



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA



#### A. Landasan Teoritis

##### 1. Akuntansi Nilai Wajar untuk Properti Investasi

###### a. Pengertian Akuntansi Nilai Wajar

Akuntansi nilai wajar adalah pendekatan laporan keuangan dimana perusahaan diwajibkan atau diizinkan untuk mengukur dan melaporkan secara berkelanjutan, aset atau kewajiban tertentu (umumnya instrumen keuangan) pada perkiraan harga yang akan diterima jika mereka menjual aset atau akan membayar jika mereka terbebas dari kewajiban (Ijeoma, 2013). Menurut Dvořáková (2011), nilai wajar adalah harga yang disepakati oleh pihak yang bebas tanpa paksaan antara subjek di pasar. Sedangkan menurut Suwardjono (2010:199), nilai wajar adalah jumlah rupiah yang disepakati untuk suatu objek dalam suatu transaksi antara pihak-pihak yang berkehendak bebas tanpa tekanan atau keterpaksaan. Nilai wajar suatu aset (atau kewajiban) adalah suatu jumlah rupiah yang dengannya aset (atau kewajiban) dapat dibeli (atau terjadi/disepakati) atau dijual (atau dilunasi) dalam suatu transaksi antara pihak-pihak berkehendak, yaitu bukan dari penjualan paksaan atau likuidasi. Weygandt *et al* (2013:590) mendefinisikan nilai wajar sebagai jumlah sekuritas yang dapat dijual di pasar normal. Jika sekuritas akan dijual segera, nilai wajar menjadi tidak relevan karena harga sekuritas kemungkinan akan berubah lagi.

Selain itu, menurut Zyla (2013:1), nilai wajar akuntansi merupakan pendekatan laporan keuangan yang mewajibkan atau mengizinkan suatu entitas untuk mengukur dan melaporkan aset pada harga aset yang akan dijual dan kewajiban pada perkiraan harga dimana pemegang harus membayar untuk

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



melaksanakan kewajiban. Nilai wajar telah mengubah cara informasi keuangan disajikan. Setiap laporan keuangan terutama didasarkan pada biaya historis, dalam keadaan tertentu nilai wajar sering menjadi dasar pengukuran pelaporan untuk aset keuangan, non keuangan, dan kewajiban. Nilai wajar akuntansi juga sering diterapkan untuk instrumen keuangan seperti investasi saham, obligasi, kepemilikan hutang obligasi, dan instrumen derivatif seperti *options*, *swaps*, dan *futures*.

SFAS (*Statement of Financial Accounting Standards*) no. 157, mendefinisikan nilai wajar sebagai harga yang akan diterima untuk menjual aset atau dibayar untuk pemindahan kewajiban dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Dalam definisi diatas terdapat lima aspek yang perlu diperhatikan yaitu: (1) tanggal pengukuran; aset atau kewajiban nilai wajar ditentukan pada tanggal pengukuran – yaitu, tanggal dari neraca – daripada tanggal dimana aset tersebut awalnya dibeli (atau kewajiban awalnya diasumsikan), (2) transaksi hipotesis; transaksi yang membentuk dasar dari penilaian adalah hipotesis. Tidak ada penjualan aktual dari aset (atau pemindahan kewajiban) yang perlu terjadi. Dengan kata lain, nilai wajar ditentukan seolah-olah aset telah dijual pada tanggal pengukuran, (3) transaksi teratur; konsep transaksi teratur mengeliminasi pertukaran yang terjadi dibawah kondisi yang tidak biasa, seperti dibawah ancaman. Hal ini memastikan bahwa nilai wajar merupakan harga pertukaran dalam keadaan normal, seperti harga pasar dalam pasar.aktif yang sering diperdagangkan, (4) pengukuran berdasarkan pasar; nilai wajar adalah pengukuran berdasarkan pasar, bukan entitas pengukuran tertentu. Ini berarti bahwa nilai wajar aset harus mencerminkan harga dimana pelaku pasar akan membayar untuk aset (atau permintaan untuk kewajiban), daripada nilai yang dihasilkan melalui penggunaan khusus dari aset dalam bisnis yang spesifik, (5) *exit price*; nilai wajar aset adalah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBIKKG (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.



harga hipotesis dimana bisnis dapat menjual aset (*exit price*). Hal ini bukan merupakan harga yang harus dibayar untuk membeli aset (*entry price*). Selain itu, untuk kewajiban, nilai wajar adalah harga dimana bisnis dapat memindahkan kewajiban kepada pihak ketiga, bukan harga yang akan didapatkan untuk mengasumsi kewajiban (Subramanyam, 2014:100-101). Sedangkan SFAS 107 (paragraf 5, 1991:5) mendefinisikan nilai wajar sebagai jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi saat ini antara pihak yang bersedia, selain dalam penjualan paksa atau likuidasi.

Menurut IAS (*International Accounting Standard*) 16 *Property, Plant and Equipment* paragraf 6, IAS 40 *Investment Property* paragraf 5, dan PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) 13 *Properti Investasi* paragraf 5 (2011:13.2), nilai wajar adalah jumlah suatu aset dipertukarkan antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi yang wajar. Nilai wajar bukan merupakan nilai pasar individu dari suatu aset dan bukan harga yang diperoleh dalam transaksi yang direalisasikan. Nilai wajar adalah nilai pada tanggal tertentu. Disebabkan kondisi pasar dapat berubah, jumlah yang dilaporkan berdasarkan nilai wajar mungkin salah atau tidak tepat jika diestimasi pada waktu yang berbeda. Definisi nilai wajar mengasumsikan pertukaran dan penyelesaian secara serempak dari kontrak penjualan tanpa perbedaan harga yang dapat terjadi dalam suatu transaksi yang wajar antar pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai seandainya pertukaran dan penyelesaian tersebut tidak dilakukan secara serempak (PSAK 13 paragraf 41, 2011:13.7). Definisi nilai wajar mengacu pada “pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai.” Pada konteks ini, “memiliki pengetahuan memadai” berarti bahwa baik pembeli maupun penjual yang saling berkeinginan, memiliki informasi

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.



yang memadai tentang sifat dan karakteristik dari properti investasi, kegunaan aktual dan potensialnya, dan kondisi pasar pada akhir periode pelaporan. Pembeli yang berkeinginan termotivasi, tetapi tidak terpaksa, untuk membeli. Pembeli tersebut tidak terlampaui ingin dan tidak ditetapkan untuk membeli pada harga tertentu. Pembeli diasumsikan tidak membayar pada harga yang lebih tinggi daripada harga di pasar yang terdiri dari penjual dan pembeli yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai (PSAK 13 paragraf 44, 2011:13.7). Definisi nilai wajar mengacu pada transaksi nilai wajar. Transaksi wajar adalah transaksi antar pihak-pihak yang tidak mempunyai hubungan tertentu atau khusus yang membuat harga transaksi tidak mencerminkan karakteristik dari kondisi pasar. Transaksi tersebut dianggap terjadi di antara pihak-pihak yang tidak berelasi yang masing-masing bertindak secara independen (PSAK 13 paragraf 46, 2011:13.8).

#### b. Pengertian Properti Investasi

Menurut PSAK 13 Properti Investasi paragraf 5 (2011:13.2), properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk: (a) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau (b) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. PSAK 13 memiliki tujuan untuk mengatur perlakuan akuntansi untuk properti investasi dan pengungkapan yang terkait (PSAK 13 paragraf 1, 2011:13.1). Contoh dari properti investasi adalah (a) tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari; (b) tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. (Jika

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.



entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, maka tanah tersebut sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai); (c) bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi; (d) bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi; (e) properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi (PSAK 13 paragraf 8, 2011:13.2).

Berikut adalah contoh aset yang bukan merupakan properti investasi dan dengan demikian tidak termasuk dalam ruang lingkup pernyataan ini: (a) properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual (lihat PSAK 14: *Persediaan*), misalnya properti yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud untuk dijual dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan dijual kembali, (b) properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga (lihat PSAK 34: *Kontrak Konstruksi*), (c) properti yang digunakan sendiri (lihat PSAK 16: *Aset Tetap*), termasuk (di antaranya) properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan selanjutnya digunakan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang digunakan oleh karyawan (dengan atau tanpa pembayaran rental sesuai harga pasar oleh karyawan) dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual, (d) properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan (PSAK 13 paragraf 9, 2011:13.2-13.3)

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



Selain itu, IAS 40 tentang properti investasi juga mengatur perlakuan akuntansi untuk properti investasi, yang didefinisikan sebagai properti (tanah atau bangunan – atau bagian dari suatu bangunan – atau keduanya) yang dipegang (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan sewa atau kenaikan nilai atau keduanya, daripada untuk (a) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau (b) dijual dalam kegiatan usaha biasa (IAS 40 paragraf 5; Weygandt *et al*, 2013:131).

### c. Standar Akuntansi Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Konsep nilai wajar merupakan elemen kunci dalam standar akuntansi internasional dan pelaksanaannya menimbulkan kekhawatiran serius dalam stabilitas keuangan. Pengukuran unsur akuntansi adalah salah satu faktor penting dalam proses penyusunan laporan keuangan, dimana cukup menyajikan kegiatan ekonomi dari suatu entitas akuntansi. Unsur laporan keuangan dapat diukur dengan berbagai atribut, sesuai dengan sifat dan tujuan yang telah dikeluarkan oleh entitas.

Pengukuran nilai wajar didukung dengan alasan memberikan informasi yang lebih relevan kepada substansi ekonomi dan informasi tersebut akan lebih berguna bagi investor. Keandalan dan relevansi dari pengukuran atribut adalah poin kunci dari pengukuran aset kewajiban, ekuitas dan elemen lainnya (Sun, 2015; Procházka, 2011). Aktivitas dari pengukuran terdiri dari dua bagian yaitu: (a) mengidentifikasi dasar penilaian terhadap pengukuran apa yang harus dibuat dan (b) menghitung nilai aset atau kewajiban dalam dasar penilaian yang dipilih. Pengukuran nilai wajar wajib menggunakan salah satu dari tiga basis penilaian yaitu: (a) pendekatan pendapatan (*income approach*) dimana mengkapitalisasi dan mengkonversi aliran pendapatan yang diproyeksikan dari aset. Pendekatan pendapatan adalah teknik

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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.



yang diklasifikasikan sebagai pendapatan yang mendekati ukuran nilai wajar berdasarkan ekspektasi pasar saat ini tentang jumlah masa depan (seperti arus kas atau laba bersih) dan diskon dalam tanggal pengukuran dolar. Teknik penilaian yang mengikuti pendekatan pendapatan meliputi model *Black Scholes Merton* (bentuk model tertutup) dan model binomial atau *lattice* (bentuk model terbuka) yang menggunakan teknik nilai sekarang serta metode kelebihan laba *multi period* yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar aset tidak berwujud tertentu seperti dalam proses penelitian dan pengembangan; (b) pendekatan biaya (*cost approach*) yang mendefinisikan biaya sebagai nilai pengganti saat ini. Sebuah teknik penilaian diklasifikasikan sebagai pendekatan biaya yang akan mengukur biaya untuk pelaku pasar (pembeli) untuk memperoleh atau membangun kegunaan aset pengganti yang sebanding dan disesuaikan dengan keusangan. Penyesuaian keusangan termasuk faktor untuk pemakaian dan kerusakan fisik, perbaikan teknologi, dan keusangan ekonomi (eksternal). Dengan demikian, keusangan adalah konsep yang lebih luas daripada penyusutan laporan keuangan, dimana hanya merupakan konvensi alokasi biaya dan tidak dimaksudkan untuk menjadi teknik penilaian; atau (c) pendekatan nilai pasar (*market approach*) yang mengadopsi harga dan faktor-faktor terkait lainnya yang digunakan dalam penawaran pasar aktiva atau kewajiban yang sama. Teknik pendekatan nilai pasar akan sering menggunakan kelipatan pasar yang berasal dari serangkaian transaksi yang sebanding untuk aset atau kewajiban atau *item* serupa. Entitas perlu mempertimbangkan kedua faktor kualitatif dan kuantitatif dalam menentukan titik batas yang paling mewakili nilai wajar (Singh dan Doliya, 2015; Mackenzie *et al*, 2014:725-726).

Dalam tujuannya, IFRS menetapkan bahwa nilai wajar adalah pengukuran berdasarkan pasar dan bukan pengukuran entitas tertentu. Dasar pemikiran ini

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.



mengungkapkan seluruh pendekatan untuk penentuan nilai wajar aset dan kewajiban, serta membuat aset atau kewajiban dan pasar terkait menjadi pusat pendekatan dan bukan kondisi entitas pada tanggal pengukuran. Akibatnya nilai wajar didasarkan pada praduga dari transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran dibawah kondisi pasar saat ini, dari perspektif partisipan yang memegang aset atau hutang kewajiban, dengan kata lain adalah *exit price*.

