

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Standar Akuntansi Keuangan Indonesia dalam beberapa tahun belakangan mengalami perubahan yang cukup signifikan dengan diberlakukannya standar yang berbasis internasional (IFRS). Konvergensi IFRS di Indonesia sudah dimulai pada tahun 2008 yang ditandai dengan terdapatnya perubahan-perubahan dalam PSAK sebagai akibat diadopsinya IFRS (Yulistia, dkk 2015). Salah satu yang mengalami perubahan adalah revaluasi *asset* tetap, yang pada PSAK sebelumnya tidak diperkenankan dilakukan (PSAK 16 revisi 1994), harus memilih antara model biaya atau model revaluasi sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas *asset* tetap perusahaan (PSAK 16 revisi 2007). *Asset* tetap menjadi komponen penting dalam menjalankan operasional perusahaan. Oleh karenanya revaluasi (penilaian kembali) harus dilakukan dengan keteraturan yang cukup ketat untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal neraca (Martani dkk, 2012).

PSAK 16 (Revisi 2015) menyebutkan bahwa *asset* tetap yang nilai wajarnya diukur secara andal dicatat pada jumlah revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai setelah tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang cukup reguler untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dengan jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada akhir periode pelaporan (PSAK 16, revisi 2015).

*Asset* tetap adalah bagian yang sangat penting dalam laporan keuangan. Sehingga penggunaan *asset* tetap secara efisien akan menentukan kinerja suatu perusahaan. Kebijakan revaluasi *asset* tetap akan mencerminkan keadaan yang sebenarnya dari *asset* tetap, karena revaluasi akan mencatat nilai dari *asset* tetap menggunakan nilai pasar, sehingga nilai *asset* tetap menjadi relevan sebab nilai *asset* tetap yang disajikan dalam laporan keuangan adalah nilai *asset* tetap saat ini, bukan nilai *asset* tetap saat perolehan.

Revaluasi *asset* di defenisikan sebagai penilaian kembali *asset* tetap suatu perusahaan yang diakibatkan adanya kenaikan nilai *asset* tetap tersebut di pasaran atau karena rendahnya nilai *asset* tetap dalam laporan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh devaluasi atau sebab lain, sehingga nilai *asset* tetap dalam laporan keuangan tidak lagi mencerminkan nilai yang sewajarnya (Sumarsan, 2018:72). Ada beberapa faktor yang mempengaruhi revaluasi *asset* tetap yaitu *leverage*, likuiditas, intensitas *asset* tetap, arus kas operasi.

Jika jumlah tercatat *asset* meningkat akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi. Akan tetapi, kenaikan tersebut diakui dalam laba rugi hingga sebesar jumlah penurunan nilai *asset* yang sama akibat revaluasi yang pernah diakui sebelumnya dalam laba rugi. Jika jumlah tercatat *asset* turun akibat revaluasi, maka penurunan tersebut diakui dalam laba rugi. Akan tetapi, penurunan nilai tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain sepanjang tidak melebihi saldo surplus revaluasi untuk *asset* tersebut. Penurunan nilai yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tersebut mengurangi jumlah akumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi (PSAK 16, revisi 2015).

Faktor pertama adalah *leverage*. *Leverage* dapat digunakan untuk mengukur sejauh mana perusahaan menggunakan pendanaan melalui utang. Rasio *leverage* bisa juga disebut rasio utang.

Rasio *leverage* yang tinggi menunjukkan proporsi modal sendiri yang rendah untuk membiayai *asset*. Kreditor lebih menyukai rasio hutang yang rendah karena semakin rendah rasio hutang, akan semakin besar perlindungan terhadap kerugian kreditor jika terjadi likuidasi (Brigham & Houston, 2011:143).

Perusahaan dengan *leverage* yang tinggi memiliki resiko rugi yang besar. Perusahaan yang memiliki *leverage* tinggi artinya ketergantungan perusahaan terhadap kreditur juga tinggi. Mengacu pada debt hypothesis dalam teori akuntansi positif yang berpendapat bahwa semakin tinggi utang yang dimiliki perusahaan, maka semakin tinggi pula resiko yang dihadapi perusahaan, karena perusahaan lebih dekat dengan pelanggaran perjanjian utang (Weston & Copeland, 1999:228). Azouzi & Jarboui (2012) menyatakan revaluasi *asset* tetap merupakan salah satu cara mengurangi rasio debt to equity dalam rangka untuk menghindari biaya kegagalan utang. Kemudian Manihuruk & Farahmita (2015) juga menyatakan perusahaan dengan *leverage* tinggi akan memilih metode revaluasi *asset* tetap untuk menambah basis *asset*, mengurangi rasio hutang dan meningkatkan kelayakan perusahaan di hadapan kreditur (Manihuruk dan Farahmita, 2015).

