

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Riset ini dimotivasi oleh terbitnya PSAK No. 13 tentang Properti Investasi yang disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) sebagai badan penyusun standar akuntansi di Indonesia, pada 29 Mei 2007. PSAK ini berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2008. PSAK No. 13 merupakan salah satu PSAK yang menjadi tonggak dimulainya program konvergensi IFRS di Indonesia. Selain dapat menggunakan biaya historis (*cost*), PSAK No. 13 (2007) memberikan alternatif pengukuran menggunakan metode nilai wajar (*fair value*). Sebelumnya, perlakuan akuntansi untuk properti investasi diatur dalam PSAK No. 13 (1994) tentang Akuntansi untuk Investasi, yang hanya membolehkan metode pengukuran menggunakan biaya historis tanpa didepresiasi. Adopsi IFRS kedalam PSAK No. 13 (2007) merupakan peluang riset yang unik karena perubahan yang bersifat signifikan dengan munculnya lebih dari satu alternatif pengukuran serta meningkatnya ketentuan mengenai pengungkapan dibanding dengan standar akuntansi sebelumnya berlaku di Indonesia.

PSAK No. 13 (2007) merupakan PSAK pertama yang memperkenalkan metode nilai wajar untuk pengakuan aset non-keuangan jangka panjang. Perusahaan dapat memilih metode biaya atau nilai wajar untuk melaporkan properti investasinya di laporan keuangan. Selisih nilai wajar dengan nilai tercatat terakhir diakui pada laporan laba rugi periode berjalan. Perusahaan yang memilih metode biaya, harus mengungkapkan nilai wajar aset pada catatan atas laporan keuangan.

Riset tentang pilihan metode akuntansi selalu menjadi topik yang menarik untuk diteliti. Alasan sesungguhnya mengapa suatu perusahaan memilih metode akuntansi tertentu tidak pernah diketahui secara pasti. Pilihan metode akuntansi dilakukan berdasarkan pertimbangan manajemen dan tidak pernah diketahui secara pasti oleh pengguna laporan keuangan (Ishak et al.,2012). Riset mengenai pilihan metode akuntansi hanya dapat menduga faktor-faktor apa yang dapat mempengaruhi satu perusahaan memutuskan lebih memilih kebijakan akuntansi tertentu dibandingkan yang lainnya. Dalam kaitannya dengan alternatif pilihan metode antara metode biaya dengan metode nilai wajar dalam mencatat properti investasi, menarik untuk diketahui alasan mengapa perusahaan mau memilih metode nilai wajar, sementara perusahaan lainnya tetap mengadopsi metode biaya.

Riset terdahulu (Cairns et al., 2011) menunjukkan bahwa ketika perusahaan dihadapkan pada pilihan metode akuntansi yang bersifat sukarela, maka pilihan metode akuntansi cenderung bersifat *sticky* atau sulit berubah. Artinya, walaupun terdapat alternatif metode akuntansi yang lain yang dibolehkan oleh standar akuntansi yang baru (dalam hal ini metode nilai wajar), perusahaan akan cenderung memilih metode akuntansi yang sesuai dengan standar yang baru namun sama dengan sebelum revisi (dalam hal ini metode biaya). Namun faktanya, terdapat beberapa perusahaan publik di Indonesia yang memilih metode nilai wajar dalam melaporkan properti investasi, setelah PSAK No. 13 (2007) berlaku efektif. Oleh karena itu menarik untuk diteliti mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.

Riset mengenai pilihan metode akuntansi setelah adopsi IFRS di Indonesia masih sedikit. Kebanyakan riset berfokus pada negara-negara di Eropa, yang terlebih dahulu menerapkan IFRS. Riset mengenai pilihan metode nilai wajar untuk aset non-

keuangan juga masih sedikit. Pilihan metode nilai wajar untuk aset non-keuangan menarik untuk diteliti karena kondisi yang berbeda dengan aset keuangan yaitu nilai wajar aset mungkin tidak tersedia di pasar aktif. Selain itu, sebagai *feedback* atas konvergensi IFRS di Indonesia, riset semacam ini diperlukan. Riset ini diharapkan dapat menambah literatur mengenai konvergensi IFRS dan literatur tentang pilihan metode akuntansi.

