

**PENGARUH *LEVERAGE*, UKURAN PERUSAHAAN, ARUS
KAS OPERASI, INTENSITAS ASET TETAP DAN
PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP REVALUASI
ASET TETAP (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & *Real
Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia
Tahun 2015-2018)”**

SKRIPSI



Oleh

RINO TAUFIQURROCHMAN

NIM : 16520036

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2020**

**PENGARUH *LEVERAGE*, UKURAN PERUSAHAAN, ARUS
KAS OPERASI, INTENSITAS ASET TETAP DAN
PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP REVALUASI
ASET TETAP (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & *Real
Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia
Tahun 2015-2018)**

SKRIPSI

Diusulkan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun)



Oleh

**RINO TAUFIQURROCHMAN
NIM : 16520036**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN

PENGARUH *LEVERAGE*, UKURAN PERUSAHAAN, ARUS KAS OPERASI, INTENSITAS ASET TETAP DAN PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP REVALUASI ASET TETAP (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018)

SKRIPSI

Oleh

RINO TAUFIQURROCHMAN

NIM : 16520036

Telah disetujui pada tanggal 2020

Dosen Pembimbing,

Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA

NIDT. 1975103020160801 2 048

Mengetahui :

Ketua Jurusan,

Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA

NIP. 19720322 200801 2 005

LEMBAR PENGESAHAN

PENGARUH *LEVERAGE*, UKURAN PERUSAHAAN, ARUS KAS OPERASI, INTENSITAS ASET TETAP DAN PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP REVALUASI ASET TETAP (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018)

SKRIPSI

Oleh

RINO TAUFIQURROCHMAN

NIM : 16520036

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun)
Pada 3 April 2020

Susunan Dewan Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua

Sulis Rochayatun, M.Akun., CA., Ak., CMA., CSRA
NIDT. 19760313 20180201 2 188

()

2. Dosen Pembimbing/Sekretaris

Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA
NIDT. 19751030 20160801 2 048

()

3. Penguji Utama

Nawirah, SE., M.SA., Ak., CA.
NIP. 19860105 20180201 2 185

()

Disahkan Oleh:
Ketua Jurusan,

Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA
NIP. 19720322 200801 2 005

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rino Taufiqurrochman
NIM : 16520036
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Akuntansi

menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

PENGARUH *LEVERAGE*, UKURAN PERUSAHAAN, ARUS KAS OPERASI, INTENSITAS ASET TETAP DAN PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP REVALUASI ASET TETAP (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018)

adalah hasil karya saya sendiri, bukan “duplikasi” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada “klaim” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 3 April 2020

Hormat saya,



Rino Taufiqurrochman

NIM : 16520036

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul “Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018)”.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju jalan kebaikan, yakni Din al-Islam.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA selaku Dosen Pembimbing Skripsi. Terima kasih untuk kesediaan waktunya memberikan bimbingan, ilmu, masukan dan kesabarannya kepada saya selama penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Orang tua saya tercinta, Susmiyati dan Moh. Zaini serta kakak-kakak saya Rany Susilawati dan Rony Budiyanto yang menjadi motivasi terbesar dalam

hidup penulis, selalu memberikan doa, dukungan, perhatian dan kasih sayang yang tidak ada putusnya sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini. Kebahagiaan mereka merupakan tujuan utama penulis. Semoga Allah senantiasa memberikan bapak, ibu dan keluarga kebahagiaan dan keselamatan dunia akhirat, aamiin.

7. Teman-teman terdekat penulis di UIN Malang dari maba dan pertama kita saling mengenal yaitu Ridwansyah Putra dan Muhammad Ridwan Fauzi. Terima kasih atas waktu yang diberikan dan motivasi dari kalian, semoga kita segera menjadi orang yang sukses, aamiin.
8. Teman-teman terdekat penulis di Jurusan Akuntansi UIN Malang angkatan 2016, Zainuri, Abbas, Febri, Ifan, dan seluruh teman-teman AK-16 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
9. Teman-teman sesama bimbingan dan tutor penulis yang selalu memberikan saran dan motivasi yaitu Maya, Intan, dan Yoga.
10. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas waktu, doa, dan segalanya yang telah diberikan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Robbal ‘Alamin...

