

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada umumnya tujuan utama perusahaan adalah mencari keuntungan dan memakmurkan pemilik modal. Untuk mencapai tujuannya perusahaan harus mengalokasikan dana dengan sesuai dan teliti. Modal yang mendapat perhatian adalah aset tetap, karena perusahaan memerlukan aset tetap untuk menunjang tercapainya tujuan perusahaan dan menjadi komponen yang penting dalam kegiatan operasional perusahaan (Zikri, 2022). Aset tetap memiliki peranan penting untuk kelancaran operasional organisasi/ perusahaan. Namun, seiring dengan perjalanan waktu, nilai dari aset tetap tersebut dapat berubah karena faktor-faktor eksternal seperti inflasi, perubahan pasar, dan peraturan pemerintah. Untuk memaksimalkan peranan tersebut dibutuhkan kebijakan yang tepat dalam pengelolaan aset tetap. Oleh karena itu, diperlukan suatu metode untuk mencerminkan nilai wajar dari aset tetap dalam laporan keuangan, salah satunya melalui proses revaluasi.

Aset tetap merupakan salah satu elemen penting dalam laporan keuangan perusahaan yang berfungsi sebagai sumber daya untuk mendukung aktivitas operasional. Menurut PSAK No.16 “Aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak lain atau untuk tujuan administratif dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode”. Menurut PSAK 16 (Revisi 2015), revaluasi aset tetap dilakukan untuk mencerminkan nilai wajar dari aset yang dimiliki perusahaan, seiring dengan perubahan pasar dan inflasi. Praktik revaluasi ini menjadi semakin penting di tengah dinamika ekonomi yang terus berubah dan kebutuhan perusahaan untuk menjaga relevansi informasi keuangan yang disajikan kepada pemangku kepentingan. Aset tetap menjadi salah satu komponen penting dalam menjalankan operasional perusahaan karena perusahaan pada umumnya telah menginvestasikan sebagian kekayaannya pada aset tetap sebagai penggerak kegiatan operasional perusahaan. Sehingga perlakuan akuntansi terhadap aset tetap

yang kurang tepat atau tidak sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan akan membawa pengaruh dalam penyajian laporan keuangan (Sitepu & Silalahi, 2019).

Seiring dengan adanya perkembangan globalisasi, transaksi perusahaan lintas negara semakin banyak, baik transaksi perdagangan, pinjam meminjam, investasi, maupun transaksi lainnya. Semakin banyaknya transaksi lintas negara menandakan adanya suatu kebutuhan atas standar akuntansi yang memungkinkan perusahaan-perusahaan untuk menghasilkan suatu laporan keuangan dengan format dan perlakuan akuntansi yang seragam (Wijaya, 2021). Hal ini diperlukan agar informasi yang tersaji pada laporan keuangan dapat dibandingkan sehingga memudahkan pengguna laporan keuangan dalam menggunakan informasi tersebut untuk pengambilan keputusan. Salah satu keputusan yang harus mempertimbangkan informasi laporan keuangan adalah keputusan terkait alokasi dana, yang tidak terbatas pada perusahaan lokal dan nasional, tetapi dapat melibatkan lingkup internasional. Sebagai tindak lanjut dari hal tersebut, maka dibentuk standar akuntansi internasional yang disebut dengan IFRS (*International Financial Reporting Standard*).

Penerapan IFRS diharapkan dapat memudahkan pengguna untuk memahami informasi yang disajikan laporan keuangan karena adanya akuntansi keseragaman standar keuangan yang berbasis internasional. Dengan demikian, perusahaan dapat meningkatkan arus investasi global secara transparan dan memperoleh kesempatan untuk mendanai operasionalnya melalui pasar modal secara global dengan biaya modal yang tidak terlalu mahal, kutipan Rahmawati & Murtini dalam (Wijaya, 2021).

IAI (Ikatan Akuntansi Indonesia) telah mengeluarkan PSAK 16: Aset Tetap sejak proses konvergensi IFRS (*International Financial Reporting Standar*) pada tahun 2012, sebagai panduan bagi entitas yang ingin melakukan revaluasi aset tetap di Indonesia. Sebelum dikeluarkan PSAK 16 tahun 2012, aset tetap disajikan berdasarkan nilai perolehan aset dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Namun setelah adanya konvergensi IFRS menyebabkan

terjadinya perubahan pada PSAK 16, diantaranya adalah perbedaan pengukuran aset tetap setelah pengakuan awal.

Pengukuran setelah pengakuan menurut PSAK No. 16 (IAI, 2018) dalam Sitepu dan Silalahi (2019) yaitu “Entitas memilih antara harga perolehan (*historical cost*) atau revaluasi sebagai kebijakan akuntansinya dan menerapkan kebijakan tersebut terhadap seluruh aset tetap dalam kelas yang sama”. Revaluasi dilakukan setelah pengakuan sebagai aset, aset tetap yang nilai wajarnya dapat diukur secara andal harus dicatat pada jumlah revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai setelah tanggal revaluasi.