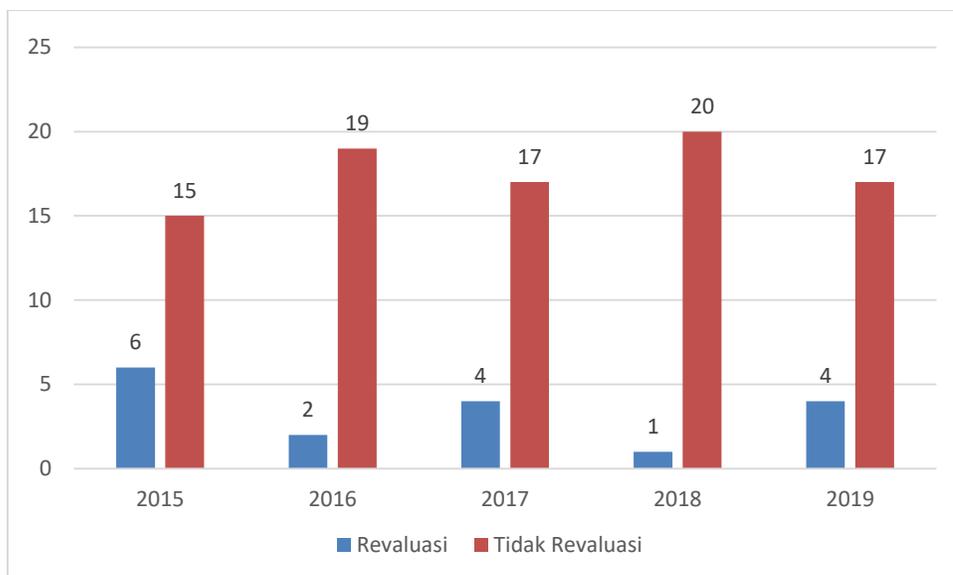
Faktor kedua adalah likuiditas. Likuiditas di defenisikan sebagai kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya (Subramanyam & Wild, 2014:240). Perusahaan dengan likuiditas rendah pertanda bahwa perusahaan sedang mengalami kesulitan keuangan. Hal tersebut dapat terjadi apabila kewajiban lancar meningkat namun tidak diikuti dengan kenaikan *asset* lancar (Brigham & Houston, 2011:135). Pada saat likuiditas perusahaan rendah, maka perusahaan akan cenderung memilih metode revaluasi *asset* tetap. Hal tersebut dapat terjadi karena revaluasi dapat membantu memberikan informasi yang lebih aktual tentang jumlah kas

yang dapat diterima dari penjualan *asset*, dan dengan demikian akan membantu meningkatkan kapasitas pinjaman perusahaan serta mengurangi biaya pinjaman (Tay, 2009).

Faktor ketiga adalah intensitas *asset* tetap. Intensitas *asset* tetap merepresentasikan proporsi *asset* tetap dibandingkan total *asset* yang dimiliki perusahaan (Manihuruk & Farahmita, 2015). Tay (2009) berpendapat bahwa revaluasi *asset* tetap penting diperhatikan karena sebagian besar modal perusahaan tertanam dalam *asset* tetap. *Asset* tetap digunakan oleh perusahaan untuk melakukan kegiatan operasional perusahaan. *Asset* tetap dapat dijadikan jaminan dalam mendapatkan pinjaman. *Asset* tetap dapat meningkatkan nilai suatu perusahaan karena memiliki potensi yang besar dalam meningkatkan basis *asset* dengan meningkatkan kapasitas pinjaman perusahaan. Intensitas *asset* tetap juga dapat menggambarkan ekspektasi kas yang akan diterima perusahaan jika *asset* tetap dijual, maka perusahaan yang memiliki intensitas *asset* tetap yang tinggi cenderung lebih memilih metode pencatatan dan pengakuan *asset* tetap yang lebih mencerminkan nilai *asset* yang sesungguhnya (Manihuruk & Farahmita, 2015). Intensitas *asset* tetap merupakan salah satu faktor asimetri informasi yang diharapkan dapat mempengaruhi manajer untuk memilih kebijakan revaluasi *asset* tetap (Seng & Su, 2010).

