

**ANALISIS PENGARUH TINGKAT HUTANG, UKURAN PERUSAHAAN,
INFORMASI ASIMETRI, SELISIH KEUNTUNGAN NILAI WAJAR, DAN
KEPEMILIKAN SAHAM TERHADAP PEMILIHAN METODE NILAI WAJAR
PADA PROPERTI INVESTASI**

Monica Weni Pratiwi

Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C-22, Kuningan, Jakarta Selatan 12920

Reta Sharfina Tahar

Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C-22, Kuningan, Jakarta Selatan 12920

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh tingkat hutang, ukuran perusahaan, informasi asimetri, selisih keuntungan nilai wajar, dan kepemilikan saham terhadap pemilihan metode nilai wajar pada 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 tersebut 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, Metode Nilai Wajar, Tingkat Utang, Ukuran Perusahaan, Informasi Asimetri, Selisih Keuntungan Revaluasi Nilai Wajar, dan Kepemilikan Saham.

Abstract

This study aims to analyze the effect of leverage, firm size, asymmetry information, difference between the fair value revaluation gains, and share ownership against the selection of fair value method on investment property. 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: Fair Value Method, Leverage, Company Size, Information Asymmetry, Difference Between The Fair Value Revaluation Gains, and Share Ownership

PENDAHULUAN

Indonesia telah melakukan proses konvergensi IFRS melalui Ikatan Akuntan Indonesia, salah satu PSAK yang telah melakukan perubahan yaitu PSAK No. 13 yang mengatur tentang properti investasi. Perubahan yang paling signifikan pada PSAK No. 13 yaitu adanya penambahan metode pengukuran pada properti investasi yaitu metode nilai wajar. 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 pada laporan keuangan, berbeda dengan PSAK No. 13 (1994) yang tidak mengizinkan menggunakan metode nilai wajar dalam mengukur properti investasi. 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.

Banyak penelitian telah membahas beberapa faktor yang memengaruhi sebuah perusahaan dalam memilih metode nilai wajar pada properti investasi yaitu tingkat

utang, ukuran perusahaan, informasi asimetris, dan selisih keuntungan revaluasi nilai wajar. Tingkat utang biasanya digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi utang jangka panjangnya. Sama dengan rasio solvabilitas yang biasa digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam pembayaran kewajibannya jika perusahaan tersebut dilikuidasi. Farahmita, *et al.* (2014) menjelaskan bahwa perusahaan yang memiliki tingkat utang yang semakin tinggi, kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar atau besar kemungkinan akan lebih memilih metode yang konservatif dengan memilih metode biaya dalam mencatat properti investasi. Hal ini dilakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap kreditur karena kreditur lebih menyukai kebijakan yang konservatif karena mengurangi risiko distribusi nilai perusahaan melalui dividen. Metode biaya dipandang sebagai kebijakan akuntansi yang konservatif karena tidak menyebabkan laba berfluktuasi dan tidak mengalami risiko kurang andalnya nilai yang disajikan di laporan keuangan, seperti halnya metode nilai wajar.

Ukuran perusahaan secara umum dapat diartikan sebagai suatu perbandingan besar atau kecilnya suatu objek. Dapat diklasifikasikan besar kecil perusahaan menurut berbagai cara, antara lain: total aktiva, *log size*, nilai pasar saham, dan lain-lain. Farahmita, *et al.* (2014) menjelaskan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar. Artinya pertimbangan biaya politis yang ditentukan melalui ukuran perusahaan tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi.

Informasi asimetri terjadi jika salah satu pihak dari suatu transaksi memiliki informasi lebih banyak atau lebih baik dibandingkan pihak lainnya. Umumnya pihak penjual yang memiliki informasi lebih banyak tentang produk dibandingkan pembeli, meski kondisi sebaliknya mungkin juga terjadi. Farahmita, *et al.* (2014) mengatakan bahwa informasi asimetri yang tinggi akan lebih tinggi kemungkinannya dalam memilih metode nilai wajar untuk menunjukkan *true value* perusahaan.

Nilai wajar adalah harga pihak ketiga yang memiliki pengetahuan yang memadai dan yang berkemauan untuk membayar properti yang bersangkutan. Nilai wajar harus diukur pada setiap

periode pelaporan. Kenaikan atau penurunan nilai wajar harus dibukukan di dalam laporan laba-rugi. Pihak yang menyewa suatu properti melalui sewa pembiayaan diharuskan hanya menggunakan pendekatan nilai wajar. Revaluasi adalah penilaian kembali aset tetap perusahaan, yang diakibatkan adanya kenaikan nilai aset tetap tersebut di pasaran atau karena rendahnya nilai aset tetap dalam laporan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh devaluasi atau sebab lain, sehingga nilai aset tetap dalam laporan keuangan tidak lagi mencerminkan nilai yang wajar. Revaluasi harus dilakukan untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari nilai pasar di tahun-tahun berikutnya. Surplus revaluasi akan dicatat sebagai cadangan, bukan sebagai pendapatan. Farahmita, *et al.* (2014) mengatakan bahwa keuntungan selisih revaluasi tidak berpengaruh terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar untuk mengukur properti investasi. Artinya, semakin besar selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi tidak berpengaruh terhadap kemungkinan perusahaan memilih metode pengukuran nilai wajar. Semakin besar keuntungan selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi periode berjalan tidak membuat perusahaan memilih metode nilai wajar untuk mencatat properti

investasinya. Dengan demikian dugaan motif oportunistis dalam memilih metode nilai wajar tidak terlihat.