Menurut PSAK No.16 tentang aset tetap, aset tetap sendiri adalah aset berwujud yang: (a) dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif, dan (b) diperkirakan untuk digunakan selama lebih dari satu periode. Satriawan & Baroroh (2021) mengatakan revaluasi aset tetap selain digunakan untuk tujuan akuntansi juga digunakan untuk tujuan perpajakan yang harus berdasarkan pada peraturan undang undang perpajakan yang telah ditetapkan. Pemerintah sendiri telah mendorong perusahaan untuk melakukan pengukuran kembali aset tetap dengan menggunakan model revaluasi, sebab pemerintah menganggap revaluasi dapat mendorong pertumbuhan ekonomi.

Penggunaan aset tetap untuk menunjang kegiatan operasional perusahaan akan mengakibatkan aset tetap tersebut mengalami peningkatan atau mengalami penurunan nilai. Setiap perusahaan akan memiliki pengeluaran selama kepemilikan dan penggunaan aset tetap, baik untuk penambahan aset tetap yang telah dimilikinya maupun untuk perbaikan aset tetap dalam rangka memperpanjang masa manfaat ekonomi aset tetap. Selama pemakaian aktiva tetap akan terjadi kemunduran fisik yang tidak dapat diduga pada saat pembelian atau perolehan aset tetap, sehingga nilai aset tetap suatu perusahaan kehilangan relevansi atau tidak mencerminkan nilai sebenarnya dari aset tetap yang dimiliki perusahaan. Untuk menjaga relevansi nilai aset tetap, perusahaan perlu melakukan kebijakan revaluasi aset tetap.

Metode revaluasi aset tetap dapat mencerminkan nilai atau keadaan aset yang sesungguhnya, sehingga dapat menyajikan nilai aset yang relevan. Menggunakan revaluasi aset tetap memiliki banyak keuntungan dan kerugian. Salah satu dari keuntungannya yaitu laporan keuangan menyajikan informasi yang akurat dan relevan, serta dapat meningkatkan struktur modal jika terdapat selisih lebih penilaian kembali. Salah satu kerugian dari metode revaluasi adalah meningkatnya beban penyusutan dari aset tetap yang dimasukkan dalam laba rugi, serta dalam melakukan revaluasi memerlukan biaya yang mahal. Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa revaluasi memiliki banyak manfaat terutama dapat memperkuat basis aset perusahaan. Manajer selaku pengelola perusahaan memiliki andil besar dalam menentukan keputusan apakah perusahaan akan melakukan revaluasi atau tidak.

Penilaian dengan menggunakan model revaluasi, suatu aset yang sudah diakui sebagai aset dan nilai wajarnya sudah diukur secara andal dicatat pada jumlah revaluasian yakni nilai wajar pada saat tanggal revaluasi. Jumlah revaluasian selanjutnya dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi. Dalam PSAK 16 penurunan nilai akibat dilakukannya revaluasi diakui sebagai rugi dalam laporan laba rugi, sedangkan kenaikan nilai akibat revaluasi diakui sebagai ekuitas pada pos surplus revaluasi.

Pada tahun 2016 perusahaan mulai menerapkan PSAK 16 revisi 2015 mengenai aset tetap dengan penerapan PSAK, perusahaan diperbolehkan memilih antara metode biaya dan metode revaluasi terhadap aset tetap. PSAK 16 revisi 2015 merupakan acuan pengakuan aset tetap dalam akuntansi di Indonesia. Sebelumnya pengakuan aset tetap dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai. Dengan adanya PSAK 16 2015 pengakuan aset tetap yang dicatat pada jumlah revaluasinya yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal revaluasi.

Di sisi lain, revaluasi aset tetap tidak hanya berdampak pada laporan keuangan, tetapi juga bisa mempengaruhi keputusan investasi dan strategi

perusahaan ke depannya. Sebuah studi oleh Putra (2021) menunjukkan bahwa perusahaan yang secara aktif melakukan revaluasi aset lebih mampu menarik perhatian investor dan memiliki kinerja yang lebih baik dalam jangka panjang.