Faktor keempat adalah arus kas operasi. Kapasitas pinjaman perusahaan tidak hanya tergantung pada *leverage* tetapi juga pada kemampuan perusahaan untuk membayar utang. Penurunan arus kas dari aktivitas operasi dapat menyebabkan pemberi pinjaman khawatir dengan likuiditas perusahaan (Seng & Su, 2010). Upward revaluation merupakan sinyal nilai yang lebih tinggi pada *asset* perusahaan sehingga dapat meyakinkan pemberi pinjaman atas kemampuan perusahaan untuk membayar utang. Oleh karena itu, perusahaan dengan penurunan arus kas operasi akan merevaluasi *asset* tetap (Cotter dan Zimmer, 1995).

Pelaksanaan revaluasi *asset* tetap harus dilakukan secara periodik menyesuaikan dengan kondisi pasar. Pelaksanaan revaluasi *asset* tetap mengacu pada nilai materialitas dari *asset* tetap yang akan direvaluasi. Selanjutnya dalam pelaksanaannya revaluasi *asset* ini punya tindakan yang berbeda-beda karena bergantung pada kebijakan dari manajemen dimana keputusan yang dibuat sifatnya tidak baku. Berikut ini menyajikan beberapa data perusahaan yang melakukan revaluasi *asset* tetap perusahaan *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk periode pengamatan 2015-2019 :



**Gambar 1.1**

**Klasifikasi Perusahaan *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk periode pengamatan 2015-2019 yang melakukan Revaluasi dan Tidak Revaluasi *Asset* Tetap**

Gambar 1.1 berisi tentang jumlah perusahaan *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk periode pengamatan 2015-2019 yang melakukan revaluasi dan tidak revaluasi *asset* tetap. Perusahaan *Property dan real estate* yang melakukan revaluasi

*asset* tetap pada tahun 2015 hanya ada 6 perusahaan dari total keseluruhan 21 perusahaan. Pada tahun 2017 dan 2019 jumlah perusahaan yang melakukan revaluasi *asset* tetap hanya 4 perusahaan. Sedangkan pada tahun 2016 jumlah perusahaan yang melakukan revaluasi menurun, hanya 2 perusahaan. Begitu juga dengan 2018 hanya 1 perusahaan. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa masih sedikit perusahaan *Property dan real estate* yang melakukan revaluasi *asset* tetap.

Salah satu perusahaan yang menerapkan kebijakan revaluasi *asset* tetap pada perusahaan *Property dan real estate* adalah perusahaan PT PP Properti Tbk (PPRO). Perusahaan ini dan entitas anak perseroan telah berhasil mengerek laba pada 2018. Pada 2018, keuntungan revaluasi *asset* tetap yang dikantongi oleh PPRO mencapai Rp107,4 miliar, tumbuh 167% dari posisi Rp40,21 miliar pada 2016. Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk senilai Rp496,78 miliar, naik 6% year on year, dari posisi Rp444,67 miliar. Padahal pendapatan usaha yang dibukukan oleh PPRO pada 2018 senilai Rp2,55 triliun, turun 5,5% dari posisi Rp2,7 triliun pada 2018. Revaluasi *asset* pada 2018, telah berhasil menumbuhkan laba PPRO. Revaluasi *asset* tetap yang dilakukan pada tanah dan bangunan di induk dan anak perusahaan. (<https://market.bisnis.com/> , 2019).

DSAK telah menetapkan PSAK 16 Revisi 2015, namun masih sedikit perusahaan di Indonesia yang memilih untuk melakukan revaluasi *asset* tetap. Perusahaan lebih memilih menggunakan metode biaya daripada revaluasi *asset* tetap dalam menilai *asset* yang dimiliki. Seng dan Su (2010) berpendapat bahwa revaluasi *asset* tetap membutuhkan biaya yang mahal, seperti biaya penggunaan tenaga penilai (*valuer fee*) yang cukup tinggi dan peningkatan biaya audit. Selain itu, perusahaan juga harus membayar biaya pajak atas revaluasi *asset* tetap. Biaya

yang mahal merupakan salah satu faktor penyebab perusahaan lebih memilih untuk menggunakan metode biaya dalam menilai *asset* tetap (Yulistia, 2015).