Malang, 1 April 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1. Hasil Penelitian Terdahulu	10
2.2. Kajian Teori	16
2.2.1. Teori Akuntansi Positif	16
2.2.2. Revaluasi Aset Tetap	17
2.2.3. <i>Leverage</i>	18
2.2.4. Ukuran Perusahaan	20
2.2.5. Arus Kas Operasi	23
2.2.6. Intensitasi Aset Tetap	27
2.2.7. Pertumbuhan Perusahaan	29
2.2.8. Integrasi Islam	31
2.3. Kerangka Konseptual	36
2.4. Hipotesis Penelitian	37
2.4.1. Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Revaluasi Aset Tetap	37
2.4.2. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap	37
2.4.3. Pengaruh Arus Kas Operasi Terhadap Revaluasi Aset Tetap	38
2.4.4. Pengaruh Intensitas Aset Tetap Terhadap Revaluasi Aset Tetap	39
2.4.5. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap	40
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	41
3.2. Lokasi Penelitian	41
3.3. Populasi dan Sampel	41
3.4. Teknik Pengambilan Sampel	42
3.5. Data dan Jenis Data	44
3.6. Teknik Pengumpulan Data	44
3.7. Definisi Operasional Variabel	45
3.7.1. <i>Leverage</i>	46
3.7.2. Ukuran Perusahaan	46
3.7.3. Arus Kas Operasi	47

3.7.4. Intensitas Aset tetap	47
3.7.5. Pertumbuhan Perusahaan	48
3.7.6. Revaluasi Aset Tetap	48
3.8. Analisis Data	49
3.8.1. Analisis Deskriptif	49
3.8.2. Pengujian Hipotesis Penelitian	50
3.8.2.1. Uji Simultan (<i>Overall Model Fit</i>)	51
3.8.2.2. Uji Parsial (<i>Wald</i>)	51
3.8.2.3. Koefisien Determinasi (<i>Nagelkerke's R Square</i>)	52
3.8.2.4. Uji Kelayakan Model Regresi	53
3.8.2.5. Matriks Klasifikasi	53
3.8.2.6. Model Regresi Logistik yang Terbentuk	54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelitian	55
4.1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian	55
4.1.2. Analisis Deskriptif	65
4.1.3. Hasil Pengujian Hipotesis Penelitian	67
4.1.3.1. Uji Simultan (<i>Overall Model Fit</i>)	68
4.1.3.2. Uji Parsial (<i>Uji Wald</i>)	69
4.1.3.3. Uji Kelayakan Model Regresi	73
4.1.3.4. Matriks Klasifikasi	74
4.1.3.5. Koefisien Determinasi (<i>Nagelkerke's R Square</i>)	75
4.1.3.6. Hasil Uji Regresi Logistik	76
4.2. Pembahasan Penelitian	77
4.2.1. Pengaruh Parsial <i>Leverage</i> , Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap, dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap	77
4.2.1.1. Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Revaluasi Aset tetap	77
4.2.1.2. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Revaluasi Aset tetap ..	78
4.2.1.3. Pengaruh Arus Kas Operasi terhadap Revaluasi Aset tetap ...	79
4.2.1.4. Pengaruh Intensitas Aset Tetap terhadap Revaluasi Aset Tetap	81
4.2.1.5. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap	83
4.2.2. Pengaruh Simultan <i>Leverage</i> , Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap, dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap	84
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	86
5.2. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

2.1. Rekapitulasi Penelitian Terdahulu	10
3.1. Pengambilan Sampel	38
3.2. Jumlah Sampel	38
3.3. Definisi Operasional Variabel	40
4.1. Tahapan Pengambilan Sampel	51
4.2. Jumlah Pengamatan	52
4.3. Daftar Perusahaan Sampel Penelitian	60
4.4. Statistik Deskriptif	61
4.5. Kategori Variabel Dependen	62
4.6. Nilai Yang Hanya Terdiri Dari Konstanta	63
4.7. Nilai -2LL yang Terdiri dari Konstanta dan Variabel Independen	63
4.8. Tabel Perbandingan Nilai -2LL	64
4.9. Uji Parsial (<i>Wald</i>)	65
4.10. Pengujian Kelayakan Model	68
4.11. Matriks Klasifikasi	69
4.12. Koefisien Determinasi	70
4.13. Hasil Uji Koefisien Regresi Logistik	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	23
--------------------------------------	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Populasi dan Pengambilan Sampel