Beberapa hal dibawah ini dapat membantu untuk menguraikan proses untuk menentukan pengukuran nilai wajar ke dalam serangkaian langkah. Meskipun tidak selalu dilakukan dengan cara linear, prosedur dan keputusan perlu diterapkan dan dibuat, untuk menilai aset atau kewajiban pada nilai wajar. Masing-masing langkah akan dibahas secara lebih rinci, yaitu: (1) mengidentifikasi *item* yang akan dinilai dan satuan akun; mengidentifikasi aset atau kewajiban, termasuk satuan akun yang akan digunakan untuk pengukuran. Suatu kebutuhan mengacu ke IFRS lain untuk mengarahkan mengenai satuan akun, sejak standar yang diusulkan pada pengukuran nilai wajar tidak menyediakan hal ini, (2) tentukan pasar yang paling menguntungkan dan pelaku pasar yang relevan; dari perspektif entitas pelapor tentukan pasar yang paling menguntungkan dimana dapat menjual aset atau pemindahan kewajiban. Dengan tidak adanya bukti, pasar yang paling menguntungkan dapat dianggap sebagai pasar utama untuk aset atau kewajiban, yang mana merupakan pasar dengan volume terbesar dari transaksi dan tingkat aktivitas. Setelah pasar yang paling menguntungkan diidentifikasi, tentukan karakteristik peserta pasar. Hal ini tidak perlu dinamakan secara spesifik oleh individu atau perusahaan yang dapat diidentifikasi untuk tujuan ini, (3) pilih dasar penilaian yang akan digunakan untuk pengukuran aset; jika *item* yang diukur adalah aset non finansial, tentukan penilaian yang akan digunakan dengan mengevaluasi

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.





bagaimana pelaku pasar akan menerapkan "tertinggi dan terbaik" misalnya, mempertimbangkan nilai aset dengan dasar mandiri atau nilai wajarnya dalam hubungannya dengan aset dan kewajiban terkait lainnya, (4) pertimbangkan asumsi risiko yang berlaku untuk pengukuran kewajiban; jika *item* yang diukur adalah kewajiban, mengidentifikasi asumsi utama bahwa pelaku pasar akan membuat tentang risiko non kinerja, termasuk pelaporan risiko kredit entitas, (5) mengidentifikasi *input* yang tersedia; mengidentifikasi asumsi utama bahwa pelaku pasar akan menggunakan dalam harga aset atau kewajiban, termasuk asumsi tentang risiko. Dengan demikian, menilai ketersediaan yang relevan, data pasar yang dapat diandalkan untuk setiap masukan signifikan yang mempengaruhi penilaian, dan mengidentifikasi tingkat hirarki nilai wajar masukan baru dimana akan dikategorikan, (6) pilih teknik penilaian yang sesuai; berdasarkan sifat dari aset atau kewajiban yang dinilai, tipe dan keandalan *input* yang tersedia, dan menentukan teknik penilaian yang sesuai atau kombinasi teknik untuk digunakan dalam menilai aset atau kewajiban. Tiga kategori utama teknik adalah pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya, (7) membuat pengukuran; mengukur aktiva atau kewajiban, (8) tentukan jumlah yang harus diakui dan informasi yang akan diungkapkan; menentukan jumlah dan informasi yang akan diklasifikasikan, dan pengungkapan dalam laporan keuangan interim dan tahunan (Mackenzie *et al*, 2014:715-716). IFRS 13 *Fair Value Measurement* diterapkan untuk IFRS yang memerlukan pengukuran atau pengungkapan nilai wajar. IFRS 13 menyediakan kerangka kerja tunggal IFRS untuk mengukur nilai wajar dan memerlukan pengungkapan tentang pengukuran nilai wajar. Standar ini mendefinisikan nilai wajar atas dasar sebagai konsep *exit price* dan menguraikan hirarki nilai wajar yang menghasilkan pengukuran berbasis

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



pasar. Hal tersebut dikeluarkan untuk mengurangi kompleksitas dan meningkatkan konsistensi ketika mengukur nilai wajar. IFRS 13 mencapai konvergensi dengan U.S. GAAP, khususnya mendefinisikan nilai wajar, menetapkan kerangka kerja untuk mengukur nilai wajar, dan mensyaratkan pengungkapan tentang pengukuran nilai wajar. IFRS 13 diterapkan ketika IFRS lain membutuhkan pengukuran atau pengungkapan nilai wajar, kecuali untuk transaksi pembayaran berbasis saham dalam lingkup IFRS 2 *Share Based Payment*, transaksi sewa dalam lingkup IAS 17 *Leases*, pengukuran yang memiliki beberapa kesamaan dengan nilai wajar tetapi bukan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih di IAS 2 *Inventories* atau nilai pakai di IAS 36 *Impairment of Assets*.

Hirarki nilai wajar diuraikan dalam IFRS 13 untuk memberikan konsistensi dan komparabilitas dalam pengukuran nilai wajar serta pengungkapan yang terkait. Hirarki tersebut mengkategorikan *input* yang digunakan dalam teknik penilaian menjadi tiga tingkatan. Hirarki memberikan prioritas tertinggi untuk harga yang belum disesuaikan di pasar aktif untuk aset atau kewajiban yang identik, dan prioritas terendah untuk *input* tidak teramati. Jika *input* yang digunakan untuk mengukur nilai wajar dikategorikan ke dalam berbagai tingkat hirarki nilai wajar, pengukuran nilai wajar dikategorikan secara keseluruhan di tingkat terendah *input* yang signifikan untuk seluruh pengukuran (berdasarkan penerapan pertimbangan). Tingkat hirarki yang didefinisikan adalah *level* 1, 2, dan 3.

*Level* 1 adalah harga kuotasi (*quoted price*) di pasar aktif untuk aset atau kewajiban yang identik sehingga entitas dapat mengakses pada tanggal pengukuran. Sebuah harga pasar di pasar aktif memberikan bukti yang dapat diandalkan dari nilai wajar dan digunakan tanpa penyesuaian untuk mengukur nilai wajar apabila tersedia, kecuali dalam keadaan berikut: (1) sebagai panduan praktis dimana entitas

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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.



memegang sejumlah besar non identik aset dan kewajiban yang diukur pada nilai wajar dan harga kuotasi (*quoted price*) tersedia tetapi tidak mudah diakses untuk setiap aset. Entitas dapat menggunakan alternatif harga tetapi nilai wajar yang dihasilkan akan dikategorikan sebagai lebih rendah dari *level 1*, (2) ketika harga kuotasi (*quoted price*) tidak mencerminkan nilai wajar pada pengukuran. Jika penyesuaian dibuat, nilai wajar yang dihasilkan akan dikategorikan sebagai lebih rendah dari *level 1*, (3) ketika nilai wajar dari kewajiban ditentukan dengan menggunakan harga kuotasi (*quoted price*) untuk aset identik yang disesuaikan. Nilai wajar yang dihasilkan akan dikategorikan sebagai lebih rendah dari *level 1*. Dalam keadaan bagaimanapun, manajemen menyesuaikan harga kuotasi (*quoted price*) untuk faktor pemblokiran. Penyesuaian pemblokiran timbul ketika entitas memegang posisi dalam instrumen keuangan tunggal yang diperdagangkan di pasar aktif yang relatif besar dalam hubungannya dengan volume perdagangan di pasar harian. Jika entitas memegang posisi sebagai suatu aset atau kewajiban dan aset atau kewajiban tersebut diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar dari aset atau kewajiban diukur dalam *level 1* sebagai produk dari harga kuotasi (*quoted price*) untuk aset atau kewajiban individual dan kuantitas yang dimiliki oleh entitas, bahkan jika volume perdagangan pasar normal tidak cukup untuk menyerap kuantitas yang dimiliki dan menempatkan pesanan untuk dijual dalam satu transaksi yang dapat mempengaruhi harga. *Level 2* adalah *input* selain harga pasar termasuk dalam *level 1* yang diamati untuk aset atau kewajiban, baik secara langsung maupun tidak langsung. *Level 2* harus dipertimbangkan ketika harga kuotasi (*quoted price*) untuk aset atau kewajiban identik tidak tersedia. Jika aset atau kewajiban yang diukur memiliki jangka kontrak, *level 2* harus diamati secara substansial. *Level 2* meliputi: (1) harga kuotasi (*quoted price*) untuk aset atau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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.



keajiban serupa di pasar aktif, (2) harga kuotasi (*quoted price*) untuk aset atau kewajiban yang identik atau serupa di pasar tidak aktif, (3) *input* selain harga kuotasi (*quoted price*) yang diamati untuk aset atau kewajiban, misalnya (a) suku bunga dan kurva *yield* yang diamati pada selang waktu *quoted*, (b) volatilitas tersirat, (c) penyebaran kredit, (d) *input* utama yang berasal dari atau diperkuat oleh data pasar yang dapat diobservasi dengan korelasi atau cara lain. Penyesuaian untuk *level 2* diperlukan untuk mencerminkan nilai wajar, jika ada, akan bervariasi tergantung pada analisis faktor-faktor tertentu yang terkait dengan aktiva atau kewajiban yang diukur. Faktor-faktor ini meliputi: (1) kondisi, (2) lokasi, (3) *input* yang berhubungan dengan *item* yang sebanding dengan aset atau kewajiban, (4) volume dan tingkat aktivitas di pasar dimana *input* diamati. *Level 3* adalah *input* tidak teramati untuk aset atau kewajiban. *Input* tidak teramati digunakan untuk mengukur nilai wajar pada tingkat yang dapat diobservasi ketika belum tersedia, sehingga memungkinkan situasi, jika ada, aktivitas pasar untuk aset atau kewajiban pada tanggal pengukuran. Entitas mengembangkan *input* tidak teramati menggunakan informasi terbaik yang tersedia, dimana mungkin termasuk data entitas sendiri dengan mempertimbangkan semua informasi tentang asumsi pelaku pasar yang tersedia. *Level 3* mencerminkan asumsi manajemen mengenai *exit price*, bahwa pelaku pasar memegang aset atau hutang kewajiban yang akan membuat asumsi tentang risiko. Informasi terbaik tersedia dalam kondisi yang akan digunakan untuk mengembangkan *level 3*. Informasi ini mungkin termasuk data internal dari entitas pelapor. Pertimbangan manfaat biaya diterapkan dalam manajemen yang tidak mengharuskan untuk melakukan semua upaya untuk memperoleh informasi tentang asumsi yang akan dibuat oleh pelaku pasar. Informasi tersedia untuk manajemen dengan tanpa biaya dan usaha yang berlebihan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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 IBI RKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBI RKG.



serta asumsi manajemen internal yang digunakan untuk mengembangkan *input* tidak teramati harus disesuaikan jika informasi tersebut bertentangan dengan asumsi-asumsi (Schroeder *et al*, 2014:269-270; Mackenzie *et al*, 2014:723-725).

Tujuan dari pengukuran nilai wajar adalah untuk memperkirakan harga saat transaksi teratur untuk menjual aset atau pemindahan kewajiban yang akan berlangsung antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran dibawah kondisi pasar saat ini. Sebuah pengukuran nilai wajar membutuhkan suatu entitas untuk menentukan semua hal berikut: (1) aset atau kewajiban tertentu yang merupakan subjek dari pengukuran (konsisten dengan satuan dari akun), (2) untuk aset non finansial, dasar penilaian yang sesuai untuk pengukuran (konsisten dengan “tertinggi dan terbaik”), (3) pasar utama (atau yang paling menguntungkan) untuk aset atau kewajiban, (4) teknik penilaian yang sesuai untuk pengukuran, dengan mempertimbangkan ketersediaan data yang dapat digunakan untuk mengembangkan *input* yang mewakili asumsi bahwa pelaku pasar akan menggunakannya saat menetapkan harga aset atau kewajiban dan tingkat hirarki nilai wajar dimana input dikategorikan.

IFRS 13 memberikan panduan pada pengukuran nilai wajar, termasuk: (1) suatu entitas mempertimbangkan karakteristik dari aset atau kewajiban yang diukur sedangkan pelaku pasar akan memperhitungkan saat menetapkan harga aset atau kewajiban pada tanggal pengukuran (misalnya kondisi dan lokasi aset serta batasan pada penjualan dan penggunaan aset), (2) pengukuran nilai wajar mengasumsikan transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini, (3) pengukuran nilai wajar mengasumsikan transaksi yang terjadi di pasar utama untuk aset atau kewajiban, bila tidak ada pasar utama, pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau kewajiban, (4) pengukuran nilai wajar aset non

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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 IBI RKG.

2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBI RKG.



finansial memperhitungkan “tertinggi dan terbaik”, (5) pengukuran nilai wajar dari kewajiban keuangan/non keuangan atau instrumen ekuitas entitas menganggap hal tersebut telah dipindahkan kepada pelaku pasar pada tanggal pengukuran, tanpa penyelesaian, pelunasan, atau pembatalan pada tanggal pengukuran, (6) nilai wajar dari kewajiban mencerminkan risiko non kinerja (risiko entitas tidak akan memenuhi kewajiban), termasuk risiko kredit entitas dan mengasumsikan risiko non kinerja yang sama antara sebelum dan setelah pemindahan kewajiban, (7) pengecualian pilihan berlaku untuk aset dan kewajiban keuangan dengan mengimbangi posisi risiko pasar atau risiko kredit pihak lawan jika kondisi yang tersedia dapat terpenuhi (Schroeder *et al*, 2014:268-271).

IFRS 13 menyatakan bahwa ketika mengukur nilai wajar, tujuannya adalah untuk memperkirakan harga dimana transaksi teratur untuk menjual aset atau untuk memindahkan kewajiban akan berlangsung antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu untuk memperkirakan *exit price*). Hal ini mungkin mirip dengan situasi ketika suatu entitas harus membuat perkiraan lain untuk tujuan pelaporan keuangan, seperti mengukur ketentuan sesuai dengan IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*. Dalam banyak kasus, pengukuran pelaporan keuangan akan melibatkan ketidakpastian tentang waktu dan/atau jumlah arus kas masa depan dan faktor lainnya (IFRS 13 paragraf 12).

PSAK 13 (2007) merupakan salah satu PSAK yang menjadi awal dimulainya program konvergensi IFRS di Indonesia. Selain dapat menggunakan biaya historis, PSAK 13 (2007) memberikan alternatif pengukuran menggunakan metode nilai wajar. PSAK ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2008. Sebelumnya, perlakuan akuntansi untuk properti investasi diatur dalam PSAK No.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (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.

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



13 (1994) tentang Akuntansi untuk Investasi, yang hanya memperbolehkan metode pengukuran menggunakan biaya historis tanpa didepresiasi. Namun, pada 19 November 2011 disahkan PSAK (2011) yang berlaku efektif pada 1 Januari 2012 dan terjadi revisi yaitu PSAK 13 (2011) menggantikan PSAK 13 (2007) dan PSAK (2011) mengadopsi IAS 40 per 1 Januari 2009.

Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar, kecuali dalam kasus sebagaimana diuraikan di paragraf 55. Terdapat anggapan yang sulit dibantah bahwa entitas dapat menentukan nilai wajar properti investasi secara andal atas dasar berkelanjutan. Namun demikian, dalam beberapa kasus yang jarang terjadi, terdapat bukti yang jelas ketika entitas pertama kali memperoleh properti investasi (atau ketika properti yang ada pertama kali menjadi properti investasi setelah perubahan penggunaan) bahwa nilai wajar properti investasi tidak dapat ditentukan secara andal atas dasar berkelanjutan. Hal ini timbul jika, dan hanya jika, transaksi pasar serupa jarang terjadi dan alternatif estimasi andal nilai wajar (misalnya, berdasarkan proyeksi arus kas diskontoan) tidak tersedia. Jika entitas menentukan bahwa nilai wajar properti investasi dalam proses pembangunan tidak dapat ditentukan secara andal tetapi memperkirakan nilai wajar properti tersebut dapat ditentukan secara andal saat pembangunan selesai, maka properti investasi dalam proses pembangunan tersebut diukur berdasarkan biaya perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai pembangunannya selesai (mana yang lebih dahulu). Jika entitas menentukan bahwa nilai wajar dari properti investasi (selain properti investasi dalam proses pembangunan) tidak dapat ditentukan secara andal atas dasar berkelanjutan, maka entitas mengukur properti investasi tersebut menggunakan model biaya sesuai PSAK 16: Aset Tetap. Nilai

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



residu dari properti investasi diasumsikan nol. Entitas menerapkan PSAK 16 hingga pelepasan properti investasi tersebut (PSAK 13 paragraf 35, 2011:13.6; PSAK 13 paragraf 55, 2011:13.9).

Pengukuran nilai wajar pada IFRS mengatur bahwa untuk aset dan kewajiban yang diukur pada nilai wajar, entitas pelapor mengungkapkan informasi yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk menilai metode dan input yang digunakan untuk mengembangkan pengukuran tersebut, untuk pengukuran nilai wajar menggunakan input signifikan yang tidak teramati (*level 3*), dan efek dari pengukuran pada laba/rugi atau pendapatan komprehensif lain untuk periode tersebut. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka harus ditentukan berapa banyak detail untuk diungkapkan, berapa banyak penekanan untuk ditempatkan di berbagai aspek persyaratan pengungkapan, tingkat agregasi atau pemilahan, dan apakah pengguna memerlukan tambahan informasi (kualitatif) untuk mengevaluasi pengungkapan informasi kuantitatif.

Entitas mengungkapkan informasi berikut untuk setiap kelas aset dan kewajiban: (1) pengukuran nilai wajar pada saat akhir periode pelaporan, (2) tingkat hirarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar dikategorikan secara keseluruhan (*level 1, 2, atau 3*), (3) untuk aset dan kewajiban yang dimiliki pada tanggal pelaporan, setiap pemindahan yang signifikan antara *level 1* dan *level 2* dari hirarki nilai wajar dan alasan untuk pemindahan tersebut. Pemindahan ke setiap *level* harus diungkapkan dan dibahas secara terpisah dari setiap *level*. Untuk tujuan ini, signifikansi akan dinilai sehubungan dengan laporan laba/rugi dan total aset/total kewajiban, (4) metode dan input yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar dan informasi yang digunakan untuk mengembangkan input. Jika terjadi perubahan dalam teknik penilaian, entitas harus mengungkapkan perubahan tersebut, alasan

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





membuatnya, dan efek pada pengukuran nilai wajar, (5) untuk pengukuran nilai wajar dikategorikan dalam *level 3* dari hirarki nilai wajar, rekonsiliasi dari saldo pembukaan ke saldo penutupan, pengungkapan perubahan secara terpisah selama periode yang disebabkan oleh: (a) jumlah keuntungan atau kerugian untuk periode yang diakui dalam laporan laba/rugi, dan penjelasan dari mana penyajian dalam laporan laba/rugi komprehensif atau laporan laba/rugi terpisah, (b) jumlah keuntungan atau kerugian untuk periode yang diakui sebagai pendapatan komprehensif lain, (c) pembelian, penjualan, masalah dan penyelesaian (masing-masing jenis perubahan diungkapkan secara terpisah), (d) pemindahan ke atau dari *level 3* dan alasan pemindahan tersebut. Untuk pemindahan yang signifikan, pemindahan ke *level 3* akan diungkapkan dan dibahas secara terpisah dari pemindahan *level 3*. Untuk tujuan ini, signifikansi harus dinilai sehubungan dengan laba/ rugi, dan total aset atau total kewajiban, (6) jumlah total keuntungan atau kerugian untuk periode 5 (a) diatas termasuk dalam laba/rugi yang disebabkan keuntungan atau kerugian yang berkaitan dengan aset dan kewajiban yang dimiliki pada tanggal pelaporan, dan penjelasan dari mana keuntungan atau kerugian disajikan dalam laporan laba/rugi komprehensif atau laporan laba/rugi terpisah, (7) untuk pengukuran nilai wajar dikategorikan dalam *level 3* dari hirarki nilai wajar, jika mengubah satu input atau lebih untuk kemungkinan alasan asumsi alternatif akan mengubah nilai wajar secara signifikan, entitas menyatakan fakta dan mengungkapkan efek perubahan tersebut. Suatu entitas mengungkapkan bagaimana perubahan tersebut dihitung. Untuk tujuan ini, signifikansi akan dinilai sehubungan dengan laporan laba rugi dan total aset atau total kewajiban (Mackenzie *et al*, 2014:727-728).

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.



Persyaratan pengungkapan dirancang untuk menunjukkan keandalan dari pengukuran nilai wajar. SFAS 157 memerlukan pengungkapan terpisah dari *item* yang diukur pada nilai wajar secara berulang (misalnya, investasi portofolio dibandingkan dengan *item* yang diukur pada nilai wajar secara tidak berulang, seperti penurunan aset). Berikut ini adalah pengungkapan utama yang diperlukan pada setiap tanggal neraca tahunan dan interim: (1) untuk *item* yang diukur secara tidak berulang pada nilai wajar, tabel terpisah diperlukan untuk aset dan kewajiban. Tabel menampilkan neraca nilai wajar tercatat dari kategori utama aset dan kewajiban. Dalam setiap tabel, aset dan kewajiban diukur pada nilai wajar dalam setiap kategori utama yang dipisahkan ke tingkat hirarki dimana nilai wajar didasarkan. Tabel juga termasuk total keuntungan dan kerugian yang diakui untuk setiap kategori utama, (2) untuk *item* yang diukur secara berulang pada nilai wajar, tabel sama dengan *item* tidak berulang yang diperlukan. Tabel ini harus memberikan informasi tambahan mengenai nilai wajar berdasarkan input *level 3* (tidak teramati), termasuk kemajuan analisis dari neraca nilai wajar dan pengungkapan keuntungan dan kerugian yang belum direalisasi untuk barang di *level 3* yang diadakan pada tanggal pelaporan. SFAS 157 memerlukan pengungkapan tentang pengukuran nilai wajar dalam format tabel untuk setiap kategori utama dari aset dan kewajiban yang diukur pada nilai wajar secara tidak berulang selama periode tersebut. Sebuah tabel juga diperlukan untuk pengukuran kewajiban pada nilai wajar pada dasar tidak berulang. Serangkaian pengungkapan harus dibuat untuk aset dan kewajiban yang diukur kembali pada nilai wajar secara berulang. Selain itu, informasi kualitatif seperti deskripsi dari informasi yang digunakan untuk mengembangkan pengukuran, teknik penilaian, dan diskusi dari

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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.



setiap perubahan teknik penilaian harus menyertakan tabel (Schroeder *et al*, 2014:244).

IFRS 13 mengharuskan entitas untuk mengungkapkan informasi yang membantu pengguna laporan keuangan menilai kedua hal berikut: (1) untuk aset dan kewajiban yang diukur pada nilai wajar secara berulang atau tidak dalam laporan posisi keuangan setelah pengakuan awal, teknik penilaian dan *input* yang digunakan untuk mengembangkan pengukuran tersebut, (2) untuk pengukuran nilai wajar menggunakan *input* signifikan yang tidak teramati (*level 3*), efek dari pengukuran laba rugi atau pendapatan komprehensif lain untuk periode tersebut.

Ketika pengungkapan harus disediakan untuk setiap kelas aset atau kewajiban, entitas menentukan kelas yang tepat atas dasar sifat, karakteristik, dan risiko dari aset atau kewajiban dan tingkat hirarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar dikategorikan. Dalam menentukan kelas yang tepat dari aset dan kewajiban untuk pengungkapan, dibutuhkan penilaian pengukuran nilai wajar. Sebuah kelas aset dan kewajiban mengharuskan pemilahan yang besar dari *item* yang disajikan dalam laporan posisi keuangan. Jumlah kelas mungkin perlu lebih besar untuk pengukuran nilai wajar yang dikategorikan dalam *level 3*. Beberapa pengungkapan dibedakan berdasarkan pengukuran yaitu: (1) pengukuran nilai wajar berulang; merupakan pengukuran nilai wajar yang diharuskan oleh IFRS lain untuk diakui dalam laporan posisi keuangan pada akhir periode pelaporan, (2) pengukuran nilai wajar tidak berulang; merupakan pengukuran yang diharuskan oleh IFRS lain untuk diukur dalam laporan posisi keuangan dalam keadaan tertentu.

Untuk memenuhi tujuan pengungkapan, pengungkapan minimum berikut ini diharuskan untuk setiap kelas aset dan kewajiban yang diukur pada nilai wajar dalam laporan posisi keuangan setelah pengakuan awal: (1) pengukuran nilai wajar

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBIKKG (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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



pada akhir periode pelaporan, (2) untuk pengukuran nilai wajar tidak berulang, alasan untuk pengukuran, (3) tingkat hirarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar dikategorikan secara keseluruhan (*level* 1, 2, atau 3), (4) untuk aset dan kewajiban yang dimiliki pada tanggal pelaporan yang diukur pada nilai wajar secara berulang, jumlah dari setiap pemindahan antara *level* 1 dan *level* 2 dari hirarki nilai wajar, alasan pemindahan tersebut, kebijakan entitas untuk menentukan kapan pemindahan antara tingkat yang dianggap telah terjadi, dan secara terpisah mengungkapkan serta membahas pemindahan masuk dan keluar dari setiap tingkat, (5) untuk pengukuran nilai wajar yang dikategorikan dalam *level* 2 dan *level* 3 dari hirarki nilai wajar, deskripsi dari teknik penilaian dan *input* yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar, setiap perubahan dalam teknik penilaian, dan alasan perubahan tersebut (dengan beberapa pengecualian) untuk pengukuran nilai wajar yang dikategorikan dalam *level* 3 dari hirarki nilai wajar, informasi kuantitatif tentang *input* tidak teramati yang signifikan yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar (dengan beberapa pengecualian), (6) untuk pengukuran nilai wajar secara berulang dikategorikan dalam *level* 3 dari hirarki nilai wajar, rekonsiliasi dari saldo pembukaan sampai penutupan, secara terpisah mengungkapkan perubahan selama periode yang disebabkan oleh: (a) jumlah keuntungan atau kerugian untuk periode yang diakui dalam laporan laba/rugi dan *item* dalam laporan laba/rugi dimana keuntungan atau kerugian diakui, secara terpisah mengungkapkan jumlah dalam laporan laba/rugi yang disebabkan perubahan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, yang berkaitan dengan aset dan kewajiban yang dimiliki pada akhir periode pelaporan dan *item* dalam laporan laba rugi dimana keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi diakui, (b) jumlah keuntungan atau kerugian untuk periode yang diakui sebagai pendapatan komprehensif lain dan

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.



*item* dalam pendapatan komprehensif lain dimana keuntungan atau kerugian diakui, (c) pembelian, penjualan, masalah, dan penyelesaian (masing-masing jenis perubahan yang diungkapkan secara terpisah), (d) jumlah setiap pemindahan masuk atau keluar dari *level 3* hirarki nilai wajar, alasan untuk pemindahan tersebut, dan kebijakan entitas untuk menentukan kapan pemindahan antara tingkat yang dianggap telah terjadi; pemindahan ke *level 3* akan diungkapkan dan dibahas secara terpisah, (7) untuk pengukuran nilai wajar dikategorikan dalam *level 3* dari hirarki nilai wajar, deskripsi dari proses penilaian yang digunakan oleh entitas, (8) untuk pengukuran nilai wajar secara berulang dikategorikan dalam *level 3* dari hirarki nilai wajar: (a) gambaran naratif dari sensitivitas pengukuran nilai wajar dengan perubahan *input* tidak teramati, jika perubahan *input* dengan jumlah berbeda menghasilkan pengukuran nilai wajar yang secara signifikan lebih tinggi atau lebih rendah. Jika terdapat hubungan timbal balik antara *input* tersebut dan *input* tidak teramati lainnya yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar, entitas juga memberikan gambaran tentang hubungan timbal balik dan bagaimana memperbesar atau mengurangi dampak dari perubahan *input* tidak teramati pada pengukuran nilai wajar, (b) untuk aset dan kewajiban keuangan, jika mengubah satu atau lebih *input* tidak teramati untuk mencerminkan kemungkinan asumsi alternatif yang akan mengubah nilai wajar secara signifikan, suatu entitas harus menyatakan fakta dan mengungkapkan efek dari perubahan tersebut. Entitas harus mengungkapkan bagaimana efek dari perubahan untuk mencerminkan kemungkinan asumsi alternatif yang dapat dihitung, (9) jika penggunaan tertinggi dan terbaik dari aset non finansial berbeda dari penggunaan saat ini, suatu entitas harus mengungkapkan fakta dan alasan aset non finansial digunakan dengan cara yang berbeda dari penggunaan tertinggi dan terbaik (Schroeder *et al*, 2014:271-273).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI RKG (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.



Menurut PSAK 13 paragraf 79 (2011:13.13), entitas mengungkapkan: (a)

- ② menerapkan model nilai wajar atau model biaya; (b) jika menerapkan model nilai wajar, apakah, dan dalam keadaan bagaimana, hak atas properti yang dimiliki dalam sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat sebagai properti investasi; (c) jika pengklasifikasian sulit dilakukan (lihat paragraf 14), kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari; (d) metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar properti investasi, yang mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak berdasarkan faktor lain (yang juga diungkapkan) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat dibandingkan; (e) sejauh mana penentuan nilai wajar properti investasi (yang diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan) didasarkan pada penilaian oleh penilai independen memiliki kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai. Jika tidak ada penilaian tersebut, maka hal ini diungkapkan; (f) jumlah yang diakui dalam laba rugi untuk: (i) penghasilan rental dari properti investasi; (ii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode; (iii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode; dan (iv) perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laba rugi atas penjualan properti investasi dari sekelompok aset yang menggunakan model biaya ke kelompok yang menggunakan model nilai wajar (lihat paragraf 34); (g) keberadaan dan jumlah pembatasan atas kemampuan realisasi dari properti investasi atau atas

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



pengiriman penghasilan dan hasil pelepasan; (h) kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan atau untuk memperbaiki, memelihara, atau meningkatkan properti investasi.