Adapun variabel yang digunakan dalam penelitian ini merupakan variabel yang dianggap dapat mempengaruhi perusahaan untuk melakukan revaluasi aset tetap pada aset tetapnya diantaranya yaitu: 1) Arus kas operasi, Arus kas dari aktivitas operasi adalah sumber pendapatan terpenting bagi perusahaan dan dapat memberikan informasi yang memungkinkan pengguna untuk mengevaluasi perubahan aset bersih entitas, struktur keuangan, dan arus kas operasi masa depan (Sitompul, 2019). Penurunan arus kas dari aktivitas operasi perusahaan menyebabkan kekhawatiran para kreditur dikarenakan semakin kecil arus kas dari aktivitas operasi semakin kecil pula kemungkinan perusahaan dalam pengembalian hutang. Perusahaan yang mempunyai kontrak hutang yang tinggi cenderung akan merevaluasi aset tetapnya agar nilai aset tetapnya diharapkan meningkat sehingga mendapatkan kepercayaan dari kreditur. 2) Ukuran perusahaan, perusahaan besar biasanya melaporkan laba yang tinggi akibatnya laporan keuangan perusahaan akan menarik perhatian pemerintah atau pihak lain yang memiliki kekuasaan di bidang tersebut. Sehingga perusahaan besar akan memilih metode yang dapat menurunkan pendapatan dan mengurangi kemungkinan rugi akibat adanya regulasi, yaitu salah satunya melakukan revaluasi aset tetap yang mana revaluasi akan meningkatkan nilai dari aset tetap tetap dan juga akan berakibat meningkatnya biaya penyusutan dari aset tetap tersebut yang mana akan mengurangi laba perusahaan tersebut (Anggraini, 2019). 3) *Fixed asset intensity* atau intensitas aset tetap, merupakan proporsi total aset tetap yang dibandingkan dengan total aset perusahaan. Proporsi aset tetap akan mendorong perusahaan untuk melakukan revaluasi aset tetap, karena aset tetap digunakan dalam sebagian besar operasional perusahaan sehingga apabila proporsi aset tetap meningkat diharapkan dapat meningkatkan laba perusahaan di masa yang akan datang (Anggraini, 2019).

Penelitian terdahulu yang dilakukan Handari & Rianti (2020), Hamzah, dkk (2023) membuktikan bahwa terdapat pengaruh arus kas operasi terhadap revaluasi aset tetap. Namun, hal tersebut tidak sesuai dengan hasil yang dilakukan oleh

Andhika & Satriawan (2021), Tjahjono & Sari (2021) dan Prihastuti & Sukri (2023) membuktikan bahwa arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap perusahaan.

Ukuran perusahaan telah diteliti oleh Adhitya & Badjuri (2024), Handari & Rianti (2020), Hamzah dkk (2023), Jefriyanto (2021) dengan hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap. Namun hasil tersebut tidak sejalan dengan penelitian Setiawan dkk (2021) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Satriawan & Baroroh (2021), Handari & Rinati (2020), Hamzah, dkk (2023), Tjahjono & Sari (2021) dan Jefriyanto (2021) yang menyatakan bahwa perusahaan yang mempunyai *fixed aset intensity* atau intensitas aset tetap yang tinggi, menunjukkan pengaruh yang signifikan dan cenderung akan melakukan revaluasi aset tetap. Namun hasil penelitian Fauziah & Pramono (2020), tersebut bertolak belakang dengan penelitian yang membuktikan bahwa *fixed asset intensity* atau intensitas aset tetap tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) dimana periode penelitian yang digunakan dari tahun 2021-2023 sesuai saran dari penelitian terdahulu oleh Sitepu & Silalahi (2019) untuk melakukan penelitian di sektor selain manufaktur. Sektor *properties & real estate* dipilih dengan pertimbangan karena perusahaan *properties* dan *real estate* mempunyai proporsi aset tetap yang tinggi dan kegiatan bisnisnya berfokus pada investasi aset dimana dalam hal ini adalah aset *properties*. Pemilihan objek penelitian perusahaan *properties & real estate* juga didukung pertumbuhan ekonomi di sektor ini mengalami peningkatan. Selain itu, dari beberapa penelitian yang telah dilakukan masih sedikit yang meneliti perusahaan di sektor *properties & real estate* sehingga hasil yang didapatkan dapat lebih mempresentasikan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan revaluasi aset tetap.

Sektor *properties dan real estate* di Indonesia menghadapi tantangan unik dalam periode 2021-2023 di tengah gejolak ekonomi global dan nasional. Aset

seperti tanah dan bangunan menjadi tulang punggung neraca perusahaan di sektor ini, namun nilai mereka sangat sensitif terhadap fluktuasi pasar, inflasi, dan regulasi. Oleh karena itu, revaluasi aset tetap menjadi langkah krusial agar laporan keuangan dapat mencerminkan kondisi sebenarnya, sehingga tidak menyesatkan para pemangku kepentingan.

Meskipun PSAK 16 (revisi 2015) telah menjadi panduan, implementasi dan faktor pendorong revaluasi aset masih menyisakan banyak pertanyaan. Penelitian sebelumnya mengenai pengaruh arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan intensitas aset tetap terhadap revaluasi seringkali menghasilkan temuan yang bervariasi, bahkan kontradiktif. Inkonsistensi ini menciptakan ketidakpastian signifikan dalam pemahaman kita tentang apa yang sebenarnya mendorong revaluasi, terutama di sektor properti dengan karakteristik aset yang unik.