Lampiran 2 Data Variabel

Lampiran 3 Data Variabel Setelah Transformasi

Lampiran 4 Uji Statistik

Lampiran 5 *Chi Square Tabel*

Lampiran 6 Biodata Peneliti



ABSTRAK

Rino Taufiqurrochman. 2020, SKRIPSI. Judul: “Pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap, dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018)”

Pembimbing : Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA

Kata Kunci : *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap, Pertumbuhan Perusahaan, dan Revaluasi Aset Tetap

Sejak diadopsinya IFRS dalam PSAK, beberapa PSAK mengalami perubahan, salah satunya adalah PSAK no 16 yang mengatur tentang aset tetap, dimana perusahaan memiliki pilihan dalam mengukur aset tetapnya antara metode biaya atau metode revaluasi. Metode revaluasi sendiri menggambarkan kondisi aset yang sebenarnya, sehingga menghasilkan laporan keuangan yang lebih relevan dalam pengambilan keputusan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana faktor *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan mempengaruhi revaluasi aset tetap.

Jenis penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Populasi pada penelitian ini adalah 65 perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018. Pemilihan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Alat analisis statistik menggunakan analisis regresi logistik.

Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa koefisien determinasi sebesar 36,1% secara simultan *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, dan intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap dengan nilai *chi square* hitung > *chi square* tabel sebesar $19,664 > 11,0705$. Secara parsial, pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap dengan nilai *Wald* > *chi square* tabel sebesar $7,923 > 3,841$. Sedangkan *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, dan intensitas aset tetap tidak terbukti memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap dengan nilai *Wald* < *chi square* tabel sebesar $0,006 < 3,841$, $0,622 < 3,841$, $1,486 < 3,841$, dan $2,843 < 3,841$.

ABSTRACT

Rino Taufiqurrochman, 2020, THESIS. Title: "The Effect of Leverage, Firm Size, Operating Cash Flow, Fix Asset Intensity, and Growth Option to Fix Asset Revaluation (Case Study in Property & Real Estate Companies Listed on Indonesia Stock Exchange (BEI) in 2015-2018)"

Advisor : Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA

Keyword : Leverage, Firm Size, Operating Cash Flow, Fixed Asset Intensity, Growth Option, and Fixed Asset Revaluation

Since IFRS adopted into PSAK, several PSAK have changed, one of them is PSAK No. 16 which regulates fixed assets, where companies have a choice in measuring their fixed assets between the cost method or the revaluation method. The revaluation method describe the actual condition of the assets, so as to produce financial statements that are more relevant in decision making. This study aims to determine how leverage factors, firm size, operating cash flow, fixed asset intensity, and growth option influence fixed assets revaluation.

The type of research is quantitative with a descriptive approach. The population in this study were 65 property & real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2015-2018. The sample selection uses a purposive sampling method. Statistical analysis tools use logistic regression analysis.

The results of this study found that the determination coefficient of 36.1% simultaneously leverage, firm size, operating cash flow, fixed assets intensity, and growth option significantly influence fixed assets revaluation with the calculated chi square value > chi square table of 19,664 > 11,0705. Partially, company growth has a significant positive effect on the decision to revalue fixed assets with Wald > chi square table value of 7.923 > 3.841. While leverage, firm size, operating cash flow, and fixed assets intensity have not been proven to have a significant effect on the decision to revalue fixed assets with Wald < chi square table values of 0.006 < 3.841, 0.622 < 3.841, 1,486 < 3.841, and 2.843 < 3,841.

الملخص

توفيق الرحمن رينو. ٢٠٢٠، البحث الجامعي. العنوان "تأثير معدل الديون، حجم الشركة والتدفق النقدي التشغيلي وكثافة الأصول الثابتة ونمو الشركة عند إعادة تقييم الأصول الثابتة (دراسة حالة لشركات العقارات والشركات العقارية المدرجة في بورصة إندونيسيا في ٢٠١٥-٢٠١٨)"

المشرف: الحاجة نينا ستياينغسيه الماجستير.
الكلمة: معدل الديون، حجم الشركة، التدفق التشغيلي وكثافة الأصول الثابتة، ونمو الشركة، وإعادة تقييم الأصول الثابتة.

