaruhi oleh krisis paling serius yang diperkuat dengan jatuhnya pasar keuangan yang dikembangkan. Krisis keuangan adalah ujian besar yang pertama bagi bank sentral Eropa dan merupakan krisis pertama bagi nilai wajar dibawah naungan sejumlah standar yang meminta kepada lembaga-lembaga untuk memperkirakan nilai pasar lebih dari aset yang mereka miliki (Brînză, 2011). Dalam pandangan Steve Forbes, ketua Forbes Media dan kandidat politik, penyebab utama dari krisis keuangan bukan disebabkan oleh *subprime mortgage*, kegagalan kredit, atau hutang yang berlebihan, melainkan akuntansi *mark to market* adalah alasan utama sistem keuangan Amerika Serikat dilebur pada tahun 2008 (Pozen, 2009). Ada juga pihak yang menuduh bahwa nilai wajar memperkenalkan volatilitas atau rentang fluktuasi harga instrumen keuangan dalam laporan keuangan di kondisi normal dan dapat menimbulkan efek penularan ke pasar di saat krisis, yang perlu ditangani dalam sistem akuntansi. Selain itu, nilai wajar juga dianggap membawa hutang yang tinggi dalam perluasan ekonomi dan *write downs* ketika ekonomi menyusut (Laux dan Leuz, 2009).

Akuntansi nilai wajar menghasilkan hal yang paling kontroversial. Para pendukung biaya historis lebih memilih menggunakan pengukuran tersebut karena objektivitas dan relatif stabil. Mereka tidak menyukai nilai wajar karena volatilitas yang dihasilkan dari perubahan harga pasar dan subjektivitas yang dibutuhkan ketika nilai wajar harus diestimasi. Mereka juga cenderung percaya bahwa akuntansi nilai wajar lebih rentan terhadap penyalahgunaan karena karakter subjektif ketika



mengandalkan pengukuran tersebut. Sedangkan para pendukung nilai wajar beralasan bahwa nilai wajar memerlukan *update* pada semua masukan pada setiap tanggal pelaporan. Mereka percaya hal ini memberikan gambaran yang berarti dari posisi keuangan dan kinerja entitas. Mereka mengakui bahwa nilai wajar dapat menyebabkan volatilitas dalam laporan laba rugi, namun mereka juga percaya bahwa nilai wajar dapat menjadi cerminan yang akurat bagi realitas ekonomi. Sebaliknya mereka menganggap biaya historis menjadi dasar pengukuran yang sangat primitif yang menyediakan informasi yang sangat cepat menjadi ketinggalan zaman (Hoogervorst, 2015).

Atribut utama dari *International Financial Reporting Standards* (IFRS) dibandingkan dengan kebanyakan praktik-praktik standar akuntansi berterima umum adalah memperkenalkan persyaratan atau opsi-opsi dalam banyak standar-standarnya (Ball, 2006). Meskipun IFRS mengindikasikan referensinya untuk pengukuran nilai wajar dalam beberapa standarnya seperti IFRS 140 (*International Accounting Standards Board* 40) tentang *Investment Property* tidak mensyaratkan secara mandatori bagi perusahaan-perusahaan untuk menilai asetnya menggunakan nilai wajar, namun memberikan kebebasan untuk memutuskan pilihan atas dua perlakuan akuntansi tersebut, yaitu memilih metode biaya historis atau metode nilai wajar.

Di Indonesia, peraturan yang mengatur tentang properti investasi diperkenalkan dalam PSAK no. 13 (2007) tentang Properti Investasi yang disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) sebagai badan penyusun standar akuntansi di Indonesia pada 29 Mei 2007 dan berlaku efektif pada 1 Januari 2008. Namun, pada 19 November 2011 disahkan PSAK (2011) yang berlaku efektif pada 1 Januari 2012. Properti investasi diukur kembali pada nilai wajar yang merupakan jumlah dari properti yang dapat dipertukarkan. Keuntungan atau kerugian yang timbul



dari perubahan nilai wajar properti investasi harus dimasukkan dalam laba atau rugi bersih untuk periode ketika keuntungan atau kerugian muncul (IAS 40).

Wallison (2009) mengidentifikasi tiga dasar akuntansi yang mempengaruhi pilihan akuntansi nilai wajar untuk semua perusahaan keuangan. Salah satu tujuan tersebut adalah untuk meminimalkan bias manajemen. Manajemen memiliki insentif yang jelas untuk mengembangkan nilai aset perusahaan dan banyak cara untuk melakukannya. Menandai aset perusahaan untuk pasar adalah cara efektif untuk manipulasi laporan keuangan dari tangan manajemen. Pembatasan ketat terhadap aset bergerak dari kategori yang dimiliki hingga jatuh tempo dimaksudkan untuk menegakkan tujuan ini. Pendapat lain muncul dengan mendukung bahwa akuntansi nilai wajar adalah pembawa pesan yang memberikan informasi bagi investor, manajer atau pengambil keputusan dan bila diterapkan dengan benar maka dapat menjamin penyederhanaan dan cara yang lebih ergonomis untuk diinformasikan. Untuk melakukan hal tersebut, kualitas, akurasi, dan relevansi harus ditingkatkan dari laporan keuangan. Ketika laporan nilai wajar benar disusun dan ditegakkan maka akan membantu investor menyederhanakan informasi yang dibutuhkan dan membawa keterbukaan yang sangat dibutuhkan ke pasar (Levitt dan Turner, 2008). Selain itu, nilai wajar dianggap paling memperhitungkan kondisi dan karakteristik pasar dalam pengukuran di laporan keuangan. Metode ini dapat diterapkan pada aset finansial, aset non-finansial, liabilitas dan non-liabilitas (*IFRS Fair Value Measurement*, 2013).

Menurut Škoda dan Sláviková (2015), nilai wajar akuntansi dan biaya historis tidak harus dianggap sebagai pesaing karena masing-masing menyajikan tujuan yang berbeda. Nilai wajar memberikan ukuran mengenai harapan manajemen untuk mendapatkan imbalan dari investasi tertentu sedangkan biaya historis menyediakan investor dengan biaya investasi. Selain itu, pengukuran nilai wajar tidak harus

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.



disalahkan atas krisis ekonomi dan krisis keuangan karena akar dari masalah adalah kebohongan dari luar pada bagian laporan keuangan. Disisi lain, krisis keuangan membantu kita untuk mengungkapkan bahwa nilai wajar dapat menjadi alat yang penting untuk membedakan antara perusahaan yang sehat dari yang tidak sehat (Prochazka, 2011).

Penelitian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi perusahaan untuk memilih metode nilai wajar atau biaya historis telah banyak dilakukan (Farahmita dan Siregar, 2014; Muller *et al*, 2008; Christensen dan Nikolaev, 2013; Chen *et al*, 2013; Ishak *et al*, 2012), namun temuan hasil penelitian masih bervariasi. Belum banyak penelitian yang menguji faktor-faktor yang menentukan perusahaan memilih metode pengukuran untuk aset properti investasi. Quagli dan Avallone (2010) telah melakukan penelitian di beberapa negara di Eropa dan menemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap metode nilai wajar pada perusahaan-perusahaan di industri properti investasi. Hasil penelitian ini disimpulkan konsisten dengan *political cost hypothesis*, yaitu bahwa perusahaan tidak memilih metode nilai wajar dengan alasan untuk menghindari biaya politik yang tinggi. Selain itu, Ishak *et al* (2012) telah meneliti pada perusahaan properti di Malaysia bahwa semakin besar ukuran perusahaan maka menandakan semakin besar juga kemungkinan untuk memilih metode nilai wajar. Gopalakrishnan (1994) menyatakan bahwa hipotesis biaya politik (*political cost hypothesis*) tidak berlaku untuk perusahaan-perusahaan kecil. Gopalakrishnan (1994) juga membuktikan bahwa adanya hubungan positif antara ukuran perusahaan dengan pilihan metode akuntansi. Hal ini konsisten dengan gagasan bahwa manajer di perusahaan-perusahaan yang sangat kecil akan cenderung mengadopsi metode akuntansi yang murah (seperti metode garis lurus atau *First In, First Out*) untuk menekan biaya informasi produksi. Berbeda dengan penelitian Farahmita dan Siregar

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.



(2014) serta Muller *et al* (2008) yang menunjukkan tidak adanya pengaruh antara ukuran perusahaan dengan kemungkinan pilihan metode nilai wajar, yang artinya pertimbangan biaya politis yang ditentukan melalui ukuran perusahaan tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi.

Selain ukuran perusahaan, *leverage* juga merupakan salah satu faktor penentu dari penggunaan nilai wajar untuk properti investasi. Christensen dan Nikolaev (2013) serta Chen *et al* (2013) membuktikan bahwa pilihan metode nilai wajar berpengaruh positif terhadap *leverage*. Perusahaan yang mengandalkan pembiayaan hutang lebih mungkin untuk berkomitmen untuk menggunakan nilai wajar akuntansi untuk properti investasi. Namun, Farahmita dan Siregar (2014) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar yang berarti perusahaan dengan *leverage* yang semakin tinggi akan semakin kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Semakin tinggi *leverage* maka perusahaan akan menerapkan kebijakan akuntansi yang lebih konservatif, yaitu dengan menggunakan metode biaya. Hasil penelitian Gonçalves dan Lopes (2015), Taplin *et al* (2014), Bonacchi *et al* (2014) menyatakan bahwa tidak adanya pengaruh antara *leverage* dengan pilihan metode nilai wajar. Pilihan nilai wajar dapat digunakan untuk merekayasa neraca akuntansi dengan cara mengurangi *leverage* dan menghindari pelanggaran perjanjian yang pada gilirannya memungkinkan perusahaan untuk mengumpulkan lebih banyak hutang. Perusahaan secara oportunistik lebih memilih nilai wajar akuntansi untuk mengurangi *leverage*.

Perusahaan dalam industri properti dan *real estate* akan dihadapkan pada pasar properti yang lebih likuid, sehingga keuntungan selisih nilai wajar yang diakui akan berpengaruh pada penilaian kinerja perusahaan. Hasil penelitian Muller *et al*

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 mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



(2008) membuktikan bahwa pilihan metode nilai wajar berpengaruh positif terhadap keuntungan selisih nilai wajar karena perusahaan yang memilih model nilai wajar memiliki keuntungan selisih nilai wajar pada properti investasi yang lebih tinggi daripada perusahaan yang memilih model biaya. Berbeda dengan Farahmita dan Siregar (2014), keuntungan selisih nilai wajar tidak berpengaruh terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar untuk mengukur properti investasi yang berarti semakin besar selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi tidak berpengaruh terhadap kemungkinan perusahaan memilih metode pengukuran nilai wajar. Semakin besar keuntungan selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi periode berjalan tidak membuat perusahaan memilih metode nilai wajar untuk mencatat properti investasinya. Hasil ini tidak sesuai dengan riset dari Muller *et al* (2008) yang berarti faktor pendorong perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi bukan karena untuk mendapatkan laba yang tinggi dari selisih nilai wajar yang diakui.

Ketika beberapa pihak dalam transaksi bisnis memiliki informasi lebih atau mengambil keuntungan informasi atas orang lain, maka kondisi tersebut dikatakan sebagai informasi asimetri (Scott, 2015:22) Informasi asimetri merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pilihan metode akuntansi atas properti investasi. Farahmita dan Siregar (2014) menunjukkan bahwa informasi asimetri berpengaruh positif terhadap pilihan metode nilai wajar. Perusahaan dengan informasi asimetri yang semakin tinggi akan semakin tinggi kemungkinannya memilih metode nilai wajar untuk menunjukkan *true value* perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Muller *et al* (2008) yang menyatakan bahwa perusahaan dengan lingkungan informasi yang kaya akan memiliki informasi asimetri yang lebih rendah. Sedangkan menurut Dirksen (2011), informasi asimetri dianggap sebagai masalah yang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.



meningkatkan krisis keuangan yang membuat pengguna laporan keuangan berada dalam ketidakpastian yang besar dalam menentukan nilai wajar properti investasi sehingga mengarah pada risiko yang lebih besar.

Dalam mengontrol karakteristik yang berbeda antara perusahaan dalam industri properti dan *real estate* dengan perusahaan industri lainnya, maka digunakan variabel indikator yaitu variabel kontrol. Menurut Farahmita dan Siregar (2014), variabel kontrol berpengaruh negatif terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar yang berarti perusahaan dalam industri properti memiliki kemungkinan yang kecil untuk memilih metode nilai wajar. Hasil pengujian ini menunjukkan bahwa perusahaan properti melaporkan selisih nilai wajar yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan non properti. Dengan kata lain, perusahaan dalam industri properti secara rata-rata melaporkan selisih nilai wajar yang tinggi dari properti investasi, namun lebih memilih menggunakan metode biaya dalam mengukur properti investasinya. Sebaliknya, penelitian Christensen dan Nikolaev (2013) menunjukkan bahwa variabel kontrol tidak memiliki pengaruh terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar.

Selain ukuran perusahaan, *leverage*, keuntungan selisih nilai wajar, informasi asimetri, dan kontrol, faktor lain yang dapat mempengaruhi pilihan akuntansi perusahaan adalah lokasi. Lokasi merupakan faktor penting dalam estimasi nilai properti investasi karena adanya perbedaan likuiditas *real estate* dan kualitas penilaian. Chen *et al* (2013) menyatakan bahwa lokasi perusahaan berpengaruh positif terhadap pilihan metode nilai wajar, yang mengimplikasikan bahwa perusahaan di daerah yang lebih maju lebih cenderung memilih nilai wajar akuntansi untuk properti investasi. Selanjutnya, Muller *et al* (2008) serta Chen *et al* (2013) menguji bahwa likuiditas, pendapatan, dan arus kas perusahaan tidak memiliki hubungan terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar.