Persentase kepemilikan saham menentukan kepemilikan di perusahaan. Dalam kepemilikan saham terdapat istilah pemegang blok saham atau *blockholders*. Pemegang blok saham adalah pemegang saham yang memegang minimal lima persen dari seluruh modal atau ekuitas perusahaan (Abor & Biekpe, 2006). Muller, *et al.* (2008) melakukan riset di beberapa negara di Eropa setelah adopsi IFRS di tahun 2005. Hasil risetnya menunjukkan bahwa perusahaan semakin tinggi kemungkinannya memilih metode nilai wajar ketika kepemilikan lebih tersebar. Berdasarkan *research gap* yang terjadi, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh tingkat hutang, ukuran perusahaan, informasi asimetri, selisih keuntungan nilai wajar, dan kepemilikan saham terhadap pemilihan metode nilai wajar pada properti investasi.

TINJAUAN PUSTAKA DAN

HIPOTESIS

Tingkat Utang

Penggunaan sumber-sumber pembiayaan perusahaan, baik yang merupakan sumber pembiayaan jangka pendek maupun sumber

pembiayaan jangka panjang akan menimbulkan suatu efek yang biasa disebut dengan *leverage*. Gibson (1990) menyatakan bahwa “*the use of debt, called leverage, can greatly affect the level and degree of change in the common earning*”, artinya penggunaan hutang, disebut penggungkit, sangat dapat memengaruhi tingkat derajat dan tingkat perubahan pendapatan saham. Selain itu, Schall dan Harley (1992) mendefinisikan *leverage* sebagai “*the degree of firm borrowing*”, artinya *leverage* sebagai tingkat pinjaman perusahaan.

Berdasarkan pada pengertian-pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan *leverage* adalah suatu tingkat kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktiva dan atau dana yang mempunyai beban tetap (hutang dan atau saham istimewa) dalam rangka mewujudkan tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kekayaan pemilik perusahaan. Permasalahan *leverage* akan selalu dihadapi oleh perusahaan, bila perusahaan tersebut menanggung sejumlah beban atau biaya, baik biaya tetap operasi maupun biaya finansial. Biaya tetap operasi merupakan beban atau biaya tetap yang harus diperhitungkan sebagai akibat dari fungsi pelaksanaan investasi, sedangkan biaya finansial merupakan beban atau

biaya yang harus diperhitungkan sebagai akibat dari pelaksanaan fungsi pendanaan. Jadi, beban atau biaya tetap sebenarnya merupakan risiko yang harus ditanggung perusahaan dalam pelaksanaan keputusan-keputusan keuangan. Besar kecilnya risiko tersebut perlu diketahui agar dapat diantisipasi dengan meningkatkan volume kegiatan usaha.

Ukuran Perusahaan

Menurut Ferry dan Jones (1979) dalam Panjaitan (2004), ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara, antara lain: total aktiva, penjualan, *log size*, nilai pasar saham, kapitalisasi pasar, dan lain-lain yang semuanya berkorelasi tinggi. Semakin besar total aktiva, penjualan, *log size*, nilai pasar saham, dan kapitalisasi pasar maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut.

Menurut Suwito dan Herawaty (2005) ukuran perusahaan hanya terbagi dalam 3 kategori yaitu, “perusahaan besar (*large firm*), perusahaan menengah (*medium-size*) dan perusahaan kecil (*small firm*). Penentuan ukuran perusahaan ini didasarkan kepada total aset perusahaan”. Menurut Suwito dan Herawaty (2005) yang mengambil pendapat Moses (1987) menemukan bukti bahwa, “Perusahaan-perusahaan yang lebih besar memiliki

dorongan yang lebih besar pula untuk melakukan perataan laba dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan yang lebih kecil karena perusahaan-perusahaan yang lebih besar menjadi subyek pemeriksaan (pengawasan yang lebih ketat dari pemerintah dan masyarakat umum/*general public*)”.

Informasi Asimetri

Investor yang telah berpengalaman melakukan investasi selalu mencari informasi mengenai saham itu terlebih dahulu sebelum melakukan investasi. Sementara ada investor yang melakukan investasi hanya mendapatkan informasi yang sangat minim. Investor yang pintar akan melakukan diskusi dengan analis untuk mendapatkan gambaran perusahaan secara lengkap sehingga melakukan investasi dengan tepat dan mendapatkan kapital gain di masa mendatang (Manurung, 2013).

Informasi yang lengkap tentang kondisi perusahaan dimiliki oleh para agen perusahaan seperti direksi dan manager perusahaan. Informasi ini tidak mungkin bisa keluar ke publik begitu saja karena agen tersebut harus memenuhi regulasi yang ada dalam menyampaikan informasi ke publik. Informasi tersebut selalu ditahan perusahaan dan menginformasikannya pada waktunya yang tepat (Manurung, 2013).

Sesuai dengan uraian sebelumnya, maka ada perbedaan informasi yang dimiliki antara investor dengan agen perusahaan. Investor memiliki informasi yang cukup kurang lengkap sementara agen perusahaan mempunyai informasi yang lengkap. Perbedaan informasi yang dimiliki agen perusahaan dan investor dikenal dengan informasi asimetri. Adanya informasi asimetris tidak saja pada bidang pasar modal tetapi juga sudah masuk pada industri lain. Bahkan ditemukan dalam bidang hukum bahwa adanya informasi asimetris bisa membuat penyelesaian hukum tidak memenangkan yang seharusnya jika informasi yang diperoleh hakim tidak lengkap. Tetapi, adanya informasi asimetris ini bisa membuat investor mengalami kerugian sehingga regulator selalu meminta perusahaan yang terdaftar dibursa melakukan transparan dan mengumumkan semua informasi yang ada agar tidak ada yang dirugikan (Manurung, 2013).

Selisih Keuntungan Revaluasi Nilai Wajar

Waluyo dan Ilyas (2002) menjelaskan revaluasi adalah penilaian kembali aset tetap perusahaan, yang diakibatkan adanya kenaikan nilai aset tetap tersebut di pasaran atau karena rendahnya nilai aktiva tetap dalam laporan keuangan perusahaan yang disebabkan

oleh devaluasi atau disebabkan oleh hal yang lain, sehinggalah nilai aktiva tetap dalam laporan keuangan tidak lagi mencerminkan nilai yang wajar.

Revaluasi harus dilakukan untuk memastikan bahwa nilai tercatat tidak berbeda secara material dari nilai pasar di tahun-tahun berikutnya. Surplus revaluasi akan dicatat sebagai cadangan, bukan sebagai pendapatan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 menjelaskan bahwa penilaian kembali aset tetap perusahaan hanya dapat dilakukan terhadap: (1) Seluruh aktiva tetap berwujud, termasuk tanah yang berstatus hak milik atau hak guna bangunan; atau (2) Seluruh aktiva tetap berwujud tidak termasuk tanah, yang terletak atau berada di Indonesia, dimiliki, dan dipergunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan yang merupakan objek pajak.

Kepemilikan Saham Perusahaan

Persentase kepemilikan saham menentukan kepemilikan di perusahaan. Dalam kepemilikan saham terdapat istilah pemegang blok saham atau *blockholders*. Pemegang blok saham adalah pemegang saham yang memegang minimal lima persen dari seluruh modal atau ekuitas perusahaan (Abor & Biekpe, 2006). Umumnya terdapat tiga jenis istilah yang berhubungan dengan penerbitan saham biasa oleh perusahaan yaitu : (1) Saham biasa yang terotorisasi (*authorized common stock*) adalah jumlah saham biasa yang tercantum di dalam anggaran dasar

dan anggaran rumah tangga perusahaan. Saham biasa yang terotorisasi ini mencerminkan batas jumlah saham biasa yang dapat diterbitkan oleh perusahaan; (2) Saham biasa yang diterbitkan (*issued common stock*) adalah jumlah saham biasa yang telah diterbitkan oleh perusahaan ke masyarakat melalui pasar modal; dan (3) Saham biasa yang beredar (*outstanding common stock*) adalah jumlah saham biasa yang masih beredar di masyarakat. Saham yang beredar inilah yang mencerminkan kepemilikan terhadap perusahaan.

Metode Nilai Wajar Pada Properti Investasi

Nilai wajar properti investasi mencerminkan, antara lain: penghasilan rental dari sewa yang sedang berjalan dan asumsi-asumsi yang layak dan rasional yang mencerminkan keyakinan pihak-pihak yang berkeinginan bertransaksi dan memiliki pengetahuan memadai mengenai asumsi tentang penghasilan rental dari sewa di masa depan dengan mengingat kondisi sekarang. Dengan dasar pemikiran yang sama, nilai wajar juga mencerminkan arus kas keluar (termasuk pembayaran rental dan arus ke luar lainnya) yang dapat diperkirakan sehubungan dengan properti tersebut. Sebagian arus kas ke luar tersebut dicerminkan dalam liabilitas, sementara arus kas ke luar lainnya tidak diakui dalam laporan keuangan sampai dengan tanggal tertentu (contoh pembayaran periodik seperti rental kontinjen) (ED PSAK No. 13, 2011).

Perubahan nilai wajar yang disyaratkan dalam PSAK No. 13 (2007) tercermin dalam laba rugi, dan bukan pada pendapatan komprehensif lain seperti PSAK No. 16 (2007). Konsekuensinya, karena memengaruhi laba rugi perusahaan, maka manajer harusnya sadar bahwa pilihan kebijakan akuntansi untuk properti investasi akan menyebabkan dampak yang berbeda terhadap laba rugi dalam hal pengakuan selisih nilai wajar.

Hipotesis Tingkat Utang dan Pemilihan Metode Nilai Wajar Pada Properti Investasi

Menurut Beatty dan Weber (2008), investor menginginkan level konservatisme tertentu dalam kontrak utang. Pilihan metode biaya akan sejalan dengan kebijakan akuntansi yang lebih konservatif, sehingga untuk tujuan perlindungan yang lebih tinggi kepada kreditur, maka besar kemungkinan manajer akan memilih metode biaya dan kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Riset ini mengambil posisi berlawanan dari *debt covenant hypothesis*, bahwa manajer lebih memilih metode nilai wajar untuk terhindar dari pelanggaran kontrak utang. Menurut Farahmita dan Siregar (2014) perusahaan dengan tingkat utang yang semakin tinggi akan semakin kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Berdasarkan hasil penelitian

sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan:

H1: Tingkat utang berpengaruh terhadap kemungkinan pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.