منذ اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في بيان معايير المحاسبة المالية، تغيرت عدة بيان معايير المحاسبة المالية، أحدها هو بيان معايير المحاسبة المالية رقم ١٦ الذي ينظم الأصول الثابتة، حيث يكون لدى الشركات خيار في قياس أصولها الثابتة بين طريقة التكلفة أو طريقة إعادة التقييم. توضح طريقة إعادة التقييم نفسها الحالة الفعلية للأصول، وبالتالي إنتاج بيانات مالية أكثر صلة في عملية صنع القرار. تهدف هذه الدراسة إلى تحديد كيفية تأثير عوامل معدل الديون، وحجم الشركة، والتدفق النقدي التشغيلي، وكثافة الأصول الثابتة، ونمو الشركة على إعادة تقييم الأصول الثابتة.

هذا النوع من البحث الكمي مع المدخل الوصفي. بلغ عدد سكان هذه الدراسة ٦٥ شركة عقارية وعقارية مدرجة في بورصة إندونيسيا في ٢٠١٥-٢٠١٨. يستخدم اختيار العينة طريقة أخذ عينات هادفة. تستخدم أدوات التحليل الإحصائي تحليل الانحدار اللوجستي.

توصلت نتائج هذه الدراسة إلى أن معامل التحديد بنسبة ٣٦,١٪ للرافعة المالية وحجم الشركة والتدفق النقدي التشغيلي وكثافة الأصول الثابتة ونمو الشركة يؤثران بشكل كبير على إعادة تقييم الأصول الثابتة مع قيمة جي سقوير المحسوبة < جدول جي سقوير ١٩,٦٦٤ < ١١,٧٠٥. جزئيًا، لنمو الشركة تأثير إيجابي كبير على قرار إعادة تقييم الأصول الثابتة مع قيمة الجدول < والد < جي سقوير ٧,٩٢٣ < ٣,٨٤١. في حين أن الرافعة المالية وحجم الشركة والتدفق النقدي التشغيلي وكثافة الأصول الثابتة لم يثبت أن لها تأثير كبير على قرار إعادة تقييم الأصول الثابتة مع قيم والد < جي سقوير مربعة بقيمة ٠,٠٠٦ < ٣,٨٤١ و ٠,٦٢٢ < ٣,٨٤١ و ١,٤٨٦ < ٣,٨٤١ و ٢,٨٤٣ < ٣,٨٤١.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Standar akuntansi yang digunakan di Indonesia terus mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan dan tuntutan masyarakat. Saat ini standar yang diberlakukan di Indonesia mengalami perubahan yang cukup signifikan sejak diterapkannya standar berbasis internasional atau yang dikenal dengan nama *International Financial Reporting Standards* (IFRS). IFRS telah diterapkan oleh beberapa negara di dunia seperti India, Korea Selatan, Kanada, Australia, dan Meksiko. Pada tahun 2008, Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) melakukan konvergensi PSAK ke IFRS dan membaginya ke dalam tiga tahap yaitu tahap pertama yang disebut tahap adopsi dilakukan pada tahun 2008 sampai tahun 2010. Tahap kedua merupakan fase persiapan akhir yang dilakukan pada tahun 2011 dan akhirnya per 1 Januari 2012, IFRS resmi diterapkan di Indonesia.

Salah satu akibat dari penerapan IFRS adalah adanya perubahan isi pada PSAK no. 16 (revisi 2007). PSAK 16 menjelaskan bahwa setiap entitas memiliki dua pilihan metode pencatatan akuntansi dalam mengukur aset tetap setelah pengakuan awal, yaitu model biaya historis dan model revaluasi (IAI, 2017). Model biaya historis berdasarkan PSAK no. 16 merupakan suatu pengukuran nilai aset tetap berdasarkan harga perolehan aset dikurangi dengan akumulasi penyusutannya dan rugi penurunan nilai aset. Sedangkan metode revaluasi merupakan penilaian kembali aset baik berwujud maupun tidak berwujud yang telah tercatat dan dilaporkan pada laporan keuangan perusahaan. Dilakukannya revaluasi ini tidak

lain karena tingkat kewajaran nilai aset tetap dirasakan sudah tidak sesuai lagi dengan harga-harga atau nilai yang ada dan terkini. Dalam revaluasi ini tentunya bertolak belakang dari nilai aset tetap tercatat dan yang dilaporkan pada laporan keuangan perusahaan.