Properti investasi diakui ketika kemungkinan entitas akan menikmati manfaat ekonomi masa depan yang disebabkan oleh biaya dari nilai wajar dapat diukur secara andal. Secara umum, hal ini terjadi ketika properti pertama kali diperoleh atau dibangun oleh entitas pelapor. Dalam kondisi yang tidak biasa dimana akan disimpulkan bahwa pemilik cenderung menerima manfaat ekonomi kurang dari kemungkinan, biaya yang dikeluarkan tidak akan memenuhi syarat untuk kapitalisasi dan akibatnya harus dibebankan.

Pengukuran awal akan berada pada biaya, dimana biasanya setara dengan nilai wajar, dengan asumsi bahwa akuisisi adalah hasil dari pertukaran transaksi *arm's length*. Jika terjadi dalam transaksi, biaya pembelian akan seperti pengeluaran terkait secara langsung sebagai biaya hukum dan pajak pengalihan properti. IAS 40 tidak memberikan panduan eksplisit pada pengukuran biaya untuk properti investasi yang dibangun sendiri. Namun, IAS 16 mengatur bahwa biaya aset yang dibangun sendiri ditentukan dengan menggunakan prinsip yang sama seperti untuk aset yang diakuisisi. Jika entitas membuat aset serupa untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, biaya aset tersebut biasanya sama dengan biaya pembangunan aset untuk dijual (persediaan), dimana akan mencakup biaya *overhead* yang dapat dialokasikan pada dasar yang masuk akal dan konsisten untuk kegiatan konstruksi. Pada tingkat biaya akuisisi termasuk dalam biaya bunga, jika pembayaran ditangguhkan, jumlah yang akan diakui sebagai aset investasi tidak harus mencakup beban bunga, kecuali aset memenuhi definisi aset tertentu yang memenuhi syarat IAS 23, dimana mengharuskan biaya pinjaman yang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI IKG (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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



dikapitalisasi. Selanjutnya, kerugian operasional awal bukan merupakan bagian dari biaya yang dikapitalisasi oleh properti investasi. Jika properti investasi diperoleh dalam pertukaran untuk instrumen ekuitas dari pelaporan entitas, biaya properti investasi adalah nilai wajar dari instrumen ekuitas yang diterbitkan meskipun nilai wajar properti investasi yang diterima digunakan untuk mengukur biaya, jika lebih jelas terlihat daripada nilai wajar dari instrumen ekuitas yang diterbitkan (Mackenzie *et al*, 2014:224).

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika: (a) besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan (b) biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal (PSAK 13 paragraf 16, 2011:13.4).

Menurut PSAK 13 paragraf 20 (2011:13.4), properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Dibawah UK GAAP (*Generally Accepted Accounting Practice in the UK*), properti investasi diukur pada tanggal neraca berikutnya pada nilai pasar terbuka

(*Statement of Standard Accounting Practice* 19). IAS 40 Properti Investasi menggambarkan kompromi antara dua pendekatan yang diukur pada tanggal neraca berikutnya baik menggunakan model wajar (tanpa depresiasi) atau model biaya (dengan depresiasi). IAS 40 mengungkapkan pilihan yang jelas untuk model nilai wajar tetapi perusahaan memiliki keleluasaan untuk memilih model pengukuran (IAS 40 paragraf 32A). Entitas dianjurkan, tetapi tidak diharuskan, untuk menentukan nilai wajar properti investasi berdasarkan penilaian oleh penilai independen yang memiliki kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai (PSAK 13 paragraf 31, 2011:13.6). Entitas dapat: (a) memilih apakah model





nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi yang menjadi agunan liabilitas yang membayar imbal hasil dikaitkan secara langsung dengan nilai wajar dari, atau imbal hasil dari, aset tertentu yang mencakup properti investasi tersebut; dan (b) memilih apakah model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi lain, tanpa memperhatikan pilihan sebagaimana dimaksud di huruf (a) (PSAK 13 paragraf 32, 2011:13.6). Menurut PSAK 13 paragraf 34 (2011:13.6), jika entitas memilih model yang berbeda untuk dua kategori yang diuraikan di paragraf 32, maka penjualan properti investasi antar kelompok aset yang diukur dengan menggunakan model berbeda diakui pada nilai wajar dan perubahan kumulatif dalam nilai wajar diakui dalam laba rugi. Selaras dengan itu, jika suatu properti investasi dipindahkan dari kelompok aset yang menggunakan model nilai wajar ke kelompok aset yang menggunakan model biaya, maka nilai wajar properti pada saat penjualan dianggap menjadi biaya perolehannya. PSAK 25: *Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan* menetapkan bahwa perubahan kebijakan akuntansi secara sukarela dilakukan hanya jika perubahan tersebut akan menghasilkan laporan keuangan memberikan informasi yang andal dan lebih relevan mengenai dampak transaksi, peristiwa, atau kondisi lain terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, atau arus kas entitas (PSAK 13 paragraf 30, 2011:13.6).

Prinsip-prinsip yang berkaitan dengan akuntansi untuk *property, plant, and equipment* umumnya berlaku untuk properti investasi, termasuk pilihan untuk menggunakan model biaya atau model nilai wajar dalam pengukuran properti investasi setelah akuisisi. Model nilai wajar untuk properti investasi berbeda dari metode revaluasi untuk *property, plant, and equipment* dalam perubahan nilai wajar diakui sebagai keuntungan atau kerugian pada pendapatan saat ini dan bukan

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.



sebagai surplus dari revaluasi. Bahkan jika entitas memilih model biaya, diperlukan pengungkapan nilai wajar properti investasi dalam catatan atas laporan keuangan. Berbeda dengan IFRS (*International Financial Reporting Standards*), U.S. GAAP (*United States Generally Accepted Accounting Principles*) umumnya membutuhkan penggunaan model biaya untuk properti investasi (Weygandt *et al*, 2013:131).

Menurut Mackenzie *et al* (2014:228-229), persyaratan pengungkapan mengantisipasi bahwa dalam kasus-kasus properti investasi tertentu, properti dimiliki oleh entitas pelaporan dan disewakan kepada orang lain berdasarkan perjanjian sewa operasi. Persyaratan pengungkapan yang diatur dalam IAS 17 terus tidak berubah oleh IAS 40. Selain itu, IAS 40 mengatur sejumlah persyaratan pengungkapan baru dibawah ini:

1) Pengungkapan berlaku untuk semua properti investasi

- Ketika klasifikasi sulit, entitas yang memegang properti investasi perlu mengungkapkan kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dari pemilik yang menduduki properti dan dari properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha normal.
- Metode dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam memastikan nilai wajar properti investasi harus diungkapkan. Pengungkapan tersebut juga mencakup pernyataan tentang apakah penentuan nilai wajar didukung oleh bukti pasar atau bergantung pada faktor-faktor lain (yang dibutuhkan entitas untuk pengungkapan) karena sifat dari properti dan tidak adanya data pasar yang sebanding.
- Jika properti investasi telah dinilai kembali oleh penilai independen, setelah diakui dan kualifikasinya relevan, serta memiliki pengalaman baru dengan properti yang memiliki karakteristik serupa dari lokasi dan jenis, sejauh mana

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



nilai wajar properti investasi didasarkan pada penilaian seperti penilai independen yang berkualitas. Jika tidak ada penilaian tersebut, fakta harus tetap diungkapkan.

- Berikut harus diungkapkan dalam laporan laba rugi komprehensif:
  - Jumlah penghasilan sewa yang berasal dari properti investasi;
  - Biaya operasional langsung (termasuk perbaikan dan pemeliharaan) timbul dari properti investasi yang menghasilkan pendapatan sewa;
  - Biaya operasional langsung (termasuk perbaikan dan pemeliharaan) timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan;
  - Keberadaan dan jumlah pembatasan berpotensi mempengaruhi realisasi dari properti investasi atau pengiriman uang dari penghasilan dan hasil penyelesaian yang akan diterima; dan
  - Kewajiban kontrak material untuk membeli atau membangun properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

- 2) Pengungkapan berlaku untuk properti investasi yang diukur dengan menggunakan model nilai wajar
  - Selain pengungkapan yang diuraikan diatas, standar mensyaratkan bahwa entitas yang menggunakan model nilai wajar juga harus menyajikan rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi, dari awal hingga akhir periode pelaporan. Rekonsiliasi secara terpisah akan mengidentifikasi tambahan yang dihasilkan dari kombinasi bisnis dan semua yang berasal dari pengeluaran yang dikapitalisasi setelah pengakuan awal properti. Hal ini juga akan mengidentifikasi penyelesaian, keuntungan atau kerugian dari penyesuaian nilai wajar, selisih kurs bersih, jika ada, timbul dari penjabaran laporan

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



keuangan entitas asing, pemindahan ke dan dari persediaan dan pemilik yang menempati properti serta setiap gerakan lainnya.

- Dalam keadaan tertentu karena kurangnya nilai wajar terpercaya, ketika entitas mengukur properti investasi menggunakan patokan (biaya) dibawah IAS 16, rekonsiliasi diatas harus mengungkapkan jumlah secara terpisah untuk properti investasi dari jumlah yang berkaitan dengan properti investasi lainnya. Selain itu, suatu entitas juga harus mengungkapkan:
  - Sebuah deskripsi seperti properti;
  - Penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat diukur secara andal;
  - Jika mungkin, kisaran perkiraan dimana nilai wajar sangat mungkin untuk berbohong; dan
  - Pada pelepasan properti investasi tersebut, entitas telah membuang properti investasi yang tidak dicatat pada nilai wajar bersama dengan nilai tercatat pada saat pelepasan dan jumlah keuntungan atau kerugian yang diakui.

3) Pengungkapan berlaku untuk properti investasi yang diukur dengan menggunakan model biaya

- Selain persyaratan pengungkapan yang diuraikan dalam nomor 1 diatas, standar mensyaratkan bahwa entitas yang menerapkan model biaya juga harus mengungkapkan:
  - Metode penyusutan yang digunakan;
  - Masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
  - Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (digabung dengan akumulasi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode.

**© 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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



- Hal ini juga harus mengungkapkan rekonsiliasi jumlah tercatat dari properti investasi pada awal dan akhir periode yang menunjukkan rincian sebagai berikut:
  - Hasil penambahan dari akuisisi yang dihasilkan dari kombinasi bisnis; dan
  - Berasal dari pengeluaran yang dikapitalisasi setelah pengakuan awal properti.
- Hal ini juga harus mengungkapkan pelepasan, depresiasi, kerugian penurunan nilai yang diakui dan dibalik, selisih kurs bersih, jika ada, timbul dari penjabaran laporan keuangan entitas asing, pemindahan ke dan dari persediaan dan pemilik menempati properti serta setiap gerakan lainnya.
- Nilai wajar properti investasi yang dilakukan dibawah model biaya juga harus ditentukan dan diungkapkan. Dalam kasus tertentu, ketika nilai wajar properti investasi tidak dapat diestimasi dengan andal, entitas sebaliknya harus mengungkapkan:
  - Sebuah deskripsi seperti properti;
  - Penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat diukur secara andal; dan
  - Jika mungkin, kisaran perkiraan dimana nilai wajar sangat mungkin untuk berbohong

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

**2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pilihan Metode Pengukuran atas Properti Investasi**

Berikut ini faktor-faktor penting yang menentukan pilihan kebijakan metode nilai wajar:

**a. Ukuran Perusahaan**

Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan sebagai besar kecil perusahaan (Siahaan, 2013; Siahaan *et al*, 2014). Pada dasarnya

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.



ukuran perusahaan hanya terbagi dalam 3 kategori yaitu perusahaan besar (*large firm*), perusahaan menengah (*medium-size*), dan perusahaan kecil (*small firm*) (Suwito dan Herawaty, 2005). Beberapa penelitian menggunakan berbagai pengukuran besar kecilnya perusahaan yang didasarkan pada:

- 1) Total Aset (Farahmita dan Siregar, 2014; Souza *et al*, 2015; Choi *et al*, 2013; Hsu dan Lin, 2016; Nordlind dan Racana, 2012; Jiang dan Penman, 2013; Zimmermann, 2013; Jankensgård *et al*, 2014; Yao *et al*, 2014; Parbonetti *et al*, 2011; Gonçalves dan Lopes, 2015; Bonacchi *et al*, 2014; Llukani, 2013; Limanto dan Fanani, 2014; Lucchese dan Carlo, 2012; Gorgan dan Gorgan, 2014; Mathuva, 2012; Niresh dan Velnampy, 2014; Pervan dan Višić, 2012; Byoun, 2007; Babalola dan Abiodun, 2013; Meyer *et al*, 2000; Ishak *et al*, 2012; Zi *et al*, 2014)
- 2) Total Penjualan (Donduran, 2008; Beck *et al*, 2005; Gorgan dan Gorgan, 2014; Ponsian *et al*, 2014; Niresh dan Velnampy, 2014; Nuryaman, 2009; Babalola dan Abiodun, 2013; Gopalakrishnan, 1994; Zmijewski dan Hagerman, 1981)
- 3) Kapitalisasi Pasar (Hilliard, 2013; Abdullah dan Ismail, 2008; Muller *et al*, 2008; Chen *et al*, 2013; Daniel *et al*, 2010; Zadeh dan Eskandari, 2012; Ehrhardt dan Brigham, 2011:958)

Ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan dan pertimbangan dalam menentukan pilihan metode akuntansi. Perusahaan cenderung untuk menghindari biaya politik sehingga diprediksi bahwa kemungkinan kecil manajemen akan memilih metode akuntansi yang meningkatkan laba dan meningkatkan ukuran perusahaan (Watts dan Zimmerman, 1990).