Ukuran Perusahaan dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Ishak *et al.* (2012) yang menguji faktor yang memengaruhi pilihan metode akuntansi untuk perusahaan properti di Malaysia. Hasilnya konsisten dengan *political cost hypothesis* bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap pilihan metode nilai wajar, artinya semakin besar ukuran perusahaan semakin kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Sedangkan Farahmita dan Siregar (2014) mengatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan:

H2: Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi

Informasi Asimetri dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Quagli dan Avallone (2010) mengatakan bahwa adanya pengaruh

positif antara rasio *Market to Book Value* dengan pilihan metode nilai wajar, artinya perusahaan yang memilih metode nilai wajar adalah perusahaan dengan tingkat asimetri informasi yang tinggi. Dengan memilih metode nilai wajar, perusahaan bertujuan menunjukkan *true value* dari perusahaan untuk mengurangi asimetri informasi. Menurut Farahmita dan Siregar (2014) informasi asimetri memiliki pengaruh positif terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, Artinya, perusahaan dengan informasi asimetri yang semakin tinggi akan semakin tinggi kemungkinan memilih metode nilai wajar untuk menunjukkan *true value* perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan:

H3 : Informasi Asimetri berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi

Selisih Keuntungan Revaluasi Nilai Wajar dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Quagli dan Avallone (2010) dan Muller, *et al.* (2008) menangkap adanya motivasi oportunistis dibalik pilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Motivasi oportunistis ditunjukkan dengan pemilihan metode akuntansi yang dapat

meningkatkan kinerja, melalui peningkatan laba. Muller, *et al.* (2008) mengidentifikasi bahwa semakin tinggi keuntungan selisih nilai wajar yang dihasilkan dari properti investasi maka akan semakin tinggi kemungkinan manajemen memilih metode nilai wajar, agar keuntungan tersebut dapat meningkatkan laba yang dilaporkan. Sedangkan menurut Farahmita dan Siregar (2014) selisih keuntungan nilai wajar tidak memiliki pengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, Artinya, semakin besar selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi tidak berpengaruh terhadap kemungkinan perusahaan memilih metode pengukuran nilai wajar. Semakin besar keuntungan selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi periode berjalan tidak membuat perusahaan memilih metode nilai wajar untuk mencatat properti investasinya. Dengan demikian dugaan motif oportunistik dalam memilih metode nilai wajar tidak terlihat. Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan:

H4 : Keuntungan revaluasi nilai wajar berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.

Kepemilikan Saham Perusahaan dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Muller, *et al.* (2008) melakukan riset di beberapa negara di Eropa setelah adopsi IFRS di tahun 2005. Hasil risetnya menunjukkan bahwa perusahaan semakin tinggi kemungkinannya memilih metode nilai wajar ketika kepemilikan lebih tersebar Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya, maka hipotesis yang diajukan:

H5 : Kepemilikan Saham Perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi.

METHODE PENELITIAN

Populasi, Sampel, dan Teknik Pengumpulan Data

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan non-keuangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sampel penelitian adalah seluruh perusahaan memiliki dan melaporkan properti investasi pada tahun 2011 – 2013. Periode yang akan diamati pada penelitian ini adalah periode pada saat perusahaan telah menerapkan metode akuntansi properti investasi antara tahun 2011 – 2013. Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel yang dibatasi hanya pada anggota populasi yang

memiliki kriteria khusus/spesifik dengan harapan dapat memberikan informasi yang relevan bagi penelitian (Greene, 2003). Kriteria perusahaan yang akan dijadikan sampel adalah sebagai berikut: (1) Perusahaan manufaktur yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2011 – 2013; (2) Perusahaan yang menerbitkan dan melaporkan laporan keuangan secara lengkap per 31 Desember mulai tahun 2011 – 2013; (3) Perusahaan yang melakukan pembukuan laporan keuangan dengan mata uang rupiah; (4) Perusahaan yang memiliki properti investasi antara 2011 – 2013; (5) Perusahaan yang mengungkapkan metode akuntansi untuk mengukur properti investasi; dan (6) Perusahaan yang memiliki data – data lengkap untuk pengujian hipotesis.

Hasil akhir pemilihan sampel dengan menggunakan kriteria pemilihan sampel adalah dari 362 perusahaan non-keuangan yang terdaftar di BEI pada satu periode, terdapat 148 perusahaan yang tidak menerbitkan laporan keuangan secara lengkap, 178 perusahaan tidak memiliki properti investasi, 5 perusahaan tidak menggunakan mata uang Rupiah, dan 2 perusahaan yang tidak mengungkapkan metode akuntansi untuk mengukur properti investasi. Setelah dilakukan pemilihan sampel diperoleh 29 perusahaan dalam

satu periode, sehingga jumlah sampel selama periode 2011 – 2013 adalah sebanyak 87 perusahaan.

Definisi Operasionalisasi Variabel

DSAK menyatakan bahwa nilai wajar properti investasi merupakan harga yang mana properti dapat dipertukarkan antara pihak-pihak yang memiliki pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam suatu transaksi yang wajar. Nilai wajar tidak mencakup estimasi kenaikan atau penurunan harga karena kondisi atau keadaan khusus seperti pembiayaan yang umum, perjanjian penjualan dan penyewaan kembali, kondisi khusus atau konsesi yang diberikan oleh pihak yang terkait dengan penjualan. Dalam penelitian ini metode nilai wajar untuk properti investasi merupakan variabel *dummy*, probabilitas perusahaan memilih metode nilai wajar, bernilai = 1 jika perusahaan memilih metode nilai wajar, dan bernilai 0 jika memilih menggunakan metode biaya.

Gibson (1990) menyatakan bahwa “*the use of debt, called leverage, can greatly affect the level and degree of change in the common earning*”, artinya penggunaan hutang, disebut penggungkit, sangat dapat memengaruhi tingkat derajat dan tingkat perubahan pendapatan saham. Selain itu, Schall dan Harley (1992) mendefinisikan *leverage* sebagai “*the degree of firm borrowing*”, artinya

leverage sebagai tingkat pinjaman perusahaan. Dalam penelitian ini penulis mengukur tingkat utang perusahaan dengan menggunakan rasio *total debt* dibagi dengan *total asset* di akhir tahun.

Menurut Ferry dan Jones (1979 dalam Panjaitan: 2004), ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara, antara lain: total aktiva, penjualan, *log size*, nilai pasar saham, kapitalisasi pasar, dan lain-lain yang semuanya berkorelasi tinggi. Semakin besar total aktiva, penjualan, *log size*, nilai pasar saham, dan kapitalisasi pasar maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut. Pengukuran besar kecilnya perusahaan diukur dengan logaritma natural dari saldo akhir total aset perusahaan.

Informasi asimetris di pasar modal menyangkut tiga jenis yaitu seleksi adverse (*adverse selection*), moral hazard dan monitor biaya (*monitoring costs*). Seleksi *adverse* mempelajari bagaimana pemilihan yang dilakukan dikarenakan kelemahan informasi yang dimiliki pengambil keputusan ketika memutuskannya. Moral hazard merupakan tindakan yang dilakukan secara sengaja agar bisa mendapatkan yang diinginkan. Pihak yang mendapatkan menyembunyikan hal-hal tertentu secara

sengaja. Monitor biaya berhubungan dengan tindakan yang disembunyikan oleh pihak yang mendapatkan pinjaman (untuk kasus bank atau perusahaan terbitkan surat hutang) dimana dilakukan mendapatkan keuntungan dikarenakan informasi yang lebih baik (Bebczuk 2003). Informasi asimetri diukur dengan menggunakan *market to book ratio* (MTB) akhir tahun.

Nilai wajar adalah harga pihak ketiga yang memiliki pengetahuan yang memadai dan yang berkemauan untuk membayar properti yang bersangkutan. Nilai wajar harus diukur pada setiap periode pelaporan. Kenaikan atau penurunan nilai wajar harus dibukukan di dalam laporan laba-rugi. Tujuan dari pengukuran nilai wajar adalah untuk menentukan harga yang akan diterima untuk menjual aset atau mentransfer kewajiban saat membeli aset pada tanggal pengukuran. Sebuah pengukuran nilai wajar mengasumsikan dengan harga Tertinggi dan Terbaik atas yang digunakan/dimiliki aset oleh pelaku pasar, mengingat penggunaan aset yang secara fisik mungkin, diizinkan secara hukum, dan finansial layak dengan waktu pengukuran. Keuntungan selisih revaluasi nilai wajar periode berjalan, diproksi dengan selisih revaluasi nilai wajar yang dilaporkan pada laba rugi (jika metode nilai wajar diterapkan) atau dengan selisih

revaluasi nilai wajar yang diungkapkan di laporan keuangan dengan nilai tercatat aset properti investasi di neraca (jika metode biaya diterapkan). Nilai ini kemudian dihitung dengan logaritma natural saldo akhir selisih revaluasi nilai wajar.

Para pemegang saham memiliki beberapa hak yang hanya terdapat pada kepemilikan saham biasa yaitu hak suara dalam pemilihan langsung dewan direksi perusahaan, hak *proxy* dimana pemegang saham dapat memberikan hak suaranya kepada pihak tertentu di dalam sebuah rapat pemegang saham, hak mendapatkan dividen apabila perusahaan memutuskan untuk membagi dividen pada periode tertentu, hak ambil bagian dalam likuidasi aset perusahaan setelah perusahaan memenuhi kewajibannya kepada pemegang obligasi, hak suara dalam rapat pemegang saham luar biasa yang menentukan masa depan perusahaan, misalnya merger, akuisisi, dan lain – lain, dan hak memiliki saham yang baru diterbitkan oleh perusahaan. Hak ini disebut sebagai *preemptive right* (Ross, Westerfield, & Jordan, 2008). Kepemilikan perusahaan saham diukur dengan menggunakan variabel *dummy* yaitu bernilai = 1 apabila kepemilikan saham masyarakat lebih dari 50%, dan bernilai = 0 apabila kepemilikan saham masyarakat kurang dari 50%.

Metoda Analisis Data

Metode pengujian hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis multivariat dengan menggunakan regresi logistik (*logistic regression*). Metode ini cocok digunakan untuk penelitian yang variabel bebasnya merupakan kombinasi antara *metric* dan *non metric* (nominal). Regresi logistik dalam penelitian ini digunakan untuk menguji variabel – variabel tingkat utang, ukuran perusahaan, informasi asimetris, keuntungan selisih revaluasi nilai wajar, dan kepemilikan saham perusahaan terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Persamaan model regresi logistik yang digunakan untuk menguji hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$P_FV = \alpha + \beta_1 LEV + \beta_2 LNTA + \beta_3 MTB + \beta_4 FV_GAIN + \beta_5 SHARE + \beta_6 D_DROP + \varepsilon$$

Dimana:

- P_FV : Probabilitas perusahaan memilih metode nilai wajar
LEV : Tingkat utang
LNTA : Ukuran Perusahaan
MTB : Informasi Asimetris
FV_GAIN : Keuntungan selisih revaluasi nilai wajar
SHARE : Kepemilikan saham perusahaan
D_DROP : Variabel kontrol

ε : *Error term*
 α : Konstanta
 $\beta_{1,2,3,4,5}$: Koefisien variabel 1, 2, 3, 4, 5