Beberapa perusahaan memutuskan untuk mengganti kebijakan akuntansi mengenai pengukuran aset tetap untuk menggunakan metode revaluasi sejak berlakunya revaluasi aset tetap (Fauziati dkk., 2015). Wolk dkk. (2004) mengatakan bahwa metode nilai historis memiliki beberapa kelemahan yaitu adanya keraguan pada angka-angka di dalam laporan keuangan karena nilai mata uang selalu dinamis sehingga menjadi tidak relevan. Sedangkan metode revaluasi dianggap lebih relevan daripada metode biaya historis karena pengukuran asetnya berdasarkan nilai wajar. Penman (2007) mengemukakan sebuah argumen bahwa nilai wajar diukur berdasarkan nilai pasar dalam melaporkan aset dan kewajiban sehingga tidak dipengaruhi oleh faktor-faktor dari entitas lain. Dengan keunggulan tersebut, nilai wajar pada aset tetap mempunyai nilai yang lebih relevan daripada nilai historis. Namun, Seng dan Su (2010) mengemukakan pendapat bahwa revaluasi aset tetap memerlukan biaya yang cukup besar karena untuk menilai suatu aset dibutuhkan seorang ahli penilai (appraisal) dan akan menimbulkan peningkatan terhadap biaya audit. Biaya-biaya tambahan yang dikeluarkan oleh entitas seperti itu yang menyebabkan entitas lebih memilih untuk menerapkan metode biaya historis dalam mengukur aset tetapnya (Fauziati, dkk., 2015).

Pasal 19 ayat 1 UU Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas UU Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (PPh) menyebutkan

bahwa Menteri Keuangan memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan tentang revaluasi aset tetap dan penyesuaiannya jika terjadi ketidaksesuaian antara komponen-komponen biaya dengan penghasilan karena perubahan harga. Akibat dari peraturan ini, semakin banyak entitas yang melakukan revaluasi aset tetap dan merupakan suatu kewajiban bagi perusahaan untuk menilai aset yang dimiliki menjadi harga atau nilai yang sesungguhnya. Terdapat beberapa alasan perusahaan menggunakan metode revaluasi, diantaranya untuk mengurangi biaya politis, meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap kemampuan perusahaan dalam membayar utang, dan meningkatkan nilai perusahaan (Azouzi & Jarboui, 2012). Hal ini yang menyebabkan kondisi perekonomian Indonesia dalam beberapa tahun ke belakang mengalami fluktuatif, sehingga mengakibatkan nilai rupiah menjadi tidak stabil. Perusahaan harus memutuskan untuk memilih suatu kebijakan akuntansi mengenai pengukuran aset agar nilai aset tetap yang dimiliki dapat mencerminkan nilai sesungguhnya karena nilai rupiah yang tidak stabil akan mempengaruhi nilai aset.

Metode revaluasi yang menggunakan nilai wajar akan menunjukkan nilai terkini dari laporan keuangan yang tersaji sehingga relevansi informasi akuntansi lebih dapat diandalkan dalam pengambilan keputusan oleh para penggunanya., Djohan Pinnarwan (Ketua DSAK IAI) memberikan pendapat bahwa revaluasi bertujuan untuk memperbaiki neraca, DER akan terlihat semakin baik dan ROA akan terlihat semakin kecil (iaiglobal.or.id).

Revaluasi aset tetap harus dilaksanakan secara periodik berdasarkan kondisi *market*. Revaluasi aset tetap dilakukan sesuai nilai materialitas dari aset tetap yang

akan direvaluasi. Apabila aset tetap memiliki materialitas yang cukup tinggi maka revaluasi aset tetap harus dilakukan setiap satu sampai dua tahun, tetapi jika memiliki materialitas yang tidak begitu signifikan, revaluasi dapat dilakukan setiap tiga hingga lima tahun sekali. Pelaksanaan revaluasi aset yang berbeda disebabkan karena kebijakan manajemen terkait keputusan yang diambil bersifat tidak baku.

Salah satu perusahaan yang telah menerapkan kebijakan revaluasi aset ialah PT. PP Properti Tbk. (PPRO). PT. PP Properti Tbk. merupakan anak perusahaan dari perusahaan kontraktor BUMN yaitu PT. Pembangunan Perusahaan (Persero) Tbk. PT. PP Properti Tbk. bergerak di bidang properti & *real estate* dan telah terdaftar di BEI sejak tanggal 5 Mei 2015. Pada tahun 2018, perusahaan tersebut mendapatkan laba mencapai Rp. 107,4 M, tumbuh 167% dari posisi Rp. 40,21 M pada tahun 2016. Laba bersih tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk senilai Rp. 496,78 M, naik 6% year on year dari posisi Rp. 444,67 M. (market.bisnis.com)

Direktur keuangan PT. PP Properti mengatakan bahwa perusahaan melakukan revaluasi aset tetap dari tanah dan bangunan di induk dan anak perusahaan setiap tahunnya. Artinya bahwa setiap tahunnya nilai aset mengalami peningkatan yang cukup signifikan dan tentunya juga akan mempengaruhi nilai dari perusahaan itu sendiri.

Perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor dalam melakukan revaluasi aset, yaitu *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Likuiditas, Intensitas Aset Tetap, Arus Kas Operasi, dan Biaya Politik. Dua dari enam faktor yang mempengaruhi revaluasi aset tidak digunakan dalam penelitian ini yaitu faktor likuiditas dan biaya politik

karena faktor tersebut secara konsisten tidak begitu berpengaruh positif secara signifikan terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap. Pada penelitian ini peneliti tertarik untuk menambahkan faktor lain yaitu pertumbuhan perusahaan seperti yang disarankan oleh Gunawan (2019) dan Seng dan Su (2010) sehingga peneliti akan meneliti pengaruh *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap, dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap.

Penelitian mengenai revaluasi aset tetap telah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya, namun memiliki hasil temuan yang berbeda-beda mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perusahaan dalam melakukan revaluasi terhadap aset tetapnya. Oleh karena itu faktor-faktor tersebut layak untuk diuji kembali.

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) dimana periode penelitian yang digunakan dari tahun 2015-2018 sesuai saran dari penelitian terdahulu oleh Jannah dan Yossi (2018) untuk melakukan penelitian di sektor selain manufaktur. Sektor properti dan *real estate* dipilih dengan pertimbangan karena perusahaan properti dan *real estate* mempunyai proporsi aset tetap yang tinggi dan kegiatan bisnisnya berfokus pada investasi aset dimana dalam hal ini adalah aset properti. Selain itu, dari beberapa penelitian yang telah dilakukan masih belum ada yang meneliti perusahaan di sektor properti dan *real estate* sehingga hasil yang didapatkan dapat lebih mempresentasikan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan revaluasi aset tetap secara keseluruhan.

Pemilihan objek penelitian perusahaan properti dan *real estate* juga didukung pertumbuhan ekonomi di sektor ini mengalami peningkatan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), perusahaan sektor properti dan *real estate* meningkat sebesar 3,23% pada tahun 2018 lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 2,86% (investasi.kontan.co.id). Hal tersebut membuat penelitian ini semakin menarik untuk diteliti.

Penelitian terdahulu yang dilakukan Sudrajat,dkk (2017), Nidza dan Etna (2017), serta Pandapotan (2019) memberikan pendapat bahwa perusahaan yang memiliki *Leverage* yang tinggi cenderung lebih memilih untuk merevaluasi aset tetap. Tetapi hal tersebut tidak sejalan dengan penelitian Vivin (2018), Gunawan (2019), serta Jannah dan Yossi (2018) menyatakan bahwa tingkat *Leverage* tidak terbukti mempengaruhi perusahaan untuk melakukan revaluasi aset tetap.