Riset sebelumnya telah mengidentifikasi beberapa faktor yang mempengaruhi pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Menurut Muller et al. (2008) perusahaan yang memilih metode nilai wajar adalah perusahaan dengan kepemilikan yang lebih tersebar, perusahaan yang menunjukkan komitmen yang tinggi terhadap transparansi pelaporan keuangan, dan perusahaan yang melaporkan selisih nilai wajar yang besar dengan tujuan untuk memaksimalkan laba yang dilaporkan. Kemudian dari Quagli dan Avallone (2010) mengungkapkan alasan perusahaan memilih metode nilai wajar adalah untuk tujuan efisiensi dengan cara mengurangi biaya politis dan melindungi kreditur dengan penerapan metode akuntansi yang konservatif. Riset ini berusaha menggabungkan faktor-faktor yang telah ditemukan pada riset sebelumnya yang terbukti mempengaruhi kemungkinan pilihan metode nilai wajar.

Penelitian ini menggunakan perusahaan properti & real estate sebagai objek penelitian mulai dari tahun 2012-2014. Alasan peneliti memilih perusahaan ini karena perusahaan properti & real estate memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar sebanyak 241 juta jiwa, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartmen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran dan memiliki rasio kepemilikan rumah yang cukup sehingga banyak perusahaan yang mengalami kenaikan hutang sebagai salah satu bentuk pengembangan usaha sehingga membutuhkan tambahan

dana dari luar yaitu hutang. Total kebutuhan rumah per tahun dapat mencapai 2,6 juta unit di dorong oleh pertumbuhan penduduk.

Fenomena yang terjadi akhir akhir ini pada bisnis properti & real estate sangat menarik untuk diamati karena terjadinya krisis financial global 2008 seperti yang dikutip oleh suherman yang dimulai dari Amerika Serikat akibat *subprime mortgage* yang menjalar keseluruhan dunia termasuk Indonesia, yang juga berdampak pada bisnis Properti & Real Estate Indonesia. Namun hal ini tidak menyurutkan perkembangan bisnis Properti & Real Estate untuk terus melakukan ekspansi. Hal ini terjadi karena pengembangan bisnis Properti & Real Estate percaya bahwa krisis yang terjadi tidak akan mengguncang perekonomian Indonesia apalagi menghancurkannya seperti yang terjadi pada tahun 1998 dimana jatuhnya sektor Properti di Indonesia. Ekspansi bisnis Properti & Real Estate dari tahun pascakrisis 2003 hingga 2008 terus meningkat, Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan berbagai proyek seperti perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan (mall dan trade center), gedung perkantoran dan lain lain.

Di Indonesia pada tahun 2013 minat untuk melakukan investasi di bisnis properti investasi semakin meningkat, hal ini karena Jakarta sebagai Ibukota Negara diprediksi menjadi kota tujuan investatsi properti terbaik nomer satu untuk wilayah Asia Pasifik, menggeser Singapura (PWC and ULI, 2016). Hal itu dinyatakan pada penelitian berjudul *Emerging Trends and Real Estate* tahun 2016. Tetapi sangat disayangkan karena untuk tahun 2016, Jakarta hanya menempati posisi enam. Berikut gambar peringkat nya:

Gambar 1.1 Grafik prediksi kota tujuan investasi properti terbaik tahun 2016

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Tokyo	1	1	1	13	16	12	7	1	3	3
Sydney	2	4	5	4	3	6	6	14	15	16
Melbourne	3	5	13	10	7	9	9	11	17	6
Osaka	4	3	9	22	21	19	18	15	4	1
Ho Chi Minh City	5	13	19	18	10	11	13	13	8	12
Jakarta	6	2	3	1	11	14	17	20	20	19
Seoul	7	7	15	14	19	16	4	6	7	13
Manila	8	8	4	12	18	20	20	19	19	18
Shanghai	9	6	2	2	2	2	1	5	1	2
Auckland	10	15	17	17	20	18	16	17	14	—
Singapore	11	9	7	3	1	1	5	2	2	4
Bangalore	12	17	20	19	9	10	14	4	12	10
Mumbai	13	11	22	20	15	3	8	7	10	17
Beijing	14	10	8	7	5	7	3	12	6	9
Hong Kong	15	21	18	11	13	4	2	3	5	11
New Delhi	16	14	21	21	12	5	10	9	13	14
Taipei	17	18	16	9	8	13	11	8	16	5
Shenzhen	18	19	10	16	—	—	—	—	—	—
Bangkok	19	16	11	6	14	17	19	18	18	8
Guanghou	20	20	6	15	6	8	12	16	9	7
Kuala Lumpur	21	12	14	5	17	15	15	10	11	15
China—secondary cities	22	22	12	8	—	—	—	—	—	—

Source: *Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2007–2016 surveys*.