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.



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.

Selain menguji faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan metode pengukuran properti investasi, beberapa peneliti (Ishak *et al*, 2012; Zi *et al*, 2014; Jabar dan Mohamed, 2015; Selas, 2009; Lourenço dan Curto, 2007) telah menguji relevansi nilai dari pilihan metode nilai wajar. Suatu informasi akuntansi dapat dikatakan relevan jika informasi tersebut dapat digunakan untuk membantu mengevaluasi peristiwa masa lalu, masa kini atau masa depan, menegaskan, atau mengoreksi hasil evaluasi pengguna di masa lalu. Penggunaan nilai wajar merupakan salah satu wujud untuk menghasilkan informasi akuntansi yang relevan karena nilai wajar mengevaluasi peristiwa masa lalu dan masa kini serta memberikan prediksi akan masa depan (Kerangka Dasar Penyusunan Penyajian Laporan Keuangan paragraf 26). Hasil penelitian Zi *et al* (2014) serta Selas (2009) menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif antara pilihan metode nilai wajar dengan harga saham yang artinya pilihan metode nilai wajar atas properti investasi memiliki relevansi nilai. Nilai wajar memiliki relevansi nilai meskipun pada perusahaan dimana properti investasi tidak dianggap sebagai bisnis inti. Namun, menurut Ishak *et al* (2012), Jabar dan Mohamed (2015), Lourenço dan Curto (2007), pilihan terhadap metode nilai wajar menunjukkan hubungan yang lemah dengan harga saham yang berarti tidak terdapat hubungan antara pilihan metode nilai wajar dengan harga saham. Penerapan model nilai wajar dianggap sangat mahal untuk diadopsi dan tidak relevan. Selain itu, tidak adanya hubungan antara pilihan metode nilai wajar dengan harga saham juga dapat dipengaruhi oleh biaya implementasi yang tinggi dari nilai wajar dan kurangnya kepercayaan antara investor dalam hal keandalan pengukuran nilai wajar.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini bertujuan untuk menguji faktor-faktor apa yang menentukan perusahaan mengukur properti investasinya yaitu perusahaan dapat memilih menggunakan metode nilai wajar atau biaya historis, serta



menguji relevansi nilai dari pilihan tersebut. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan tambahan bukti empiris untuk mendukung hasil penelitian terdahulu dan perdebatan tentang penilaian nilai wajar untuk properti investasi.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah tersebut, maka masalah penelitian yang diidentifikasi sebagai berikut:

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
3. Apakah keuntungan selisih nilai wajar mempengaruhi pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
4. Apakah informasi asimetri mempengaruhi pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
5. Apakah kontrol mempengaruhi pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
6. Apakah lokasi perusahaan berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
7. Apakah likuiditas mempengaruhi pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
8. Apakah pendapatan perusahaan berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
9. Apakah arus kas perusahaan mempengaruhi pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?

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.



10. Apakah pilihan metode nilai wajar memiliki relevansi nilai ?
11. Apakah pilihan metode biaya historis memiliki relevansi nilai ?
12. Apakah pilihan metode nilai wajar lebih relevan dibandingkan biaya historis dalam pengambilan keputusan ?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang dipaparkan diatas sebelumnya, maka batasan masalah untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
3. Apakah keuntungan selisih nilai wajar mempengaruhi pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
4. Apakah informasi asimetri mempengaruhi pilihan metode pengukuran untuk properti investasi ?
5. Apakah pilihan metode pengukuran untuk properti investasi memiliki relevansi nilai ?

D. Batasan Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada pada perusahaan *real estate* dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2010-2015.



E. Rumusan Masalah

Masalah yang dapat dirumuskan berdasarkan batasan masalah diatas adalah sebagai berikut: “Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pemilihan metode akuntansi nilai wajar atau nilai historis dan apakah pilihan metode pengukuran untuk properti investasi memiliki relevansi nilai.”

F. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan metode akuntansi nilai wajar atau nilai historis
2. Untuk mengetahui relevansi nilai terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi

G. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

1. Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi bagi pengambilan keputusan guna menentukan kebijaksanaan di dalam perusahaan.

2. Peneliti

Memberikan tambahan bukti yang mendorong pengambilan keputusan menggunakan metode nilai wajar serta memberi masukan yang bermanfaat dan tambahan bukti empiris bagi penelitian serupa atau penelitian lanjutan.