

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMENGARUHI PEMILIHAN
METODE NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI INVESTASI**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi



**RETA SHARFINA TAHAR
NIM 1111002006**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2015**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Reta Sharfina Tahar

NIM : 1111002006

Tanda Tangan :

Tanggal : 19 Agustus 2015

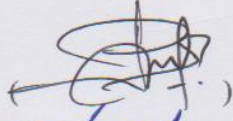
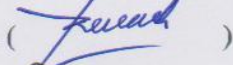
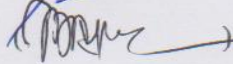
HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : Reta Sharfina Tahar
NIM : 1111002006
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Skripsi : Faktor – Faktor yang Memengaruhi Pemilihan
Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Monica Weni Pratiwi, S.E., M.Si 
Penguji I : Rene Johannes, S.E., M.Si., Ak., M.M., CA ()
Penguji II : Idrus Mahidin, S.E., M.B.A, Ak., CA 

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 19 Agustus 2015

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis sampaikan kepada Allah Swt. karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi Program Studi Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- 1) Monica Weni Pratiwi, S.E., M.Si., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 2) Rene Johannes, S.E., M.Si., Ak., M.M., CA, selaku dosen penguji yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun bagi saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 3) Kedua orang tua, Vickariaz Tahar dan Indrayati Tahar yang telah memberikan bantuan dukungan moral, material dan doa;
- 4) Adik, Amara Farah Tahar serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan doa dan semangat;
- 5) Georgy Aditya, yang selalu menghibur, memberikan semangat, doa, dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi;
- 6) Fidianti Rahim, Grycellicia Gleditcia, Reyna Valucy, Meliani Almira, dan Eunikesionita Rossie, yang telah memberikan saya semangat dan dukungan dalam penyelesaian tugas akhir;
- 7) Ariya Kunti, Citra Dilla, Zahra Turmuddhy, Diana Supardi, Anita Fadhila, Arief Wirasukma, Adefanny Larasati, Henry Yahya, Alifa Agustiana Putri, Melida Rostika, serta SKIN (Brian Anugerah, Imanuel Nainggolan, dan Aldi Nandi) yang telah memberikan saya dukungan, dan semangat dalam

menyelesaikan tugas akhir serta memberikan keceriaan selama berkuliah di Universitas Bakrie;

- 8) Seluruh teman-teman Akuntansi 2011 dan berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tugas akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu, semoga sukses untuk kita semua.

Akhir kata, penulis berharap Allah Swt. akan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, Agustus 2015

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Reta Sharfina Tahar
NIM : 1111002006
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie Hak **Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Faktor – Faktor yang Memengaruhi Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk
Properti Investasi**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 19 Agustus 2015

Yang Menyatakan

(Reta Sharfina T)

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMENGARUHI PEMILIHAN METODE
NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI INVESTASI**

Reta Sharfina Tahar

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor – faktor yang memengaruhi perusahaan dalam memilih metode nilai wajar untuk properti investasi. Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan melakukan studi empiris pada perusahaan non-keuangan yang memiliki dan melaporkan properti investasi dengan menggunakan metode *purposive sampling* menghasilkan 87 sampel perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2013. Penelitian ini menggunakan metode regresi logistik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Sedangkan variabel tingkat utang, informasi asimetri, selisih keuntungan revaluasi nilai wajar, dan kepemilikan saham tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Hal ini diduga karena perusahaan lebih memilih untuk menggunakan metode akuntansi yang konservatif, dan untuk menghindari biaya – biaya tambahan pada saat merubah metode. Selain itu, diduga karena perusahaan ingin menghindari regulasi perpajakan yang mengatur mengenai penilaian ulang aset tetap.

Kata Kunci: Properti investasi, PSAK 13, metode nilai wajar, metode biaya, tingkat utang, ukuran perusahaan, informasi asimetri, selisih keuntungan revaluasi nilai wajar, kepemilikan saham.

FACTORS AFFECTING THE SELECTION OF FAIR VALUE METHOD FOR INVESTMENT PROPERTIES

Reta Sharfina Tahar

ABSTRACT

This study is aimed to analyze the influence of factors that affect company to choose fair value method for investment properties. In this study the analyze data used is quantitative approach by using the empirical study in the non-financial company which has and report investment properties by using purposive sampling results 87 samples from different companies which are registered in Indonesia Stock Exchange 2011-2013. This study is using logistic regression method. The results showed that the variable company size affects the selection of fair value method for investment properties. However, the variable leverage, information asymmetry, difference between the fair value revaluation gains, and share ownership has no effect for company to choose fair value method for investment properties. It is presumed because company prefers the more conservative accounting method and to avoid unexpected expenses when it changes the recording method used. Also, it is presumed because company wants to avoid tax regulation that set about revaluation for non-current assets.