Untuk menambah bukti empiris tentang pilihan metode akuntansi setelah adopsi IFRS, riset ini bertujuan untuk meneliti faktor-faktor yang memotivasi perusahaan untuk memilih metode nilai wajar dalam mencatat properti investasi setelah berlakunya PSAK No. 13 (2007). Faktor-faktor yang akan diteliti dalam riset ini merupakan faktor-faktor yang telah terdokumentasi dalam literatur mengenai pilihan metode akuntansi (Fields, et al., 2001) dan berdasarkan riset terdahulu dari Quagli dan Avallone (2010), Ishak et al. (2012) dan Muller et al. (2008). Faktor tersebut adalah (1) perlindungan terhadap kreditur; (2) biaya politis; (3) asimetri

informasi dan (4) motivasi oportunist dari manajer. Maka berdasarkan latar belakang tersebut, maka judul penelitian adalah :

**“Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Perusahaan Memilih Metode Nilai Wajar Untuk Mengukur Properti Investasi Pada Perusahaan Sektor Properti Investasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2012 – 2014”**

## **1.2. Identifikasi Masalah**

1. Alternatif pencatatan yang disediakan seperti tertera pada PSAK no.13 revisi 2007 yaitu menggunakan metode biaya atau nilai wajar.
2. Perbedaan pemilihan metode pencatatan tersebut pada perusahaan–perusahaan.
3. Perbedaan jumlah pencatatan atas pengakuan aset properti investasi yang didapat dari masing masing metode.
4. Pengesahan kedua metode tersebut yang diatur pada standar akuntansi.

## **1.3. Pembatasan Masalah**

1. Penelitian ini hanya menggunakan variable ukuran perusahaan, tingkat utang, asimetri informasi, dan manajemen oportunistik yang akan diukur pengaruhnya terhadap faktor–faktor keputusan perusahaan dalam menentukan metode pencatatan properti investasi.
2. Penelitian ini berfokus untuk penelitian pada perusahaan properti & investasi sub-sektor properti investasi & real estate yang terdaftar di BEI tahun 2012-2014.
3. Data yang digunakan hanya terbatas pada data sekunder yang disajikan dalam laporan tahunan yang dipublikasikan oleh perusahaan tahun 2012-2014

#### **1.4. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh signifikan antara ukuran perusahaan, tingkat utang, asimetri informasi dan manajemen oportunistik dengan pemilihan metode nilai wajar secara simultan.
2. Apakah terdapat pengaruh negatif antara tingkat utang terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?
3. Apakah terdapat pengaruh negatif antara ukuran perusahaan terhadap pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?
4. Apakah terdapat pengaruh positif antara asimetri informasi terhadap pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?
5. Apakah terdapat pengaruh positif antara selisih nilai buku dengan nilai wajar yang dapat dilaporkan terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014?

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan penelitian ini secara umum adalah sebagai berikut:

1. Untuk melihat pengaruh signifikan antara ukuran perusahaan, tingkat utang, asimetri informasi dan manajemen oportunistik dengan pemilihan metode nilai wajar secara simultan.

2. Untuk melihat pengaruh negatif antara tingkat utang terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014
3. Untuk melihat pengaruh negatif antara ukuran perusahaan terhadap pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014
4. Untuk melihat pengaruh positif antara asimetri informasi terhadap pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014
5. Untuk melihat pengaruh positif antara selisih nilai buku dengan nilai wajar yang dapat dilaporkan terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti investasi yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2012-2014

### **1.6. Manfaat Penelitian**

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2012 – 2014.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan memperluas



pengetahuan khususnya mengenai faktor–faktor yang mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi.

### 3. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi artikel bagi perusahaan yang ingin mengetahui faktor–faktor yang mempengaruhi kemungkinan perusahaan memilih metode nilai wajar untuk properti investasi dan memilih metode apa yang cocok untuk perusahaan tersebut.