Ketidakjelasan ini bisa menimbulkan dampak serius. Bagi manajemen, ketidakpastian dalam mengidentifikasi variabel penentu revaluasi dapat menghambat perumusan kebijakan pengelolaan aset yang optimal, berpotensi memengaruhi efisiensi operasional dan struktur modal. Sementara itu, bagi investor dan kreditor, akurasi dan relevansi informasi nilai aset adalah fundamental untuk pengambilan keputusan dan evaluasi risiko. Jika faktor pendorong revaluasi tidak dipahami sepenuhnya, transparansi laporan keuangan bisa terkikis, berpotensi mengikis kepercayaan pasar. Selain itu, tanpa pemahaman komprehensif, perusahaan bisa menghadapi konsekuensi tak terduga, seperti peningkatan beban penyusutan atau biaya revaluasi yang tinggi tanpa imbal balik sepadan.

Fenomena revaluasi aset tetap yang semakin sering terjadi pada perusahaan-perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), khususnya di sektor ini, semakin menegaskan urgensi penelitian ini. Oleh karena itu, studi ini penting untuk mengisi celah pengetahuan dengan menganalisis secara empiris dan spesifik pengaruh arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan intensitas aset tetap terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor properti dan real estat di BEI. Hasilnya diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif bagi manajemen dalam menyusun strategi pengelolaan aset, serta menjadi referensi berharga bagi

pemangku kepentingan lainnya dalam menilai praktik revaluasi aset di sektor strategis ini.

Sejak beberapa tahun terakhir, fenomena revaluasi aset tetap semakin sering terjadi di perusahaan-perusahaan yang terdaftar di BEI. Misalnya, dalam beberapa laporan tahunan, terlihat sejumlah perusahaan besar melakukan revaluasi signifikan untuk mencerminkan kondisi pasar yang lebih akurat. Fenomena ini tidak hanya terjadi pada perusahaan dalam sektor *properties and real estate*, tetapi juga merambah ke berbagai industri lainnya, seperti manufaktur dan jasa. Hal ini menunjukkan bahwa revaluasi tidak lagi dipandang sebagai praktik yang eksklusif, tetapi telah menjadi bagian integral dari pengelolaan aset perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan perbedaan hasil penelitian sebelumnya, peneliti tertarik untuk menelitinya dengan judul **“Pengaruh Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan Dan *Fixed Asset Intensity* Terhadap Revaluasi Aset Tetap (Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor *Properties & Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang diatas, maka dapat dirumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah arus kas operasi berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
2. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
3. Apakah *fixed asset intensity* tetap berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?
4. Apakah arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan *fixed asset intensity* berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023?

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan cakupan masalah diatas terdapat beberapa variabel yang bisa mempengaruhi revaluasi aset tetap di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2021-2023. Agar penelitian ini dapat terarah, maka peneliti membatasi menjadi 3 variabel saja yaitu arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan *fixed asset intensity* terhadap revaluasi aset tetap di perusahaan sektor *properties, & estate*, yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas yang telah dikemukakan, Adapun tujuan dari penelitian ini dilakukan untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui pengaruh arus kas operasi terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh *fixed asset intensity* terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan *fixed asset intensity* terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan sektor *properties & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2023

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat yang baik dalam teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Secara Teoritis
 - a. Bagi peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang bagaimana pengaruh arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan *fixed asset intensity* terhadap revaluasi aset tetap.

b. Bagi peneliti selanjutnya

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan dan menjadi referensi bagi peneliti lain yang berkeinginan untuk melakukan penelitian selanjutnya yang sejenis.

2. Manfaat praktis

a. Bagi entitas terkait

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi entitas terkait dalam menunjukkan bahwa arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan *fixed asset intensity* berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap.

b. Bagi Politeknik Negeri Bengkulu

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi studi khususnya bagi mahasiswa Program Studi D-IV Akuntansi Keuangan Publik maupun mahasiswa/i yang lainnya.

c. Bagi bidang lainnya

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah pengetahuan dan informasi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan hal ini.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan secara ringkas rencana isi dari bagian per bagian pada laporan skripsi yang disusun sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, Tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan pustaka dan penjelasan landasan teori pendukung yang berkaitan dengan topik penelitian yang akan digunakan sebagai acuan dalam melakukan pembahasan masalah.

BAB 3 : METODELOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang lokasi dan waktu penelitian, objek penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengambilan sampel, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, metode analisis data, jenis penelitian dan definisi konsep dan operasional.

BAB 4 : DESKRIPSI HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini menjelaskan deskripsi data yang telah diperoleh dan analisis data dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB 5 : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian dari penelitian yang telah dilakukan yang menjelaskan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran dari peneliti.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN