

# PENGARUH *LEVERAGE*, LIKUIDITAS, ARUS KAS OPERASI, INTENSITAS *ASSET* TETAP TERHADAP REVALUASI *ASSET* TETAP (STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2019)

Jenrico<sup>1)</sup>, Dwi Fitri Puspa<sup>2</sup>

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Bung Hatta

Email: Jenricoo@yahoo.com

## ABSTRAK

Penelitian ini mengangkat variabel independen yang serupa dengan penelitian Seng & Su, (2010) yaitu *Leverage*, likuiditas, arus kas operasi, dan intensitas *Asset* tetap. Perbedaan dari penelitian lainnya terletak pada objek penelitian dimana penelitian terdahulu menggunakan objek perusahaan manufaktur, sedangkan penelitian ini pada perusahaan. Penelitian ini menggunakan data sekunder dari Bursa Efek Indonesia (BEI) berdasarkan purposive sampling. Perusahaan yang diambil sebagai sampel adalah perusahaan *property* dan *real estate* periode penelitian pada tahun 2016-2019. Hasil penelitian menunjukkan *Leverage* berpengaruh terhadap Revaluasi *Asset* Tetap, Likuiditas berpengaruh terhadap Revaluasi *Asset* Tetap, Intensitas *Asset* Tetap berpengaruh terhadap Revaluasi *Asset* Tetap, Arus Kas Operasi tidak berpengaruh terhadap Revaluasi *Asset* Tetap.

**Kata kunci :** *Leverage*, Likuiditas, Intensitas *Asset* Tetap, Arus Kas Operasi

## PENDAHULUAN

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[1]. 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 [2].

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.

## METODE

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019. Teknik pengambilan sampel yaitu teknik *purposive sampling* dari 41 perusahaan *property dan real estate* hanya 32 perusahaan yang memenuhi kriteria pengambilan sampel. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Data yang dipergunakan diperoleh dari Laporan Keuangan (*Financial Statement*) dan Laporan Tahunan (*Annual Report*) serta ringkasan data keuangan perusahaan *property dan real estate* yang dipublikasi di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016-2019. Selanjutnya untuk sumber peroleh datanya diakses melalui [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan juga langsung mengakses situs resmi perusahaan *property dan real estate*. Pengukuran variabel revaluasi *asset* tetap sama dengan pengukuran yang digunakan oleh [1] dan [3] yaitu nilai 0 untuk tidak melakukan revaluasi (non revaluer) dan nilai 1 untuk perusahaan yang melakukan revaluasi. Dalam rangka membuktikan kebenaran hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini maka metode analisis yang diajukan dalam penelitian ini adalah kuantitatif. Dalam metode tersebut pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan analisis regresi logistik dengan model persamaan  $REV = \alpha + \beta_1 Lev + \beta_2 Lik + \beta_3 IAT + \beta_4 CFFO + E_{jt}$ .

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Setelah seluruh tahap pengujian persyaratan dapat terpenuhi maka proses pengujian hipotesis dapat segera dilakukan. Proses pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan analisis regresi logistik yang diolah dengan menggunakan SPSS.

Berdasarkan hasil pengolahan data yang telah dilakukan diperoleh ringkasan hasil terlihat pada tabel 1 dibawah ini :

Tabel 1. Hasil Pengujian Hipotesis

Keterangan	Koefisien Regresi	Sig	Cut Off	Kesimpulan
Constanta	-4.434		-	-
Leverage	1.876	0.010	0,05	H <sub>1</sub> Diterima
Likuiditas	2.078	0.028	0,05	H <sub>2</sub> Diterima
Intensitas Assets Tetap	1.303	0.409	0,05	H <sub>3</sub> Ditolak
Arus Kas Operasi	-0.458	0.700	0,05	H <sub>4</sub> Ditolak

Berdasarkan hasil persamaan regresi ditemukan variabel *Leverage* memiliki nilai koefisien 1.876. Proses pengolahan data dilakukan dengan menggunakan tingkat kesalahan sebesar 0,05. Maka dapat disimpulkan bahwa *Leverage* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Revaluasi *Asset* Tetap karena memiliki nilai sig lebih kecil yaitu 0,010. Pada tahapan pengujian hipotesis kedua dengan menggunakan variabel *Likuiditas*, ditemukan memiliki nilai koefisien 2.078. Proses pengolahan data dilakukan dengan menggunakan tingkat kesalahan sebesar 0,05. Maka dapat disimpulkan bahwa *Likuiditas* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Revaluasi *Asset* Tetap karena memiliki nilai sig lebih kecil yaitu 0,028. Pada tahapan pengujian hipotesis ketiga dan keempat dengan menggunakan variabel *Arus Kas Operasi* dan *Intensitas Asset* Tetap ditemukan memiliki nilai koefisien 1.303 dan -0458. Proses pengolahan data dilakukan dengan menggunakan tingkat kesalahan sebesar 0,05. Maka

dapat disimpulkan bahwa Arus Kas Operasi dan Intensitas *Asset Tetap* tidak berpengaruh signifikan terhadap Revaluasi *Asset Tetap* karena memiliki nilai sig lebih besar yaitu 0,409 dan 0,700.

### KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan kepada uraian analisis dan pembahasan hasil pengujian hipotesis maka diajukan beberapa kesimpulan penting yaitu:

1. Leverage berpengaruh positif terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
3. Intensitas aset tetap tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
4. Arus kas operasi tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

Sesuai dengan keterbatasan penelitian maka diajukan beberapa saran :

1. Diharapkan bagi peneliti dimasa mendatang untuk mencoba menggunakan perusahaan di sektor yang lebih besar seperti manufaktur atau pun non manufaktur.
2. Diharapkan mencoba menggunakan variabel tersebut untuk meningkatkan kualitas hasil penelitian yang akan diperoleh dimasa mendatang.

### DAFTAR PUSTAKA

- [1] R. Yulistia, P. Fauziati, A. F. Minovia, and A. Khairati, "Pengaruh Leverage, Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan dan Fixed Asset Intensity Terhadap Revaluasi Aset Tetap," *Simp. Nas. Akunt. 18 Univ. Sumatera Utara*,

*Medan 16-19 Sept.*, 2015.

- [2] M. dkk. Dwi, *Akuntansi Keuangan Menengah*, Buku 1. Jakarta, 2012.
- [3] D. Seng and J. Su, "Managerial Incentives Behind Fixed Asset Revaluations : Evidence from New Zealand Firms," *Dep. of Accountancy Bus. Law, Work. Pap. Ser.*, no. No. 3, pp. 1–33, 2010.