Anderson (2015) mengungkapkan kebijakan untuk melakukan revaluasi *asset* tetap dapat mencerminkan keadaan *asset* yang sebenarnya, karena dalam praktiknya perusahaan akan mencatat *asset* menggunakan nilai pasar *asset* saat ini. Sehingga nilai *asset* yang disajikan di laporan keuangan menjadi relevan. Kerelevanan nilai *asset* akan menunjang perbaikan kinerja perusahaan. Adanya kenaikan nilai *asset* akibat revaluasi *asset* tetap, perusahaan dapat melakukan aktivitas-aktivitas lain yang dapat menunjang peningkatan kinerja, salah satunya dalam kegiatan peminjaman. Penyajian nilai *asset* perusahaan yang relevan diharapkan dapat menarik perhatian kreditor, sehingga perusahaan dapat melakukan pinjaman dengan mudah terhadap pihak lain (Nurjanah, 2013).

Alasan penulis melakukan penelitian ini karena penulis menemukan perbedaan hasil penelitian yang tidak konsisten dengan variabel yang sama terhadap revaluasi *asset* tetap. Oleh karena itu penulis ingin meneliti ulang sekaligus menguji kembali beberapa variabel yang mempengaruhi revaluasi *asset* tetap. Penelitian mengenai revaluasi *asset* tetap telah dilakukan oleh Sitepu & Silalahi (2019), Meiliana & Febriyanti (2019), Fauziah & Pramono (2020), Jannah & Diantimala (2018), Aziz & Yuyetta (2017), Sudradjat et al., (2017) dan Yulistia et al., (2015) serta Manihuruk & Farahmita, (2015).

Hasil penelitian yang dilakukan Sitepu & Silalahi (2019) dan Aziz & Yuyetta (2017) menemukan bahwa *leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap revaluasi *asset* tetap. Bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan Meiliana & Febriyanti (2019), Jannah & Diantimala (2018), Yulistia et al., (2015) mengungkapkan *leverage* tidak berpengaruh terhadap

revaluasi *asset* tetap. Kemudian penelitian Fauziah & Pramono (2020) dan Sudradjat et al., (2017) menyatakan *Leverage* berpengaruh negatif signifikan terhadap Revaluasi *Asset* Tetap.

Hasil penelitian yang dilakukan Sitepu & Silalahi (2019), Fauziah & Pramono (2020), Jannah & Diantimala (2018) menemukan likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi *asset* tetap. Bertolak belakang dengan penelitian yang dilakukan Manihuruk & Farahmita, (2015) yang mengungkapkan likuiditas berpengaruh signifikan positif terhadap pilihan metode revaluasi *asset* tetap.

Hasil penelitian Sitepu & Silalahi (2019) mengungkapkan intensitas *asset* tetap berpengaruh negatif signifikan terhadap revaluasi *asset* tetap. Bertolak belakang dengan hasil penelitian yang dilakukan Fauziah & Pramono (2020), Aziz & Yuyetta (2017) dan Yulistia et al., (2015) menemukan intensitas *asset* tetap (*fixed assets intensity*) tidak berpengaruh terhadap revaluasi *asset* tetap. Kemudian hasil penelitian Jannah & Diantimala (2018) dan Sudradjat et al., (2017) menemukan Intensitas *asset* tetap berpengaruh positif signifikan terhadap perusahaan untuk melakukan revaluasi *asset* tetap.

Hasil penelitian Meiliana & Febriyanti (2019), Sudradjat et al., (2017) dan Yulistia et al., (2015) mengungkapkan arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap revaluasi *asset* tetap. Bertolak belakang dengan penelitian Aziz & Yuyetta (2017) yang menemukan *arus kas operasi* berpengaruh positif dan signifikan terhadap revaluasi *asset* tetap.