Key Words: Investment Properties, PSAK 13, fair value method, cost method, leverage, company size, information asymmetry, difference between the fair value revaluation gains, share ownership.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
UNGKAPAN TERIMA KASIH	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GRAFIK	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	5
II. TINJAUAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS	6
2.1 Tinjauan Pustaka	6
2.1.1 <i>Positive Accounting Theory</i>	6
2.1.2 PSAK No. 13 (Properti Investasi)	6
2.1.3 Tingkat Utang	8
2.1.4 Ukuran Perusahaan	8
2.1.5 Informasi Asimetri	10
2.1.6 Keuntungan Selisih Revaluasi Nilai Wajar	10
2.1.7 Kepemilikan Saham Perusahaan	11
2.1.8 Metode Nilai Wajar pada Properti Investasi	13
2.1.9 Perusahaan dalam Industri Properti	14
2.2 Hipotesis	14
2.2.1 Tingkat Utang dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi	14
2.2.2 Ukuran Perusahaan dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi	15
2.2.3 Informasi Asimetri dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi	15
2.2.4 Keuntungan Selisih Revaluasi Nilai Wajar untuk Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi	16
2.2.5 Kepemilikan Saham Perusahaan untuk Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi	17

III. METODE PENELITIAN	18
3.1 Populasi dan Sampel Penelitian	18
3.2 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	18
3.3 Definisi Operasional Variabel	19
3.3.1 Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi	19
3.3.2 Tingkat Utang	19
3.3.3 Ukuran Perusahaan	20
3.3.4 Informasi Asimetri	20
3.3.5 Keuntungan Selisih Revaluasi Nilai Wajar	21
3.3.6 Kepemilikan Saham Perusahaan	21
3.4 Metode Analisis Data	22
3.4.1 Statistik Deskriptif	22
3.4.2 Uji Asumsi Klasik	22
3.4.3 Uji Multikolinearitas	22
3.4.4 Uji Hipotesis	23
3.5 Model Penelitian	23
IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	25
4.1 Gambaran Umum Sampel	25
4.2 Hasil Penelitian.....	26
4.2.1 Statistik Deskriptif.....	26
4.2.2 Uji Multikolinearitas.....	27
4.2.3 Uji Hipotesis	28
4.2.3.1 Pengujian Kelayakan Model Regresi (<i>Goodness of Fit</i> <i>Test</i>)	28
4.2.3.2 Pengujian Koefisien Regresi	29
4.2.3.3 Pengujian Regresi Logistik.....	30
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian.....	32
4.3.1 Tingkat Utang dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi.....	32
4.3.2 Ukuran Perusahaan dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi.....	36
4.3.3 Informasi Asimetri dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi.....	40
4.3.4 Keuntungan Selisih Revaluasi Nilai Wajar dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi.....	43
4.3.5 Kepemilikan Saham dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi.....	47
V. SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN	50
5.1 Simpulan.....	50
5.2 Keterbatasan	50
5.3 Saran	51
DAFTAR PUSTAKA	xv

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Pemilihan Sampel Penelitian	25
Tabel 4.2 Tabel Statistik Deskriptif	26
Tabel 4.3 Hasil Uji Multikolinearitas	28
Tabel 4.4 <i>Hosmer and Lemeshow Test</i>	29
Tabel 4.5 <i>Model Summary</i>	29
Tabel 4.6 <i>Classification Table^a</i>	30
Tabel 4.7 <i>Variables in the Equation</i>	30

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Grafik Tingkat Utang.....	33
Grafik 4.2 Grafik Ukuran Perusahaan.....	37
Grafik 4.3 Grafik Informasi Asimetri	40
Grafik 4.4 Grafik Keuntungan Selisih Revaluasi Nilai Wajar	44

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Model Penelitian	24
-----------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perusahaan yang Menjadi Sampel Penelitian	xvii
Lampiran 2 Tabel Statistik Deskriptif.....	xviii
Lampiran 3 Hasil Uji Multikolinearitas	xix
Lampiran 4 Hasil Uji Kelayakan Model Regresi (<i>Goodness of Fit Test</i>).....	xx
Lampiran 5 Hasil Uji Koefisien Regresi <i>Nagelkerke R-Square</i>	xxi
Lampiran 6 Hasil Uji Koefisien Regresi <i>Classification Plot</i>	xxii
Lampiran 7 Hasil Uji Regresi Logistik	xxiii