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



## b. Leverage

**C** *Leverage* menyajikan informasi pada struktur keuangan dan sumber dana perusahaan. *Leverage* merupakan pengukuran keuangan luar dimana perusahaan muncul sebagai tambahan kepada pemilik modal ekuitas (Vlachvei dan Notta, 2008). Gitman dan Zutter (2015:560) menyatakan bahwa *leverage* mengacu pada pengaruh yang dimiliki biaya tetap pada pengembalian yang didapatkan pemegang saham. Dengan biaya tetap, berarti biaya tidak naik dan turun dengan perubahan penjualan perusahaan. Perusahaan harus membayar biaya tetap dalam kondisi bisnis yang baik atau buruk. Biaya tetap bisa berupa biaya operasional, seperti biaya yang dikeluarkan oleh pembelian dan biaya operasi *plant and equipment*, atau dapat berupa biaya keuangan, seperti biaya tetap dalam melakukan pembayaran hutang. Umumnya, *leverage* memperbesar tingkat pengembalian dan risiko. Sebuah perusahaan dengan tingkat *leverage* yang lebih tinggi dapat menghasilkan tingkat pengembalian yang tinggi dari rata-rata dibandingkan perusahaan dengan tingkat *leverage* yang rendah, dan tingkat pengembaliannya juga akan lebih stabil.

Banyak risiko bisnis diluar kendali manajer, tetapi bukan risiko yang terkait dengan *leverage*. Manajer dapat membatasi dampak *leverage* dengan mengadopsi strategi yang lebih mengandalkan biaya variabel daripada biaya tetap. Dengan cara yang sama, manajer dapat mempengaruhi *leverage* dalam keputusan mereka tentang bagaimana perusahaan meningkatkan uang untuk beroperasi. Jumlah *leverage* dalam struktur modal perusahaan (campuran dari hutang jangka panjang dan ekuitas yang dikelola oleh perusahaan) dapat secara signifikan mempengaruhi nilai dengan mempengaruhi pengembalian dan risiko. Semakin banyak masalah hutang perusahaan, semakin tinggi biaya pelunasan hutang dan biaya-biaya yang harus dibayar terlepas dari bagaimana produk perusahaan dijual. Karena *leverage*

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.



memiliki dampak yang besar pada perusahaan, manajer keuangan harus memahami bagaimana mengukur dan mengevaluasi *leverage*, terutama ketika membuat keputusan struktur modal.

Menurut Subramanyam (2014:568), *leverage* merupakan risiko fundamental mendasar pada struktur modal *leverage* dimana kas perusahaan tidak memadai dan perusahaan dalam kondisi kesulitan keuangan. Hutang melibatkan perusahaan untuk berkomitmen membayar biaya yang ditetapkan dalam bentuk bunga dan pokok pinjaman. Saretto dan Tookes (2010), Bonacchi *et al* (2014), Christensen dan Nikolaev (2013), Moeller *et al* (2003) mengukur *leverage* seperti tingkat hutang nilai buku (*book leverage*) atau tingkat hutang pasar (*market leverage*), yaitu:

$$\text{Book Leverage} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Book Value of Assets}}$$

$$\text{Market Leverage} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Firm's Market Value}}$$

Sedangkan, Gopalakrishnan (1994), Chen *et al* (2013), Gonçalves dan Lopes, (2015) mengukur *leverage* dengan:

$$\text{Leverage} = \frac{\text{Total Current Liabilities}}{\text{Market Value of Equity}}$$

Menurut Farahmita dan Siregar (2014), Riedl dan Serafeim (2009), Mathuva (2012), Bird dan Ruchti (2014), Hou *et al* (2014), Brigham dan Houston (2007:110), Vlachvei dan Notta (2008), Ehrhardt dan Brigham (2011:95) *leverage* diukur dengan:

$$\text{Leverage} = \frac{\text{Total Liabilities or Total Debt}}{\text{Total Assets}}$$

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.





*Leverage* dibagi menjadi tiga macam yaitu:

### 1) *Operating Leverage*

*Operating leverage* berkaitan dengan hubungan antara pendapatan penjualan perusahaan dan laba sebelum bunga dan pajak (EBIT) atau laba operasi. Ketika biaya operasi seperti *cost of goods sold* dan beban operasi, sebagian besar tetap dan perubahan kecil dalam pendapatan akan menyebabkan perubahan yang jauh lebih besar di EBIT.

$$DOL = \frac{\text{Percentage change in EBIT}}{\text{Percentage change in sales}}$$

Pengukuran *operating leverage* perusahaan menggunakan *degree of operating leverage* (DOL). Setiap kali perubahan persentase pada EBIT yang dihasilkan dari perubahan persentase tertentu dalam penjualan lebih besar dari perubahan persentase dalam penjualan, menunjukkan terdapat *operating leverage* (selama DOL lebih besar dari 1).

### 2) *Financial Leverage*

Menurut Ehrhardt dan Brigham (2011:95-97), Brigham dan Houston (2007:108), cakupan sebuah perusahaan yang menggunakan pembiayaan hutang atau *financial leverage* memiliki tiga implikasi penting: (1) dengan meningkatkan dana melalui hutang, pemegang saham dapat mengontrol suatu perusahaan tanpa meningkatkan investasi mereka, (2) jika perusahaan mendapatkan lebih banyak investasi yang dibiayai dengan dana pinjaman daripada yang dibayar melalui bunga, maka pendapatan dari pemegang saham meningkat tetapi diikuti juga dengan risiko yang harus ditanggung, (3) kreditur melihat pada ekuitas atau dana yang disediakan oleh pemilik untuk memberikan margin keamanan sehingga semakin tinggi proporsi pendanaan yang disediakan

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.



oleh pemegang saham maka semakin rendah risiko yang dihadapi kreditur.

Ⓒ Berikut adalah rasio-rasio yang meneliti *leverage* dari sudut pandang kreditur:

a) *Total Liabilities to Total Assets*

Rasio total kewajiban terhadap total aset sering disebut dengan rasio hutang (*debt ratio*) atau terkadang rasio total hutang (*total debt ratio*). *Total debt* termasuk semua kewajiban lancar dan hutang jangka panjang. Rasio ini mengukur persentase dana yang disediakan oleh kewajiban lancar dan hutang jangka panjang. Kreditur lebih memilih rasio hutang yang rendah karena semakin rendah rasio hutangnya, semakin besar kerugian kreditur dalam hal likuidasi atau semakin besar pembayaran yang akan diterima kreditur pada saat likuidasi. Di sisi lain, pemegang saham menginginkan lebih banyak *leverage* karena akan memperbesar pendapatan. Rasio ini mengukur persentase dari dana yang didanai dengan sumber lain selain modal pemilik.

$$Debt\ ratio = \frac{Total\ liabilities}{Total\ assets} \quad (1)$$

Rasio ini mengukur proporsi pendanaan yang dilakukan dari hutang dengan yang dilakukan dengan modal sendiri. Semakin tinggi rasio *debt to equity* maka semakin banyak uang dari pihak lain yang digunakan untuk menghasilkan laba. Tingkat *debt to equity ratio* dapat diukur dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$Debt\ to\ equity\ ratio = \frac{Total\ liabilities}{Total\ assets - Total\ liabilities} \quad (2)$$

$$Market\ debt\ ratio = \frac{Total\ liabilities}{Total\ liabilities + Market\ value\ of\ equity} \quad (3)$$

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



b) *Times-Interest-Earned Ratio (TIE)*

*Times-Interest-Earned ratio* juga disebut dengan *interest coverage ratio*, yang ditentukan dengan membagi laba sebelum bunga dan pajak. *Times-Interest-Earned ratio* mengukur sejauh mana pendapatan operasional dapat menurun sebelum perusahaan tidak dapat memenuhi biaya bunga tahunan. Kegagalan untuk memenuhi kewajiban ini bisa membawa tindakan hukum oleh kreditur perusahaan yang kemungkinan dapat mengakibatkan kebangkrutan. Rasio ini dihitung dengan cara:

$$\text{Times-Interest-Earned ratio} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Interest expense}}$$

c) *EBITDA Coverage Ratio*

*Times-Interest-Earned ratio* berguna untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi biaya hutang bunga, tetapi rasio ini memiliki dua kelemahan: (1) bunga tidak hanya satu-satunya biaya keuangan tetap – perusahaan juga harus mengurangi hutang dan banyak perusahaan menyewa aset dan harus melakukan pembayaran sewa. Jika mereka gagal untuk membayar hutang atau memenuhi pembayaran sewa, mereka akan terancam kebangkrutan, (2) EBIT tidak mewakili semua aliran kas yang tersedia untuk membayar hutang, terutama jika perusahaan memiliki depresiasi yang tinggi dan/atau biaya amortisasi.

*EBITDA coverage ratio* paling berguna bagi pemberi pinjaman jangka pendek relatif seperti bank, dimana jarang memberikan pinjaman selama lebih dari sekitar 5 tahun. Selama waktu yang relatif singkat, dana penyusutan yang dihasilkan dapat digunakan untuk membayar hutang. Selama waktu yang lebih lama, dana tersebut harus diinvestasikan kembali

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.



untuk menjaga *plant and equipment* atau perusahaan tidak dapat tetap dalam bisnis. Oleh karena itu, bank dan pemberi pinjaman jangka pendek relatif lainnya berfokus pada *EBITDA coverage ratio*, sedangkan pemegang obligasi jangka panjang berfokus pada *Times-Interest-Earned Ratio*. *EBITDA coverage ratio* dihitung dengan cara:

$$\text{EBITDA coverage ratio} = \frac{\text{EBITDA} + \text{Lease payments}}{\text{Interest} + \text{Principal payments} + \text{Lease payments}}$$

*Financial leverage* berkaitan dengan hubungan antara EBIT perusahaan dan pendapatan umum saham per lembar (*earnings per share*). Pada laporan laba rugi, dapat dilihat bahwa pengurangan diambil dari EBIT untuk mendapatkan EPS (*earnings per share*) termasuk bunga, pajak, dan dividen yang diinginkan. Pajak jelas bervariasi, naik dan turun dengan keuntungan perusahaan, tetapi beban bunga dan dividen preferen biasanya tetap. Ketika barang-barang tetap ini bersifat luas (ketika perusahaan memiliki banyak *financial leverage*), perubahan kecil dalam EBIT menghasilkan perubahan besar dalam EPS.

$$\text{DFL} = \frac{\text{Percentage change in EPS}}{\text{Percentage change in EBIT}}$$

Pengukuran *financial leverage* perusahaan diukur dengan menggunakan *degree of financial leverage* (DFL). Setiap kali perubahan persentase EPS yang dihasilkan dari perubahan persentase tertentu dalam EBIT lebih besar dari perubahan persentase EBIT, terdapat *financial leverage* (setiap kali DFL lebih besar dari 1).

© 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.



### 3) Total Leverage

**C** Total leverage adalah dampak gabungan dari *operating* dan *financial leverage*. Hal ini berkaitan dengan hubungan antara pendapatan penjualan perusahaan dan EPS.

$$DTL = \frac{\text{Percentage change in EPS}}{\text{Percentage change in sales}}$$

Pengukuran *total leverage* perusahaan dapat diukur sama seperti *operating* dan *financial leverage*. Setiap kali perubahan persentase EPS yang dihasilkan dari perubahan persentase tertentu penjualan lebih besar dari perubahan persentase penjualan, terdapat *total leverage* (selama DTL lebih besar dari 1).

*Leverage* adalah salah satu faktor yang membantu memprediksi dan menjelaskan pilihan nilai wajar untuk mengukur properti investasi. Dalam pendapat auditor, *leverage* berhubungan dengan pilihan akuntansi nilai wajar ketika perusahaan akan melaporkan jumlah yang lebih tinggi dan baik dalam neraca.

Penggunaan nilai wajar dalam pengukuran properti investasi memiliki efek ganda, yaitu perusahaan dapat memilih nilai wajar dengan rasio hutang/ekuitas sehingga bukan hanya berfokus pada laporan laba rugi (Pinto *et al*, 2015). Selain itu, pilihan nilai wajar akuntansi dapat memiliki efek nyata pada hutang ekonomi perusahaan (Bonacchi *et al*, 2014).

#### c. Keuntungan Selisih Nilai Wajar

Mackenzie *et al* (2014:615) dan PSAK 55 paragraf 62(a) (2011:55.18) mendefinisikan keuntungan selisih nilai wajar sebagai pilihan dalam IAS 39 yang memungkinkan suatu entitas untuk tidak menarik kembali aset atau kewajiban keuangan, tetapi hanya pada saat pengakuan awal sebagai salah satu yang akan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (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.



diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi. Menurut Chen *et al* (2013), keuntungan selisih nilai wajar adalah keuntungan dan kerugian nilai wajar yang diakui dari perubahan nilai properti investasi yang dihitung dengan skala pada awal tahun nilai pasar ekuitas. Farahmita dan Siregar (2014) menyatakan bahwa keuntungan selisih nilai wajar diukur dengan deflasi saldo akhir total aset. Sedangkan menurut Muller *et al* (2008), keuntungan selisih nilai wajar dihitung dengan:

$$\text{Fair Value Gain or Loss} = \frac{\text{Fair Value Gain or Loss for Firm's Investment Property}}{\text{Firm's Market Capitalization}}$$

Ketika perusahaan membuat pilihan akuntansi untuk menyajikan kinerja terbaik, maka perusahaan cenderung akan memilih model nilai wajar yang akan melaporkan keuntungan nilai wajar yang lebih positif daripada yang memilih model biaya. Selain itu, perusahaan memilih nilai wajar untuk memaksimalkan laporan laba bersih sebagai keuntungan nilai wajar yang diakui pada properti investasi (Muller *et al*, 2008).

#### d. Informasi Asimetri

Ketika dua pihak dalam transaksi ekonomi memiliki informasi yang berbeda, dapat dikatakan bahwa terdapat informasi asimetri. Dalam konteks keputusan struktur modal, informasi asimetri berarti bahwa manajer dari perusahaan memiliki informasi lebih lanjut tentang operasi perusahaan dan prospek masa depan dari investor (Gitman dan Zutter, 2015:585).

Menurut Scott (2015:22-23), beberapa pihak dalam transaksi bisnis mungkin memiliki keuntungan informasi atas orang lain atau mungkin mengambil tindakan yang tidak teramati oleh orang lain. Ketika hal ini terjadi, ekonomi

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.



ditandai dengan informasi asimetri. Ada dua jenis utama dari asimetri informasi yaitu *adverse selection* dan *moral hazard*. *Adverse selection* adalah jenis informasi asimetri dimana satu atau lebih pihak untuk sebuah transaksi bisnis, atau transaksi potensial, memiliki keuntungan informasi atas pihak lain. *Adverse selection* terjadi karena beberapa orang, seperti manajer perusahaan dan pihak dalam lainnya, akan memiliki informasi yang lebih baik mengenai kondisi saat ini dan prospek masa depan perusahaan daripada investor luar. Manajer dan pihak dalam lainnya dapat memanfaatkan keunggulan informasi mereka dengan mengorbankan pihak luar. Sebagai contoh, manajer mungkin berperilaku oportunistik dengan melakukan pembiasan atau mengelola informasi yang dirilis kepada investor, untuk meningkatkan nilai opsi saham yang mereka pegang. Mereka dapat menunda atau secara selektif memberikan informasi awal kepada investor yang dipilih atau analis, yang memungkinkan pihak dalam termasuk diri mereka sendiri, untuk mendapatkan keuntungan dengan mengorbankan investor biasa. Taktik seperti ini merugikan kepentingan investor biasa karena mengurangi kemampuan mereka untuk membuat keputusan investasi yang baik. Kemudian, kekhawatiran investor mengenai kemungkinan pembiasan informasi yang dirilis dan favoritisme akan membuat mereka lebih waspada dalam membeli sekuritas perusahaan, dengan hasil bahwa pasar modal tidak akan berfungsi dengan baik sebagaimana harusnya.

*Moral hazard* adalah jenis informasi asimetri dimana satu atau lebih pihak untuk sebuah kontrak dapat mengamati tindakan mereka dalam memenuhi kontrak, tetapi tidak dengan pihak lain. *Moral hazard* muncul ketika salah satu pihak untuk sebuah hubungan kontrak mengambil tindakan yang tidak teramati oleh pihak kontrak lainnya. Seorang *trustee* untuk obligasi dapat melalaikan tugasnya untuk merugikan pemegang obligasi. Dalam konteks ini, *moral hazard* terjadi karena

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.



pemisahan kepemilikan dan kontrol yang menandai entitas bisnis yang paling besar.

Hal ini secara efektif tidak mungkin bagi pemegang saham dan pemberi pinjaman untuk mengamati secara langsung sejauh mana kualitas usaha dari manajer puncak. Manajer mungkin saja dapat tergoda untuk lalai pada usahanya, menyalahkan setiap buruknya kinerja perusahaan pada faktor-faktor diluar kendalinya, atau melakukan pembiasan pelaporan laba untuk menutupinya. Jika hal ini terjadi, ada implikasi serius bagi pihak kontrak dan bekerja secara efisien untuk ekonomi. Kemudian laba bersih akuntansi dapat dilihat sebagai ukuran dari kinerja manajerial. Hal ini dapat membantu untuk mengontrol *moral hazard* dalam dua cara yang saling melengkapi. Pertama, laba bersih dapat menjadi masukan ke dalam kontrak kompensasi eksekutif untuk memotivasi kinerja manajer. Kedua, laba bersih bisa menginformasikan pasar tenaga kerja manajerial sehingga seorang manajer yang lalai akan mengalami penurunan pendapatan, reputasi, dan nilai pasar personal dalam jangka panjang.

Investor memperhatikan tentang *adverse selection* yang muncul ketika salah satu tipe pelaku dalam pasar (contohnya pihak dalam) mengetahui tentang aset yang diperdagangkan dimana tipe pelaku lain (investor biasa) tidak mengetahuinya.

Investor memperhatikan tentang *moral hazard* yang muncul karena upaya manajer dalam menjalankan perusahaan biasanya tidak teramati, menciptakan kemungkinan bahwa manajer mungkin lalai dalam usahanya. Kedua jenis informasi asimetri menciptakan sumber tambahan dari perkiraan risiko untuk investor. Dengan *adverse selection*, parameter yang tidak diketahui adalah kejujuran dari pihak dalam. Dengan *moral hazard*, parameter yang tidak diketahui adalah tingkat dari kelalaian manajer. Dalam menghadapi informasi asimetri, investor luar akan melindungi diri dengan melakukan penawaran penurunan harga dari sekuritas

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





dengan jumlah yang diharapkan dari kerugian mereka di tangan orang-orang dengan keuntungan informasi, sehingga meningkatkan biaya modal perusahaan. Hal ini tidak mungkin bahwa perkiraan risiko ini sepenuhnya dapat diverifikasi, karena investor lebih mungkin untuk mengalami kerugian daripada keuntungan dari *adverse selection* dan *moral hazard* (Scott, 2015:137).

Menurut Farahmita dan Siregar (2014), Quagli dan Avallone (2010), Smith dan Watts (1992), Amir dan Lev (1996), pengukuran informasi asimetri diprosikan dengan menggunakan *market to book ratio* (MTB) yaitu nilai pasar menangkap nilai kini dari peluang pertumbuhan perusahaan, sedangkan nilai buku mencerminkan nilai aset yang ada. Dengan demikian metode nilai wajar untuk properti investasi akan mengurangi informasi asimetri karena meningkatkan nilai buku aset. *Market to book ratio* (MTB) dihitung dengan rumus:

$$MTB = \frac{\text{Market Price of stock}}{\text{Book Value of stock}}$$

Selain itu, pengukuran informasi asimetri juga dapat dilakukan dengan menggunakan proksi *bid-ask spread*. *Bid-ask spread* merupakan salah satu pengukuran untuk likuiditas pasar (Armstrong *et al*, 2010; Clarke dan Shastri, 2000; Attig *et al*, 2003; Esipov dan Morozovsky, 2000; Muller *et al*, 2008). Stoll (1989) menyatakan definisi *bid-ask spread* adalah selisih harga beli tertinggi saham dengan harga jual terendah saham yang diperdagangkan. *Bid-ask spread* dihitung dengan menggunakan rumus:

$$Spread = \frac{ask_{it} - bid_{it}}{\left[ \frac{ask_{it} + bid_{it}}{2} \right]} \times 100$$

Informasi asimetri dimiliki oleh perusahaan ketika manajer memiliki akses informasi atas prospek perusahaan yang tidak dimiliki oleh pihak luar perusahaan.

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



Dengan memilih metode nilai wajar, perusahaan bertujuan menunjukkan *true value* dari perusahaan untuk mengurangi asimetri informasi (Quagli dan Avallone, 2010).

### 3. Relevansi Nilai

Relevansi adalah salah satu dari dua kualitas mendasar yang membuat informasi akuntansi berguna untuk pengambilan keputusan. Untuk menjadi relevan, informasi akuntansi harus mampu membuat perbedaan dalam keputusan. Informasi yang tidak ada hubungannya pada keputusan adalah informasi yang tidak relevan. Informasi keuangan mampu membuat perbedaan ketika memiliki *predictive value*, *confirmatory value*, atau keduanya. Informasi keuangan memiliki *predictive value* jika memiliki nilai sebagai masukan untuk proses prediksi yang digunakan oleh investor untuk membentuk harapan mereka tentang masa depan. Informasi yang relevan juga membantu pengguna mengkonfirmasi atau memperbaiki harapan terlebih dahulu, sehingga dapat dinyatakan memiliki *confirmatory value*. Materialitas merupakan aspek spesifik perusahaan dari relevansi. Informasi adalah material jika dapat menghilangkan dan mempengaruhi keputusan pengguna yang dibuat atas dasar informasi keuangan yang telah dilaporkan. Perusahaan perorangan menentukan apakah informasi adalah material karena kedua sifat dimana informasi yang berhubungan harus dipertimbangkan dalam konteks laporan keuangan perusahaan individu. Informasi merupakan tidak material, dan oleh karena itu tidak relevan, jika tidak memiliki dampak pada pembuat keputusan. Singkatnya, hal tersebut harus membuat perbedaan atau perusahaan tidak perlu mengungkapkan hal tersebut. (Kieso *et al*, 2014:32-33, Mackenzie *et al*, 2014:31).

Kerangka konseptual menjelaskan informasi yang relevan sebagai informasi yang dapat membuat perbedaan untuk keputusan. Kualitas informasi yang relevan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBIKKG (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.



adalah sebagai berikut: (1) *predictive value*, (2) *confirmatory value*, dan (3) materialitas. Informasi yang relevan biasanya memberikan baik *confirmatory value* dan *predictive value* pada saat yang bersamaan. Tanggapan tentang peristiwa masa lalu membantu mengkonfirmasi atau memperbaiki harapan sebelumnya. Informasi tersebut kemudian dapat digunakan untuk membantu memprediksi hasil di masa depan. Materialitas berkaitan dengan pertanyaan spesifik mengenai apakah *item* cukup besar untuk mempengaruhi keputusan pengguna informasi. Panduan kuantitatif mengenai materialitas masih kurang, sehingga manajer dan akuntan harus melakukan penilaian dalam menentukan apakah suatu *item* adalah material. Dalam pengakuan pentingnya konsep materialitas, SEC merilis *Staff Accounting Bulletin* (SAB) no. 99 pada Agustus 1999 untuk menawarkan panduan tambahan pada konsep ini (Stice dan Stice, 2014:1-24). Menurut Schroeder *et al* (2014:51-52), informasi adalah material jika menghilangkan atau mempengaruhi keputusan yang dibuat pengguna atas dasar informasi keuangan dari suatu entitas pelaporan tertentu. Dengan kata lain, materialitas merupakan aspek spesifik dari entitas berdasarkan relevansi pada sifat *item* dimana informasi tersebut berhubungan dalam konteks laporan keuangan individu. Akibatnya, FASB tidak dapat menentukan ambang batas kuantitatif yang sama untuk materialitas atau telah menentukan material dalam situasi tertentu.

Barth *et al* (2001) dan Beisland (2009), mendefinisikan informasi akuntansi memiliki relevansi nilai ketika informasi tersebut memiliki kaitan dengan nilai pasar ekuitas. Suadiye (2012) mendefinisikan relevansi nilai (*value relevance*) sebagai kemampuan informasi laporan keuangan untuk mengambil dan menyimpulkan nilai perusahaan. Relevansi nilai diukur sebagai asosiasi statistik antara informasi laporan keuangan dan nilai pasar saham atau tingkat pengembalian.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.



Menurut Shamki dan Rahman (2012), terdapat dua metode pengukuran relevansi nilai, yaitu model harga (*price model*) dan model *return* (*return model*). Menurut Ishak *et al* (2012), Zi *et al* (2014), Jabar dan Mohamed (2015), Lourenço dan Curto (2007), Zhuang dan Luo (2015), dan Selas (2009) mengemukakan bahwa harga saham merupakan pengukuran informasi yang relevan dengan investor. Menurut Ishak *et al* (2012), Jabar dan Mohamed (2015), harga saham yang digunakan dalam pengukuran relevansi nilai adalah harga saham pada akhir tahun fiskal dan tiga bulan setelah akhir tahun fiskal. Zi *et al* (2014) menyatakan bahwa harga saham yang digunakan adalah empat bulan setelah tanggal penutupan tahun keuangan. Menurut Selas (2009), Lourenço dan Curto (2007), tiga bulan setelah akhir tahun fiskal digunakan dalam pengukuran relevansi nilai karena dianggap dapat diterima sepenuhnya untuk mencerminkan informasi yang berisi laba dan nilai buku. Model *return* dapat dihitung dengan menggunakan:

$$Return = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Goncharov dan Hodgson (2008) menguji relevansi nilai dari dua perspektif, yaitu: (1) perspektif informasi; dibawah perspektif informasi, sinyal akuntansi hanya informatif jika menyesuaikan dengan ketersediaan harga yang diberikan dari semua nilai informasi yang relevan, (2) perspektif pengukuran; perspektif pengukuran diuji dengan menggunakan model berdasarkan *level* yang banyak diterapkan dalam literatur akademis, tetapi dengan penerapan terbatas dalam penelitian berdasarkan pendapatan komprehensif.

Relevansi nilai dalam penggunaan nilai wajar dipengaruhi oleh kualitas informasi akuntansi. Informasi akuntansi yang berkualitas harus memiliki dua karakteristik kualitatif, yaitu relevan dan andal. Penggunaan nilai wajar merupakan wujud dari karakteristik yang relevan. Informasi akuntansi yang relevan harus dapat



diandalkan, artinya informasi tersebut dapat dipercaya. Nilai wajar dikatakan memiliki relevansi nilai ketika informasi mengenai pengungkapan nilai wajar lebih kondusif untuk investor dalam keputusan investasi (Zhuang dan Luo, 2015). Selain itu, FASB dan IASB sedang mempertimbangkan standar baru dari nilai wajar akuntansi untuk meningkatkan relevansi dari informasi laporan keuangan, karena nilai wajar dianggap sebagai salah satu metode yang paling penting untuk meningkatkan relevansi (Barth *et al.* 2001).

#### 4. Teori-Teori

Penelitian ini didasarkan pada teori-teori yang diuraikan sebagai berikut:

##### a. Teori Akuntansi Positif

Teori akuntansi positif adalah sebuah teori yang berusaha untuk menjelaskan dan memprediksi suatu fenomena tertentu. Teori ini menjelaskan mengenai praktik akuntansi yang dirancang untuk menjelaskan dan memprediksi perusahaan mana yang akan dan tidak akan menggunakan metode tertentu, tetapi tidak mengatakan hal apapun mengenai metode yang digunakan oleh perusahaan (Hassan, 2012). Menurut Schroeder *et al.* (2014:137), teori akuntansi positif berusaha untuk menjelaskan fenomena yang diamati. Teori ini menjelaskan tanpa menunjukkan bagaimana hal-hal yang seharusnya. Keragaman yang ekstrim dari praktik akuntansi dan penerapannya telah mengembangkan gambaran menyeluruh dari akuntansi yang sulit. Teori akuntansi positif muncul karena teori yang ada tidak sepenuhnya menjelaskan mengenai praktik akuntansi.

Watts dan Zimmerman (1978) serta Riahi dan Belkaoui (2004:446-448) mengembangkan teori akuntansi positif dari penentuan standar akuntansi. Teori tersebut akan membantu untuk memahami lebih baik mengenai sumber dari tekanan



yang mengendalikan proses penetapan standar akuntansi, efek dari berbagai standar akuntansi di berbagai kelompok individu dan alokasi sumber daya, dan mengapa berbagai kelompok bersedia untuk mengeluarkan sumber daya yang mencoba mempengaruhi proses penetapan standar. Dorongan utama dari pendekatan akuntansi positif adalah untuk menjelaskan dan memprediksi pilihan manajemen standar dengan menganalisis biaya dan manfaat dari pengungkapan keuangan tertentu dalam kaitannya dengan berbagai individu dan alokasi sumber daya dalam perekonomian. Watts dan Zimmerman (1978) percaya bahwa manajemen memainkan peran penting dalam penentuan standar. Manajer memiliki insentif yang lebih besar untuk memilih standar akuntansi untuk melaporkan pendapatan yang lebih rendah (sehingga meningkatkan arus kas, nilai perusahaan, dan kesejahteraan) akibat pajak, politik, dan pertimbangan peraturan daripada memilih standar akuntansi yang melaporkan pendapatan lebih tinggi dan dengan demikian meningkatkan kompensasi insentif. Namun, hal ini tergantung pada perusahaan yang diatur atau tunduk pada tekanan politik. Dalam perusahaan yang tidak diatur, diharapkan manajer memiliki insentif untuk memilih standar akuntansi yang melaporkan laba yang lebih tinggi, jika keuntungan yang diharapkan dalam kompensasi insentif lebih besar dari konsekuensi pajak yang diharapkan.

Teori positif didasarkan pada proposisi bahwa manajer, pemegang saham, dan regulator/politisi rasional berusaha untuk memaksimalkan keperluan mereka, yang secara langsung berkaitan dengan kompensasi dan kekayaan mereka. Pilihan kebijakan akuntansi oleh kelompok-kelompok ini terletak pada perbandingan biaya dan manfaat dari prosedur akuntansi alternatif dengan cara memaksimalkan keperluan mereka. Pilihan akuntansi didasarkan atas variabel yang mewakili insentif manajemen untuk memilih metode akuntansi dibawah rencana bonus, kontrak hutang dan proses politik

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta dilindungi IBI BIKKG (Asosiasi 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.



sehingga terdapat tiga hipotesis utama yang dihasilkan dan paling sering diuji, yaitu hipotesis bonus, hipotesis hutang/ekuitas, dan hipotesis biaya politik.

Manajer perusahaan dengan hipotesis bonus lebih mungkin untuk menggunakan metode akuntansi yang meningkatkan laporan laba periode berjalan. Alasannya adalah bahwa tindakan tersebut dapat meningkatkan nilai persen dari bonus jika tidak ada penyesuaian untuk metode yang dipilih. Pilihan menggunakan metode penyusutan yang berbeda memungkinkan keuntungan yang lebih rendah di awal dan keuntungan yang lebih tinggi menjelang akhir. Manajer terdahulu akan cenderung mengabaikan penelitian dan pengembangan biaya karena akan menurunkan laba tahun berjalan yang mempengaruhi pendapatan mereka. Hipotesis hutang/ekuitas memprediksi semakin tinggi rasio hutang/ekuitas perusahaan, para manajer lebih cenderung menggunakan metode akuntansi yang meningkatkan pendapatan. Hipotesis hutang/ekuitas menyatakan bahwa manajer akan cenderung menunjukkan keuntungan yang lebih baik sebagai kemiripan dengan bonus dalam tujuan memiliki kinerja dan posisi likuiditas yang lebih baik untuk membayar bunga dan pokok hutang yang telah terakumulasi dalam bisnis. Semakin tinggi tingkat hutang/ekuitas, semakin besar kemungkinan bahwa manajer akan cenderung menggunakan metode akuntansi dan prosedur dalam meningkatkan laba akuntansi. Beberapa penelitian menghindari menggunakan rasio hutang/ekuitas sebagai variabel proksi untuk kedekatan dengan kendala perjanjian dengan menggunakan tes langsung. Hipotesis biaya politik memprediksi bahwa perusahaan-perusahaan besar lebih mungkin untuk menggunakan pilihan akuntansi yang mengurangi melaporkan laba. Perusahaan akan cenderung menunjukkan keuntungan yang lebih rendah dengan menggunakan metode akuntansi dan prosedur yang berbeda sehingga perusahaan tidak menarik perhatian politisi yang akan tertuju pada industri keuntungan yang tinggi. Keuntungan yang lebih rendah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta dimiliki IBI BKG (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.



mengarahkan perhatian publik dan pemerintah yang akan menempatkan peraturan yang lebih tinggi pada perusahaan yang memiliki penghasilan tinggi (Watts dan Zimmerman, 1978; Riahi dan Belkaoui, 2004:446-448). Menurut teori akuntansi positif, prosedur akuntansi yang dijalankan oleh suatu perusahaan tidak harus sama dengan perusahaan lainnya. Teori ini menjelaskan alasan perusahaan mau memilih salah satu dari metode akuntansi dibandingkan metode lainnya dengan konsekuensi biaya yang ditimbulkan. Perusahaan diberikan kebebasan dalam memilih salah satu dari metode yang tersedia untuk meminimumkan biaya dan memaksimalkan nilai perusahaan. Hal tersebut dilakukan untuk memberikan keuntungan dan memaksimalkan kepuasan perusahaan.

#### b. Teori Hipotesis Pasar Efisien

Pelaku pasar modal biasanya selalu mengikuti harga saham dan mencari informasi tentang perusahaan untuk menentukan harga saham. Oleh karena itu, reaksi pasar modal terhadap informasi dapat digunakan untuk mengukur atau menguji kebermanfaatan informasi. Hubungan antara informasi dan harga saham dibahas dalam efisiensi pasar (*market efficiency*) atau hipotesis pasar efisien (*efficient market hypothesis*) yang didefinisikan sebagai (Suwardjono, 2010:488-489):

*A security market is said to be efficient with respect to an information system if and only if the prices act **as if** everyone observes the signals from that information system. In other words, prices act **as if** there is a universal knowledge of that information. If prices have this property, they “fully reflect” the information system.*

*An efficient market is one in which the prices of all securities **quickly** and **fully** reflect all available information about the assets.*

Kedua definisi di atas menunjukkan bahwa efisiensi pasar harus dikaitkan dengan sistem informasi yaitu mekanisme penyediaan informasi dengan segala





regulasi yang berlaku dalam lingkup beroperasinya pasar modal. Sistem informasi menghasilkan sehimpunan informasi bagi pelaku pasar untuk menentukan harga saham. Pasar dikatakan efisien dalam kaitan dengan informasi atau signal tertentu hanya jika harga saham berperilaku seakan-akan semua pelaku pasar menangkap signal tersebut dan segera merevisi harga saham harapannya (tercermin dalam kutipan harga saham atau *quoted price* sebelum signal) kemudian mengambil strategi investasi (jual, beli, atau tahan) sehingga terjadi ekuilibrium baru.

Pengertian merefleksi secara penuh (*fully reflect*) adalah bahwa semua signal yang tersedia telah tertangkap oleh pelaku pasar dan terefleksi dalam harga saham ekuilibrium baru. Untuk dikatakan efisien, ekuilibrium baru harus tercapai dalam waktu yang cukup cepat. Dalam pasar efisien, pelaku pasar dengan strategi apapun tidak akan dapat memperoleh keuntungan lebih (*return abnormal*) dalam jangka panjang. Dengan kata lain, tidak seorang pun dapat mengalahkan atau mengecoh pasar bila pasar tersebut efisien.

Karena efisiensi pasar hanya dapat dikaitkan dengan informasi atau signal tertentu dalam suatu mekanisme penyediaan informasi, terdapat tiga bentuk efisiensi yaitu:

#### 1) Bentuk Lemah

Pasar adalah efisien dalam bentuk lemah jika harga sekuritas merefleksi secara penuh informasi **harga dan volume masa lalu** (yang biasanya tersedia secara publik). Dalam bentuk ini, dianggap pelaku pasar hanya menggunakan data pasar modal historis untuk menilai investasinya sehingga data tersebut tidak bermanfaat lagi untuk memprediksi perubahan harga masa datang. Dengan kata lain, pelaku pasar masih dimungkinkan untuk memperoleh *return abnormal* dengan memanfaatkan informasi selain data pasar.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.



## 2) Bentuk Semi-Kuat

Ⓒ Pasar adalah efisien dalam bentuk semi-kuat jika harga sekuritas merefleksi secara penuh **semua informasi yang tersedia secara publik** data *statement* keuangan. Karena semua pelaku pasar memperoleh akses yang sama terhadap informasi publik, strategi investasi yang mengandalkan data *statement* keuangan publikasian tidak akan mampu menghasilkan *return abnormal* secara terus-menerus.

## 3) Bentuk Kuat

Pasar adalah efisien dalam bentuk kuat jika harga sekuritas merefleksi secara penuh **semua informasi termasuk informasi privat atau dalam** (*inside information*) yang tidak dipublikasi atau *off-the records*. Dengan efisiensi semacam ini, pelaku pasar yang mempunyai akses terhadap informasi dalam sekalipun tidak akan memperoleh *return* yang berlebih dalam jangka panjang.

## B. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian tentang ukuran perusahaan, tingkat hutang, keuntungan selisih nilai wajar, informasi asimetri, dan relevansi nilai telah dilakukan untuk membuktikan pengaruhnya terhadap pilihan metode nilai wajar atau historis atas properti investasi. Penelitian Farahmita dan Siregar (2014) menguji perusahaan yang memiliki dan melaporkan aset properti investasi sejak 2008 sampai 2011. Perusahaan yang melaporkan properti investasi pada periode pengamatan, dengan pilihan metode yang terdiri dari metode nilai wajar dan metode biaya, dikurangi perusahaan yang menggunakan metode biaya namun tidak mengungkapkan nilai wajar di catatan atas laporan keuangan dan datanya tidak lengkap. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa

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



perusahaan non properti lebih memilih metode nilai wajar sedangkan perusahaan properti lebih memilih metode biaya untuk menghindari risiko terkena regulasi perpajakan yang menyebabkan kenaikan pembayaran pajak. Perusahaan dengan tingkat hutang yang semakin tinggi akan semakin kecil memilih metode nilai wajar, sebaliknya semakin tinggi informasi asimetri maka semakin tinggi kemungkinan memilih metode nilai wajar untuk menunjukkan *true value* perusahaan. Ukuran perusahaan tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam melakukan pemilihan dan 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. Perusahaan dalam industri properti secara rata-rata melaporkan selisih nilai wajar yang tinggi dari properti investasi, namun kelompok perusahaan ini lebih memilih menggunakan metode biaya.

Muller *et al* (2008) menggunakan 133 sampel perusahaan properti investasi publik yang diperdagangkan di bursa efek di wilayah ekonomi Eropa yang diklasifikasikan sebagai perusahaan *real estate* di *Thomson Financial Worldscope*. Hasil penelitian ini menyatakan pilihan terhadap metode nilai wajar berpengaruh positif terhadap keuntungan selisih nilai wajar. Perusahaan memilih model nilai wajar untuk memaksimalkan laporan laba bersih sebagai keuntungan nilai wajar yang dilaporkan oleh pengadopsi model nilai wajar, lebih besar dari keuntungan yang sebanding yang akan dilaporkan oleh pengadopsi model biaya.

Christensen dan Nikolaev (2013) menguji semua perusahaan *United Kingdom* dan Jerman (aktif dan tidak aktif) di cakupan dunia dan membatasi sampel perusahaan yang sesuai dengan IFRS dalam tahun 2005 atau 2006. Sampel terdiri dari 275 perusahaan (124 perusahaan *United Kingdom* dan 151 perusahaan Jerman) yang memegang properti investasi dan 1.539 perusahaan untuk aset tidak berwujud, properti

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



investasi, dan *property, plant, and equipment*. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pilihan metode nilai wajar berpengaruh positif dengan tingkat hutang dan nilai wajar akuntansi digunakan 93% untuk properti. Penggunaan nilai wajar untuk properti sendiri kemungkinan dijelaskan oleh biaya yang lebih rendah untuk mengukur keandalan nilai wajar dengan adanya pasar properti yang relatif cair.

Chen *et al* (2013) menggunakan *database* pusat penelitian ekonomi di Cina selama periode 2007-2009 sejak standar akuntansi Cina (CAS) 3 menjadi efektif pada tahun 2007. 1.563 perusahaan tahunan diamati dalam sampel utama dari 579 sampel perusahaan dan 2.592 perusahaan tahunan diamati di atas tahun 2001-2005 untuk 579 perusahaan sampel untuk perhitungan akrual diskresioner masa lalu. Semua saham perusahaan terdaftar memiliki properti investasi, dengan pengecualian dari perusahaan keuangan dan IPO. Hasil penelitian ini menunjukkan nilai wajar berpengaruh positif dan signifikan, artinya perusahaan-perusahaan yang menggunakan model nilai wajar untuk properti investasi lebih mungkin untuk memenuhi batas laba nol. Tingkat hutang berpengaruh signifikan positif, yang berarti perusahaan berisiko dan perusahaan dengan wujud lebih rendah lebih mungkin untuk memilih model nilai wajar. Model nilai wajar untuk properti investasi di Cina lebih sering dipilih oleh perusahaan yang lebih menunjukkan pendapatan kegiatan manajemen di masa lalu, dan kemungkinan perusahaan-perusahaan memilih nilai wajar meningkat ketika kantor pusat atau properti investasi perusahaan terletak di daerah yang kurang maju. Pelaporan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi dari informasi keuangan di kebanyakan kasus, tetapi nilai wajar mungkin tidak lebih unggul dari biaya historis ketika perhatian terhadap keandalan melebihi manfaat dari pemberian informasi yang relevan di negara-negara dengan pasar yang kurang efisien dan pemantauan investor yang lebih rendah.

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



Muller *et al* (2008) menggunakan 77 perusahaan yang dijadikan sampel akhir dari perusahaan properti investasi di benua Eropa pada periode sebelum kewajiban pengadopsian IFRS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 19 perusahaan memilih model biaya sedangkan 58 perusahaan lebih memilih model nilai wajar dibawah IAS 40. Perusahaan dengan kepemilikan tersebar lebih cenderung untuk menyajikan nilai wajar sebelum IFRS, konsisten dengan perusahaan-perusahaan dengan kepemilikan terkonsentrasi yang tidak terlalu bergantung pada pelaporan nilai wajar melalui laporan keuangan untuk mengurangi informasi asimetri. Selain itu, perusahaan yang menyajikan nilai wajar properti investasi memiliki informasi asimetri yang lebih rendah daripada yang tidak menyajikan nilai tersebut.

Ishak *et al* (2012) menguji 89 perusahaan properti publik yang terdaftar dibawah sektor properti dari dewan utama bursa Malaysia per tahun 2009 yang terdaftar. Hasil penelitian menyatakan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, semakin besar kemungkinan perusahaan akan memilih metode nilai wajar dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan kecil. Selain itu, pilihan metode nilai wajar menunjukkan hubungan yang lemah dengan harga saham. Penerapan model nilai wajar sangat mahal untuk diadopsi dan perusahaan yang cenderung memilih model nilai wajar menganggap nilai wajar dibawah FRS 140 adalah untuk perusahaan besar dan perusahaan yang sebelumnya telah merevaluasi aset properti investasinya menggunakan metode revaluasi maupun yang terlibat dalam kegiatan properti investasi.

Zi *et al* (2014) menggunakan 12 *Malaysian Real Estate Investment Trust* yang terdaftar di Bursa Malaysia 2006-2011. Empat perusahaan yang baru terdaftar di Bursa Malaysia dikecualikan dan menggunakan 59 perusahaan yang diamati. Hasil

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.



penelitian menyatakan nilai wajar properti investasi adalah positif dan signifikan terkait dengan harga saham.

Jabar dan Mohamed (2015) menggunakan laporan tahunan atas 200 perusahaan yang terdaftar di publik Malaysia dari berbagai industri tahun 2006-2011. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai wajar properti investasi tidak memiliki hubungan yang signifikan dengan harga saham untuk semua periode (2006-2011). Hasil tidak signifikan dapat dipengaruhi oleh biaya implementasi yang tinggi dari nilai wajar dan kurangnya kepercayaan antara investor dalam hal keandalan pengukuran nilai wajar. Hubungan negatif menunjukkan bahwa model biaya lebih relevan daripada model nilai wajar karena memberikan informasi dari biaya historis dan biaya masa depan yang diharapkan. Tingkat kepuasan investor di Malaysia dalam penerapan nilai wajar untuk aset non keuangan (properti investasi) lebih rendah daripada yang diterapkan di negara-negara maju.

Selas (2009) menguji perusahaan yang terdaftar di Portugis milik indeks PSI Geral, pasar saham umum Lisbon, selama periode 2005-2008. Sebanyak 60 perusahaan yang awalnya dianggap mewakili 209 perusahaan tahunan yang diamati. Hasil penelitian menyatakan pengungkapan nilai wajar properti investasi dan nilai wajar memiliki hubungan yang positif dan signifikan. Nilai wajar memiliki relevansi nilai bahkan di perusahaan dimana properti investasi tidak dianggap sebagai bisnis utama. Ketika mengakui biaya historis atau nilai wajar dalam neraca memiliki dampak yang berbeda dalam harga saham. Investor tidak sama dalam menafsirkan ketika perusahaan mengakui nilai wajar dalam neraca (model nilai wajar) dan mengungkapkan informasi dalam catatan (model biaya).

Lourenço dan Curto (2007) menggunakan sampel akhir yang terdiri dari 224 perusahaan tahunan yang diamati dan didistribusikan dari tiga tahun pertama



kewajiban pengadopsian IFRS sebagai berikut: *United Kingdom* (93), Perancis (55), Jerman (40) dan Swedia (36). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam industri *real estate* di Eropa, nilai wajar properti investasi diakui oleh hampir semua perusahaan yang ditentukan oleh penilai independen.

Ikhtisar penelitian terdahulu tersebut diatas beserta proksi atau pengukurannya dapat dilihat pada lampiran 1.

### C Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran atas penelitian ini terdiri dari:

#### 1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pilihan Metode Pengukuran atas Properti Investasi

##### a. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi

Ukuran perusahaan merupakan faktor yang mempengaruhi keputusan pilihan metode akuntansi. Berdasarkan hipotesis biaya politik (*political cost hypothesis*), diprediksi bahwa manajer akan memiliki kemungkinan kecil untuk memilih metode akuntansi yang menaikkan laba karena tingginya laba yang dilaporkan akan berdampak pada meningkatnya ukuran perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin tinggi biaya politik karena semakin meningkatnya visibilitas perusahaan (Watt dan Zimmerman, 1990; Quagli dan Avallone, 2010). *Political cost hypothesis* sesuai dengan hasil penelitian Taplin *et al* (2014) yang menunjukkan bahwa perusahaan kecil lebih mungkin untuk menggunakan nilai wajar untuk properti investasi.

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.



## b. Pengaruh *Leverage* terhadap Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi

**C** Berdasarkan hipotesis hutang/ekuitas (*debt/equity hypothesis*), semakin tinggi tingkat hutang/ekuitas, manajer cenderung menggunakan metode akuntansi yang meningkatkan pendapatan (Watt dan Zimmerman, 1990). Hasil penelitian Christensen dan Nikolaev (2009; 2013), Chen *et al* (2013), Daniel *et al* (2010), menunjukkan bahwa perusahaan dengan tingkat hutang yang tinggi cenderung memilih menggunakan nilai wajar akuntansi. Penerapan akuntansi nilai wajar meningkatkan kemungkinan lebih saji (*overstated*) nilai buku aset yang pada gilirannya akan meningkatkan risiko litigasi dan menghilangkan reputasi perusahaan. Biaya litigasi dan risiko kehilangan reputasi diperkirakan akan menurun karena kualitas estimasi nilai wajar yang meningkat. Komitmen terhadap nilai wajar dapat dipandang sebagai cara yang mahal bagi perusahaan yang merasa yakin atas kualitas estimasinya untuk membedakan dirinya dari perusahaan dengan estimasi nilai wajar yang kurang dapat diandalkan. Perusahaan dengan perjanjian hutang yang ketat juga lebih cenderung menggunakan nilai wajar. Perusahaan yang lebih sangat bergantung pada pasar hutang menggunakan nilai wajar untuk memberi sinyal tentang kualitas estimasi nilai wajarnya dan menyampaikan informasi tentang fundamental yang mendasarinya (Christensen dan Nikolaev, 2009).

## c. Pengaruh Keuntungan Selisih Nilai Wajar terhadap Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi

Perusahaan memilih metode nilai wajar untuk memaksimalkan laporan laba bersih sebagai keuntungan nilai wajar yang diakui pada properti investasi. Perusahaan akan memilih model nilai wajar untuk melaporkan keuntungan nilai wajar yang lebih tinggi dan positif pada properti investasi dibandingkan dengan

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





selisih nilai wajar yang diungkapkan di catatan atas laporan keuangan untuk perusahaan yang memilih metode biaya. Selain itu, semakin tinggi keuntungan selisih nilai wajar yang dihasilkan dari properti investasi maka akan semakin tinggi juga kemungkinan manajemen untuk memilih metode nilai wajar, dengan tujuan agar keuntungan tersebut dapat meningkatkan laba yang dilaporkan. Ketika bisnis utama perusahaan adalah dalam bidang properti, maka keuntungan selisih nilai wajar yang diakui akan berpengaruh signifikan pada penilaian kinerja perusahaan. Dengan demikian, perusahaan yang berada dalam industri properti dan *real estate* akan semakin besar kemungkinan memilih metode nilai wajar untuk mengukur properti investasinya (Muller *et al*, 2008).

#### d. Pengaruh Informasi Asimetri terhadap Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi

Perusahaan yang memiliki informasi asimetri yang lebih rendah akan lebih cenderung menggunakan model nilai wajar untuk melaporkan properti investasi karena perusahaan besar cenderung memiliki lingkungan informasi yang lebih kaya. Di sisi lain, perusahaan-perusahaan kecil juga akan cenderung untuk mengadopsi nilai wajar untuk mengurangi asimetri informasi antara investor dan manajer (Muller *et al*, 2008; 2011; Gonçalves dan Lopes, 2015). Berdasarkan penelitian Quagli dan Avallone (2010), manajer yang beroperasi dalam bisnis penyewaan akan memilih metode nilai wajar untuk mengurangi asimetri informasi karena investor mengidentifikasi kurangnya pertumbuhan dalam perusahaan dengan bisnis utama penyewaan properti investasi dan berasumsi bahwa pengungkapan tidak setara dengan pengakuan.

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



## 2. Relevansi Nilai Atas Pilihan Metode Pengukuran Properti Investasi

Relevansi nilai menunjukkan bahwa nilai wajar memberikan informasi yang berguna dalam mendukung pengambilan keputusan investasi. Model nilai wajar yang mencerminkan nilai pasar properti investasi dikatakan lebih relevan daripada model biaya historis sehingga dapat digunakan untuk membuat keputusan ekonomi bagi investor. Perusahaan yang menggunakan informasi nilai wajar akan memiliki risiko yang lebih tinggi sehingga dapat mempengaruhi keputusan investasi (Zhuang dan Luo, 2015; Zi *et al*, 2014). Beberapa penelitian lain menguji hubungan antara nilai wajar dengan relevansi nilai. Beest *et al* (2009) mengklaim bahwa nilai wajar akuntansi memberikan informasi yang lebih relevan daripada biaya historis karena nilai wajar mewakili nilai sekarang dari aset, bukan dari harga pembelian. Song *et al* (2008), Li dan Kyu (2010), Selas (2009), Hassan dan Saleh (2010) juga menyimpulkan bahwa akuntansi nilai wajar menjadi lebih penting dalam pelaporan keuangan karena dapat memberikan informasi yang relevan dan berguna atau dengan kata lain penggunaan nilai wajar memiliki relevansi nilai. Demikian juga menurut Francis *et al* (2003), nilai wajar lebih memiliki relevansi nilai, memberikan laba yang lebih dapat diprediksi dan tepat waktu karena lebih berorientasi ke arus kas masa depan.

Berdasarkan uraian diatas maka kerangka pemikiran yang dibuat untuk penelitian ini adalah:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta dilindungi IBI IKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

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

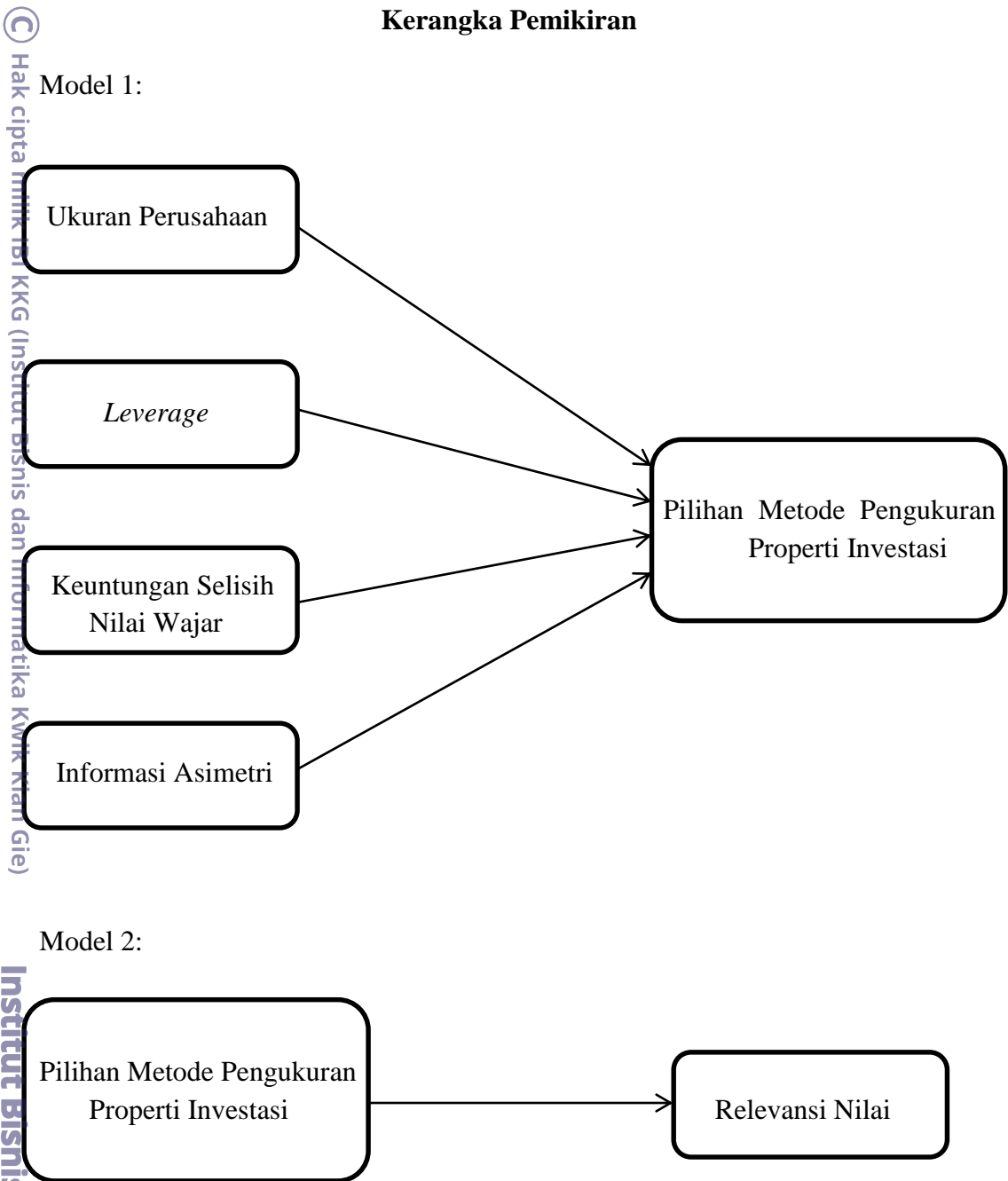
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

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.

Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran



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

D. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka pemikiran diatas, maka dirumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut:

H<sub>1</sub>: Ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi



H<sub>1b</sub> : *Leverage* berpengaruh positif terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi

**C** Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)  
H<sub>1c</sub> : Keuntungan selisih nilai wajar berpengaruh positif terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi

H<sub>1d</sub> : Informasi asimetri berpengaruh negatif terhadap pilihan metode pengukuran properti investasi

H<sub>2</sub> : Pilihan metode pengukuran properti investasi memiliki relevansi nilai

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.