Dari pemaparan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pengaruh *leverage*, likuiditas, intensitas *asset* tetap, arus kas operasi terhadap revaluasi *asset* tetap. Revaluasi *asset* tetap merupakan penilaian kembali *asset* tetap suatu perusahaan. Kebijakan ini dikatakan dapat mencerminkan keadaan yang sebenarnya dari *asset*, karena revaluasi *asset* tetap dalam praktiknya mencatat *asset* menggunakan nilai pasar dari *asset*

tersebut, sehingga *asset* dinilai lebih relevan. Revaluasi *asset* tetap dilakukan manajemen dengan mempertimbangkan perkembangan nilai dan harga *asset* tetap yang sudah tidak sesuai dengan nilai buku yang tertuang dalam laporan keuangan.

Penelitian ini merupakan modifikasi dari beberapa penelitian yang dilakukan Sitepu & Silalahi (2019), Meiliana & Febriyanti (2019), Fauziah & Pramono (2020), Jannah & Diantimala (2018), Aziz & Yuyetta (2017), Sudradjat et al., (2017) dan Yulistia et al., (2015) serta Manihuruk & Farahmita, (2015). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada sampel dan periode penelitiannya. Penelitian terdahulu mempergunakan sampel perusahaan manufaktur sektor industri dasar dan kimia, kemudian perusahaan manufaktur secara keseluruhan, perusahaan aneka industri, perusahaan non keuangan, perusahaan perbankan, bank umum serta perusahaan yang terdaftar di bursa saham beberapa negara ASEAN. Untuk penelitian ini terkonsentrasi pada perusahaan *Property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk periode pengamatan 2015-2019 sebagai objek penelitian.

Maka peneliti melakukan penelitian dengan judul : **“Pengaruh *Leverage*, *Likuiditas*, *Intensitas Asset Tetap*, *Arus Kas Operasi Terhadap Revaluasi Asset Tetap*”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas, maka perumusan masalah dalam dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap revaluasi *asset* tetap?
2. Apakah *likuiditas* berpengaruh terhadap revaluasi *asset* tetap?
3. Apakah *intensitas asset* tetap berpengaruh terhadap revaluasi *asset* tetap?
4. Apakah arus kas operasi berpengaruh terhadap revaluasi *asset* tetap?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh secara empiris :

1. Pengaruh *leverage* terhadap revaluasi *asset* tetap?
2. Pengaruh likuiditas terhadap revaluasi *asset* tetap?
3. Pengaruh intensitas *asset* tetap terhadap revaluasi *asset* tetap?
4. Pengaruh arus kas operasi terhadap revaluasi *asset* tetap?

### 1.4 Manfaat Penelitian

Dari tujuan penelitian yang dikemukakan, maka diharapkan hasil yang diperoleh pada penelitian ini nantinya dapat bermanfaat baik secara langsung maupun tidak langsung. Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan bisa dipergunakan untuk memberikan tambahan wawasan maupun pengetahuan yang berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi revaluasi *asset* tetap pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### 2. Manfaat Praktis

Bagi penulis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang *leverage*, likuiditas, intensitas *asset* tetap, arus kas operasi dan revaluasi *asset* tetap. Bagi perusahaan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk melakukan pemilihan kebijakan akuntansi yang berhubungan dengan pengukuran *asset* dengan menggunakan metode revaluasi untuk memberikan peningkatan relevansi serta kualitas informasi yang disampaikan dalam laporan keuangan. Bagi investor penelitian ini dapat dijadikan sebagai alat dalam

menentukan keputusan untuk melakukan investasi khususnya pada perusahaan yang dijadikan objek dalam penelitian ini yaitu perusahaan *property dan real estate*.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan yang digunakan dibagi kedalam beberapa bab, dengan uraian sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan ini akan membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan..

### **BAB II LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS**

Bab landasan teori dan pengembangan hipotesis membahas mengenai landasan teori tentang teori akuntansi positif, revaluasi *asset* tetap, *leverage*, likuiditas, intensitas *asset* tetap, dan arus kas operasi. Kemudian juga membahas mengenai pengembangan hipotesis dan kerangka pemikiran.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab metode penelitian membahas mengenai populasi dan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional dan pengukuran variabel, juga membahas metode pengumpulan data dan teknik analisis data.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab hasil dan pembahasan membahas mengenai deskripsi objek penelitian yang dipergunakan, kemudian juga menjelaskan hasil analisis data, hasil pengujian hipotesis serta pembahasan.

### **BAB V PENUTUP**

Bab penutup membahas mengenai kesimpulan implikasi yang didapat dari hasil penelitian, keterbatasan penelitian serta saran.