



**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMUNGKINAN
PERUSAHAAN MEMILIH METODE NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI
INVESTASI
(Studi empiris pada perusahaan properti investasi pada Bursa Efek Indonesia
tahun 2012 – 2014)**

SKRIPSI

Oleh :

Edy Suyitno

NIM 1110421001

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER
2016**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama : Edy Suyitno

NIM : 1110421001

Prodi : Akuntansi

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul : **FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMUNGKINAN PERUSAHAAN MEMILIH METODE NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI INVESTASI**

adalah hasl karya sendiri. Kecuali jika dalam beberapa kutipan substansi telah Saya sebutkan sumbernya. Belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya plagiat atau jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keaslian, keabsahan, dan kebenaran isisnya, sesuai dengan sikap ilmiah.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta Saya bersedia memperoleh sanksi akademik dan siap dituntut dimuka hukum, jika ternyata dikemudian hari ada pihak-pihak yang dirugikan dari pernyataan yang tidak benar tersebut.

Jember, 23 Januari 2016

Yang menyatakan,

Edy Suyitno
NIM 1110421001

PERSETUJUAN SKRIPSI



**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMUNGKINAN
PERUSAHAAN MEMILIH METODE NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI
INVESTASI
(Studi empiris pada perusahaan properti investasi pada Bursa Efek Indonesia
tahun 2012 – 2014)**

SKRIPSI

Oleh :

Edy Suyitno

NIM 1110421001

Pembimbing I : Norita Citra Yuliarti, SE

Pembimbing II : Moh. Halim, SE, M.SA

PENGESAHAN

Skripsi berjudul ; FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMUNGKINAN PERUSAHAAN MEMILIH METODE NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI INVESTASI, telah diuji dan disahkan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 17 – Februari 2016

Tempat : Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember

Tim Penguji,

Dr. Dwi Cahyono.SE. M.Si. Akt

NPK 01 09 287

Anggota I,

Anggota II,

Norita Citra Y. SE, MM

NPK 11 03 580

Moh. Halim. SE. M.SA

NPK 10 09 558

Mengesahkan :

Dekan,

Ketua Program Studi,

Drs. Achmad Suharto, MP.

NPK 89 06 242

Norita Citra Y. SE, MM.

NIP 11 03 580

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas berkat dan rahmatNya, karena tanpaNya tidak ada suatu hajatpun yang dapat terlaksana. Skripsi yang penulis ajukan merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammdiyah Jember.

Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang amat besar kepada ;

1. Bapak Drs. Achmad Suharto, MP., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammdiyah Jember.
2. Norita Citra Yuliarti, SE. MM., selaku ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammdiyah Jember.
3. Ibu Norita Citra Yuliarti, SE. MM., selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Moh. Halim, SE. M.Sa., selaku Dosen Pembimbing II yang perhatian dan sabar memberikan segenap waktu dan pemikiran, bimbingan, semangat, juga nasehat yang sangat bermanfaat sehingga terselesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Ekonomi Universitas Muhammdiyah Jember yang telah membimbing sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan studi.
5. Teristimewa Bapakku dan Ibu tersayang serta Istriku Tersayang. Terima kasih teramat atas moril dan materiil, juga semangat, doa, nasehat, kasih sayang, dan juga perhatian.
6. Teman-teman dan rekan atau kawanku seluruh Akuntansi 2011 F.E. – UMJ, terimakasih untuk doa dan bantuannya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik karena keterbatasan ilmu yang dimiliki maupun kesalahan dari pihak pribadi. Demikian, semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi almamater tercinta, serta bagi setiap pembaca pada umumnya.

Jember, 23 Januari 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Cover Skripsi	i
Halaman Cover Skripsi	ii
Halaman Pernyataan	iii
Halaman Persetujuan Skripsi	iv
Halaman Pengesahan	v
Halaman Persembahan	vi
Motto	vii
Kata Pengantar	ix
Abstrak	x
Abstrak.....	xi
Daftar Isi	xii
Daftar Tabel	xvi
Daftar Gambar	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4

1.4 Manfaat Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Landasan teori.....	6
2.1.1 Pengertian Properti	6
2.1.1.1 Definisi properti Rights.....	6
2.1.1.2. Teori properti Rights	8
2.1.2 Pengertian Investasi	10
2.1.3 PSAK No. 13 (Revisi 2007) Properti Investasi	11
2.1.4 Pilihan Kebijakan Akuntansi	12
2.1.4.1 Positive Accounting Theory.....	13
2.1.4.2 The Three Hypotheses Of Positive Accounting Theory ..	15
2.1.5 Nilai Wajar (Fair Value).....	17
2.1.6 Model Biaya (Historical Cost).....	19
2.1.7 Membandingkan Prinsip Historical dengan Akuntansi Nilai wajar	19
2.1.7.1 Kelemahan Historical Cost	19
2.1.7.2 Kelebihan Historical Cost	20
2.1.7.3 Kelemahan Fair Value	21
2.1.7.4 Kelebihan Fair Value	21

2.1.8 Variabel Independen	22
2.1.8.1 Tingkat Utang.....	22
2.1.8.1.1 Pengertian Utang	22
2.1.8.1.2 Penggolongan Utang	22
2.1.8.2 Ukuran Perusahaan.....	25
2.1.8.3 Informasi Asimetris.....	27
2.2 Penelitian Terdahulu	29
2.3 Kerangka Konseptual.....	32
2.4 Pengembangan Hipotesis	33
BAB III. METODE PENELITIAN	36
3.1 Identifikasi Variabel.....	36
3.2 Definisi Operasional Variabel.....	36
3.2.1. Variabel Dependen	36
3.2.1.1 Metode Nilai Wajar Untuk Mengukur aset Properti	
Investasi	36
3.2.2 Variabel Independen	37
3.2.2.1 Tingkat Utang	37
3.2.2.2 Ukuran perusahaan.....	37
3.2.2.3 Informasi Asimetri	38

3.2.2.4 Kontrol Perusahaan	38
3.3 Ringkasan Variabel	38
3.4 Design Penelitian	40
3.5 Jenis dan sumber data	40
3.6 Populasi dan Sampel	40
3.6.1 Populasi	40
3.6.2 Sampel	41
3.7 Metode Analisis Data	41
3.7.1 Analisis Deskriptif Statistik	41
3.7.2 Uji Normalitas	42
3.7.3 Asumsi Fit Model	42
3.7.4 Analisis Regresi Logistik	43
3.7.5 Uji Hipotesis	44
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	46
4.1 Hasil Penelitian	46
4.1.1 Gambaran Umum perusahaan Manufaktur di BEI	46
4.1.1.1 Profil Perusahaan Manufaktur di BEI	46
4.1.1.2 Profil Perusahaan Properti dan Real Estate di BEI	47
4.1.2 Analisis Deskriptif Statistik	49

4.1.3 Uji Normalitas Kolmogorov-smirnov Test.....	50
4.1.4 Asumsi Model Fit	50
4.1.5 Analisis Data	51
4.1.5.1 Analisis Regresi Logistik	51
4.1.5.2 Uji Hipotesis	53
4.1.5.2.1 Uji Wald Test Homster dan Lameshow	53
4.1.5.2.2 Uji Omnibus Tes	54
4.1.5.2.3 Variabilitas Nagelkerke R Square	55
4.2. Pembahasan	55
4.2.1 Leverage Memprediksi Kemungkinan Pemilihan Metode nilai Wajar	56
4.2.2 Ukuran Perusahaan Memprediksi Kemungkinan Pemilihan Metode nilai Wajar	57
4.2.3 Informasi Asimetri Memprediksi Kemungkinan Pemilihan Metode nilai Wajar	58
4.2.4 Kontrol Perusahaan dalam Memprediksi Kemungkinan Pemilihan Metode nilai Wajar	59

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	61
5.1 Kesimpulan	61
5.2 Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62
LAMPIRAN.....	64

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 kriteria Sampel Penelitian	43
Tabel 4.2 Hasil Analisis Deskriptif Statistik	44
Tabel 4.3 Hasil Uji Normalitas	45
Tabel 4.4 Hosmer N Lameshow Test.....	45
Tabel 4.5 LikeliHooode fit Model	46
Tabel 4.6 Hasil Regresi Logistik.....	47

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual Penelitian	30

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1. REKAPITULASI DATA SEKUNDER

LAMPIRAN 2. ANALISIS DESKRIPTIF STATISTIK

LAMPIRAN 3. HASIL UJI NORMALITAS DATA

LAMPIRAN 4. HASIL ANALISIS REGRESI LOGISTIK

LAMPIRAN 5. TABEL CHI-SQUARE (X^2)

DAFTAR PUSTAKA

- Baroroh, Ali. 2013. *Analisis Multivariat dan Time Series*. Gramedia Pustaka : Jakarta
- Beatty, A., J. Weber, J.J. Yu. 2008. "Conservatism and Debt," *Journal of Accounting and Economics*, 45, 154 – 174.
- Cairns. D., Massoudi. D. Taplin., R. Tarca. A. 2011. "IFRS fair value measurement and Accounting Policy Choice in the United Kingdom and Australia." *The British Accounting Review*. 43. 1 – 21.
- Christensen, H. B., Nikolaev, V. 2008. Who uses fair-value accounting for nonfinancial assets following IFRS adoption?, SSRN working paper.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. 2007. PSAK No. 13 tentang Properti Investasi.
- Fields, T.H., Lys, Thomas Z., Vincent, Linda. 2001. "Empirical Research on Accounting Choice," *Journal of Accounting and Economics*, 31, 255 – 307.
- Francis, J., Laforde, R., Olsson, P. M. and Schipper, K. 2004. "Costs of equity and earnings attributes," *The Accounting Review*, 79, pp. 967–1010.
- International Accounting Standard Board. 2003. IAS 40 Investment Property.
- Ishak, Hani Soraya, Tahir, Henny Hazliza M., Ibrahim, M. Kamil, Wahab, Waer 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.
- Lemke. K., Page. M. J. 1992. "Economic determinants of Accounting Policy Choice." *Journal of Accounting and Economics*. 15. 87 – 114. North Holland.
- Muller. K.A., Riedl. Edward J., Sellhorn. T. 2008. "Causes and Consequences of Choosing Historical Cost versus Fair Value." working paper. Harvard Business School.
- Pramesti, Getut. 2013. *Smart Olah Data Penelitian*. Jakarta : PT Elek Media Komputindo

- Prayitno, Duwi. 2010. *Paham Analisa Data Statistik Dengan SPSS*. MediaKom, Yogyakarta
- 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.
- Sarwono, Jonathan. 2013. *12 Jurus Ampuh SPSS Untuk Riset Skripsi*. Jakarta : PT. Elek Media Komputindo
- Schipper, K. 2007. "Required disclosures in financial reports," *The Accounting Review*, 82(2), pp. 301–326.
- Watts, R. L. 2003. "Conservatism in accounting Part I: explanations and implications," *Accounting Horizons*, 17(3), pp. 207–221.
- Watts, R. L. and Zimmerman, J. L. 1978. Towards a positive theory of the determination of accounting standards, *Accounting Review*, 53(1), pp. 112–133.
- Watts, R. L., and Zimmerman, J. L. 1990. "Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective." *American Accounting Association* , 131-156.
- Watts, Ross, Zimmerman, Jerold, L. 1986. "Positive Accounting Theory," Prentice Hall, New Jersey. United States of America, 1986.