Hasil dan Pembahasan Statistik Deskriptif

Berdasarkan hasil analisis statistik deskriptif, variabel dependen pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi menunjukkan nilai minimum 0.00, nilai maksimum 1.00, nilai rata – rata 0.1494, dan standar deviasi 0.35857. Sedangkan untuk variabel independen, tingkat utang perusahaan menunjukkan nilai minimum 0.04, nilai maksimum 2.61, nilai rata – rata 0.4564, dan standar deviasi 0.35401. Variabel ukuran perusahaan menunjukkan nilai minimum 22.39, nilai maksimum 35.64, nilai rata – rata 29.3425, dan standar deviasi 1.97736. Selanjutnya, variabel informasi asimetri menunjukkan nilai minimum 0.00, nilai maksimum 8.59, nilai rata – rata 1.7962, dan standar deviasi 1.60144. Variabel keuntungan selisih revaluasi nilai wajar memiliki nilai minimum 0.00, nilai maksimum 31.47, nilai rata – rata 24.1432, dan standar deviasi 4.10491. Variabel kepemilikan saham menunjukkan nilai minimum 0.00, nilai maksimum 1.00, nilai rata – rata 0.2644, dan standar deviasi 0.44355. Sedangkan variabel kontrol perusahaan yang terdaftar pada industri properti dan

realestate menunjukkan nilai minimum 0.00, nilai maksimum 1.00, nilai rata – rata 0.5172, dan standar deviasi 0.50260.

Uji Asumsi Klasik

Terjadinya multikolinearitas dalam suatu penelitian dapat dilihat dari nilai TOL dan VIF yang terdapat pada masing-masing variabel independen. Suatu model regresi dinyatakan bebas dari multikolinearitas adalah jika memiliki nilai *tolerance* dibawah 1 dan nilai VIF dibawah 10. Berdasarkan tabel 4.3 di bawah ini dapat kita lihat bahwa nilai *tolerance* tingkat utang $0.690 < 1$, ukuran perusahaan $0.628 < 1$, informasi asimetri $0.851 < 1$, keuntungan selisih revaluasi nilai wajar $0.731 < 1$, kepemilikan saham $0.832 < 1$, kontrol $0.756 < 1$. Begitu pula dengan nilai VIF dari tingkat utang, ukuran perusahaan, informasi asimetri, keuntungan selisih revaluasi nilai wajar, kepemilikan saham, dan kontrol yaitu 1.448, 1.593, 1.176, 1.368, 1.201, dan 1.323 yang seluruhnya jauh berada di bawah 10. Jadi, dapat disimpulkan bahwa tidak ada gejala multikolinearitas dalam model regresi yang digunakan.

Uji Hipotesis

Pengujian Kelayakan Model Regresi

Pengujian *Hosmer and Lemeshow*, ketentuan dalam pengujian ini adalah dimana tolak H_0 jika nilai signifikansi lebih kecil dari pada 0.05. Nilai statistik

Hosmer and Lemeshow Goodness of Fit Test adalah sebesar 4.805 dengan probabilitas signifikansi sebesar 0.778 yang nilainya lebih besar dari 0.05. Oleh karena itu keputusan yang diambil adalah terima H0. Kesimpulan yang dapat dibuat dari pengujian ini adalah dengan tingkat keyakinan 95 persen, dapat diyakini bahwa model regresi logistik yang digunakan telah cukup mampu menjelaskan data/sesuai.

Pengujian Koefisien Regresi

Tahap akhir dari pengujian hipotesis ini adalah uji koefisien regresi, di mana hasilnya dapat dilihat pada pengujian *Nagelkerke R-Square* dan *Classification Plot*. Hasil dari pengujian *Nagelkerke R-Square* yang sebesar 0.764 menunjukkan bahwa variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen secara keseluruhan sebesar 76.4%. Sedangkan sisanya sebesar 23.6% dijelaskan oleh faktor – faktor lain. Hasil pengujian *Classification Plot* menunjukkan ketepatan dari model yang dimana tercatat sebesar 97.3% dan 76.9%. Variabel independen mampu memprediksikan penggunaan metode pencatatan properti investasi dengan ketepatan 97.3% untuk metode biaya dan 76.9% untuk metode nilai wajar.

Pengujian Regresi Logistik

Hasil uji hipotesis berdasarkan regresi logistik pada H1 menunjukkan variabel tingkat utang diukur dengan menggunakan rasio *total debt* dibagi dengan *total asset* di akhir tahun sebesar - 7.101 dengan probabilitas variabel sebesar 0.220 di atas tingkat signifikansi 0.05 (5 persen) menunjukkan tidak adanya pengaruh dari variabel tingkat utang terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, hal ini mengartikan bahwa H1 ditolak. Hasil uji H2 menunjukkan variabel ukuran perusahaan diukur dengan menghitung logaritma natural dari saldo akhir total aset perusahaan sebesar 1.002 dengan probabilitas sebesar 0.024 di bawah tingkat signifikansi 0.05 (5 persen) menunjukkan adanya pengaruh dari variabel ukuran perusahaan terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, maka H2 diterima. Hasil uji H3 menunjukkan variabel informasi asimetri diukur dengan menggunakan rasio *Market to Book Value* sebesar 0.791 dengan probabilitas 0.118 di atas tingkat signifikansi 0.05 (5 persen) menunjukkan tidak adanya pengaruh dari variabel informasi asimetri terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, hal ini mengartikan bahwa H3 ditolak. Hasil uji H4 menunjukkan

variabel keuntungan selisih revaluasi nilai wajar diukur dengan menghitung logaritma natural saldo akhir selisih revaluasi nilai wajar sebesar 0.255 dengan probabilitas 0.289 di atas tingkat signifikansi 0.05 (5 persen) menunjukkan tidak adanya pengaruh dari variabel keuntungan selisih revaluasi nilai wajar terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, hal ini mengartikan bahwa H4 ditolak. Hasil uji H5 menunjukkan sebesar -18.305 dengan probabilitas 0.998 di atas tingkat signifikansi 0.05 (5 persen) menunjukkan tidak adanya pengaruh dari variabel kepemilikan saham terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, maka dapat diartikan bahwa H5 ditolak.

PEMBAHASAN

Tingkat Utang dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Berdasarkan hasil regresi yang telah dilakukan, tingkat utang pada perusahaan tidak memiliki efek dalam pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Artinya pertimbangan yang ditentukan melalui tingkat utang tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi. Brigham (2001) menyatakan bahwa perusahaan yang aktivitasnya sesuai untuk dijadikan

jaminan kredit cenderung lebih banyak menggunakan banyak hutang. Oleh karena itu, perusahaan pada subsektor properti dan *real estate* biasanya memiliki tingkat utang yang cukup tinggi. Tingginya tingkat utang mengindikasikan besarnya penggunaan utang oleh perusahaan. Utang merupakan salah satu pengungkit laba pada perusahaan, sehingga semakin tinggi tingkat utang pada sebuah perusahaan, maka akan semakin besar pula kemungkinan perusahaan tersebut untuk memilih metode akuntansi yang lebih menguntungkan, dalam hal ini adalah metode biaya.

Hasil penelitian ini mendukung teori yang dinyatakan oleh Watts dan Zimmerman (1990) yaitu bahwa pilihan metode biaya akan sejalan dengan kebijakan akuntansi yang lebih konservatif, sehingga untuk tujuan perlindungan yang lebih tinggi kepada kreditur, maka besar kemungkinan manajer akan memilih metode biaya dan kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Riset ini mengambil posisi berlawanan dari *debt covenant hypothesis*, bahwa manajer lebih memilih metode nilai wajar untuk terhindar dari pelanggaran kontrak utang.

Penelitian sebelumnya menjelaskan bahwa perusahaan dengan tingkat utang yang semakin tinggi akan semakin kecil

kemungkinan memilih metode nilai wajar. Artinya semakin tinggi tingkat utang maka perusahaan akan menerapkan kebijakan akuntansi yang lebih konservatif, dalam hal ini metode biaya. Dengan demikian hasil penelitian ini tidak sesuai dengan Farahmita, *et al.* (2014).

Ukuran Perusahaan dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Berdasarkan hasil regresi yang telah dilakukan, ukuran perusahaan memiliki efek dalam pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Artinya pertimbangan yang ditentukan melalui besar atau kecilnya sebuah perusahaan menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi. tidak mendukung teori *political cost hypothesis* yang menyatakan semakin besar perusahaan maka akan semakin kecil kemungkinan perusahaan tersebut memilih metode nilai wajar (Watts & Zimmerman, 1990). Penelitian Ishak, *et al.* (2012) menjelaskan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, maka akan semakin kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar. Sedangkan Farahmita, *et al.* (2014) mengatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk proper investasi. Sedangkan, pada penelitian ini ukuran

perusahaan berpengaruh positif pada pemilihan metode nilai wajar, yang berarti semakin besar perusahaan maka akan semakin besar pula kemungkinan perusahaan tersebut menggunakan metode nilai wajar untuk properti investasi.

Informasi Asimetri dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Berdasarkan hasil regresi yang telah dilakukan, informasi asimetri tidak memiliki pengaruh dalam pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Artinya pertimbangan yang ditentukan melalui *market to book value* tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi. Hasil penelitian ini tidak mendukung teori informasi asimetri dimana adanya informasi asimetri, manajer dapat memilih metode akuntansi yang dapat membantu menginformasikan kepada pasar tentang “*true value*” perusahaan. Sehingga, dengan asumsi bahwa pengungkapan tidak ekuivalen dengan pengakuan (Schipper, 2007). Quagli dan Avallone (2010) dan Farahmita, *et al.* (2014) mengatakan bahwa tingginya asimetri informasi akan berpengaruh positif terhadap kemungkinan manajemen memilih metode nilai wajar (Quagli dan Avallone, 2010). Dengan

demikian hasil penelitian ini tidak sesuai dengan penelitian – penelitian sebelumnya.

Selisih Keuntungan Revaluasi Nilai Wajar dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Berdasarkan hasil regresi yang telah dilakukan, keuntungan selisih revaluasi nilai wajar tidak memiliki efek dalam pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Artinya pertimbangan yang ditentukan melalui selisih revaluasi nilai wajar properti investasi tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi. Hasil penelitian ini tidak mendukung teori selisih revaluasi nilai wajar dimana semakin tinggi keuntungan selisih nilai wajar yang dihasilkan dari properti investasi maka akan semakin tinggi kemungkinan manajemen memilih metode nilai wajar. Farahmita, *et al.* (2014) mengatakan bahwa selisih keuntungan nilai wajar tidak memiliki pengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi, Artinya, semakin besar selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi tidak berpengaruh terhadap kemungkinan perusahaan memilih metode pengukuran nilai wajar. Semakin besar keuntungan selisih nilai wajar yang dapat dilaporkan pada laba rugi periode berjalan tidak membuat perusahaan memilih metode nilai

wajar untuk mencatat properti investasinya. Dengan demikian hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian sebelumnya.

Kepemilikan Saham dan Pemilihan Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi

Berdasarkan hasil regresi yang telah dilakukan, kepemilikan saham tidak memiliki efek dalam pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Artinya pertimbangan yang ditentukan melalui persentase kepemilikan saham perusahaan oleh masyarakat tidak menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih metode pengukuran nilai wajar untuk properti investasi. Hasil penelitian ini tidak mendukung teori kepemilikan saham dimana semakin tinggi semakin tersebar kepemilikan saham perusahaan, maka semakin tinggi kemungkinan bagi perusahaan untuk memilih metode nilai wajar untuk properti investasi. Muller, *et al.* (2008) menyatakan bahwa kepemilikan saham perusahaan berpengaruh positif terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Sedangkan pada penelitian ini, kepemilikan saham perusahaan tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Dengan demikian hasil penelitian ini tidak sesuai dengan penelitian sebelumnya.

Simpulan dan Saran

Hasil pengujian hipotesis pertama tingkat utang tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Hasil pengujian hipotesis kedua ukuran perusahaan berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Hasil pengujian hipotesis ketiga informasi asimetri tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Hasil pengujian hipotesis keempat keuntungan selisih revaluasi nilai wajar tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Hasil pengujian hipotesis kelima kepemilikan saham tidak berpengaruh terhadap pemilihan metode nilai wajar untuk properti investasi. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka untuk penelitian selanjutnya disarankan dapat menguji kembali dengan menambahkan jangka waktu periode penelitian serta menambahkan uji sensitivitas.

DAFTAR PUSTAKA

Abor, J., & Biekpe, N. (2006). *An Emperical Test of the Agency Problems and Capital Structure of South African Quoted SMEs*. SAJAR, Vol. 20, No. 1, 51-65.

Ankarath, N., Mehta, K., Ghosh, T.P., & Alkafaji, Y. (2012). *Memahami IFRS: Standar Pelaporan*

Keuangan Internasional. Jakarta: Indeks.

Beatty, A., Weber, J.J., & Yu. (2008). "Conservatism and Debt". *Journal of Accounting and Economics*, 45, 154 – 174.

Bebczuk, R. N. (2003). *Asymmetric Information in Financial Markets: Introduction and Application*. Cambridge University Press.

Departemen Keuangan Indonesia. (2008). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap untuk Tujuan Perpajakan*. diakses pada tanggal 4 Juni 2015, (<http://www.sjdih.depkeu.go.id/fullText/2008/79~PMK.03~2008Per.H TM>)

Farahmita, S. & Siregar, S. V. (2014). *Faktor – faktor yang Mempengaruhi Kemungkinan Perusahaan Memilih Metode Nilai Wajar untuk Properti Investasi*. Pascasarjana Universitas Indonesia.

Ferry, M.G., & Jones, W.H. (1979). *Determinants of financial structure: A new methodological approach*. *Journal of Finance*, 01 XXXIV.

Ghozali, I. (2005). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Gibson, C.H. (1990). *Financial Statement Analysis, Using Financial Accounting Information (Fourth Edition)*. Boston: Pws – Kent Publishing Company.

Greene, W. H. (2003). *Econometrics Analysis (Fifth Edition)*. Prentice Hall.

- Ikatan Akuntansi Indonesia. (2011). *Exposure Draft Pernyataan Standar Akuntansi No. 13*. Jakarta: IAI.
- Ishak, H. S., Tahir, H. H. M., Ibrahim, M. K., & Wahab, W. A.E. (2012). "Determinants of Accounting for Investment Property (FRS 140) in Property Sector: Evidence from Malaysia," research paper presented at 3rd International Conference on Business and Economic Research, March 2012, Bandung, Indonesia.
- Manurung, A. H. (2013). *Teori Informasi Asimetris*. Jakarta: Adler Manurung Press
- Muller. K.A., Riedl. E. J., Sellhorn. T. (2008). "Causes and Consequences of Choosing Historical Cost versus Fair Value." working paper. Harvard Business School.
- REI: *Pertumbuhan Real Estate Masih Tinggi*. (2013). Diakses dari halaman *The President Post*: <http://thepresidentpostindonesia.com/2013/11/11/rei-pertumbuhan-real-estate-masih-tinggi/>
- Quagli. A., & Avallone. F. (2010). "Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS 40 in the Real Estate Industri." *European Accounting Review*. Vol 19. No. 3. 461 – 493.
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2008). *Corporate Finance Fundamentals (8th edition)*. New York : McGraw Hill.
- Schall, L. D., & Haley, C. W. (1992). *Introduction financial management*. New York: McGraw-Hill.
- Sudarmadji, A. K. & Sularto, L. (2007). "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, leverage, dan Tipe Kepemilikan Perusahaan Terhadap Luas Voluntary Disclosure Laporan Keuangan Tahunan", Proceeding PESAT, Volume 2.
- Suwito & Herawaty. (2005). "Analisis Pengaruh Karakteristik Perusahaan terhadap Tindakan Perataan Laba yang dilakukan oleh Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Jakarta". SNA VIII Solo. September.
- Umar, H. (2003). *Metodologi Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.
- Waluyo. (2010). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Watts, R. L. & Zimmerman, J. L. (1978). *Towards a positive theory of the determination of accounting standards*, *Accounting Review*, 53(1), 112–133.
- Watts, R. L., & Zimmerman, J. L. (1990). "Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective." *American Accounting Association*, 131-156.