Penelitian terdahulu lainnya yang dilakukan Sudrajat, dkk (2017), Nidza dan Etna (2017), dan Gunawan (2019) memberikan pendapat bahwa perusahaan besar akan lebih memilih untuk melakukan revaluasi aset tetap. Namun, hasil tersebut tidak sejalan dengan penelitian Elia (2017), Jannah dan Yossi (2018), dan Angelita (2018) yang membuktikan bahwa ukuran perusahaan tidak mempengaruhi perusahaan untuk merevaluasi aset tetap.

Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Nidza & Etna (2017) dan Annisa dan Musifiari (2016) membuktikan bahwa terdapat pengaruh arus kas operasi terhadap revaluasi aset tetap. Tetapi, hal tersebut tidak sesuai dengan hasil yang dilakukan oleh Gunawan (2019), Jannah dan Yossi (2018), dan Sudrajat, dkk

(2017) membuktikan bahwa arus kas operasi tidak mempengaruhi untuk merevaluasi aset tetap.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Gunawan (2019), Jannah dan Yossi (2018), serta Sudrajat, dkk (2017) yang menyatakan bahwa perusahaan yang mempunyai intensitas aset tetap yang tinggi, cenderung akan melakukan revaluasi aset tetapnya. Namun, hasil tersebut bertolak belakang dengan penelitian Nidza dan Etna (2017), Nur Jannah (2019), serta Elia (2017) yang tidak dapat membuktikan bahwa intensitas aset tetap berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

Penelitian yang dilakukan oleh Pandapotan E (2019) dan Rizky (2018), yang menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap. Tetapi, hasil tersebut tidak sesuai dengan penelitian Noor Jannah (2019) dan Angelita (2018) yang tidak dapat membuktikan bahwa intensitas aset tetap yang tinggi akan mempengaruhi perusahaan untuk merevaluasi aset tetap.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, peneliti tertarik untuk menelitinya dengan judul **“PENGARUH *LEVERAGE*, UKURAN PERUSAHAAN, ARUS KAS OPERASI, INTENSITAS ASET TETAP, DAN PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP REVALUASI ASET TETAP (Studi Kasus Pada Perusahaan Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018)”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka dapat disusun rumusan sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh *Leverage* terhadap revaluasi aset tetap secara parsial?
2. Apakah terdapat pengaruh ukuran perusahaan terhadap revaluasi aset tetap secara parsial?
3. Apakah terdapat pengaruh arus kas operasi terhadap revaluasi aset tetap secara parsial?
4. Apakah terdapat pengaruh intensitas aset tetap terhadap revaluasi aset tetap secara parsial?
5. Apakah terdapat pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap revaluasi aset tetap secara parsial?
6. Apakah terdapat pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia secara simultan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh *Leverage* terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia,

2. Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia,
3. Mengetahui arus kas operasi terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia,
4. Mengetahui intensitas aset tetap terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia,
5. Mengetahui pertumbuhan perusahaan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia,
6. Mengetahui besarnya pengaruh leverage, ukuran perusahaan, arus kas operasi, dan intensitas aset tetap terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dipaparkan diatas, diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis ataupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Dapat dijadikan acuan maupun referensi bagi peneliti selanjutnya dengan penelitian serupa mengenai pengaruh ukuran perusahaan, *leverage*, arus kas operasi intensitas aset tetap dan pertumbuhan perusahaan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan propoerti & *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015–2018.

2. Manfaat Praktis

- a. Mendorong perusahaan untuk memilih kebijakan akuntansi mengenai pengukuran aset yaitu dengan metode revaluasi untuk meningkatkan relevansi dan kualitas informasi yang dilaporkan di laporan keuangan.
- b. Dapat memberikan informasi serta pengetahuan terkait karakteristik dan kondisi untuk mempertimbangkan pengambilan keputusan pihak internal dalam menerapkan kebijakan akuntansi mengenai pengukuran aset.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Hasil Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini, penulis menjadikan penelitian terdahulu sebagai rujukan dan pedoman dalam melakukan penelitian karena penelitian ini tidak lepas dari penelitian-penelitian sebelumnya yang telah dilakukan. Penelitian-penelitian yang dijadikan rujukan dan pedoman untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1.
Rekapitulasi Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti (Tahun), Judul Penelitian	Variabel Yang Diteliti	Metode Analisis	Hasil
1.	Sudrajat, Nurmala Ahmar, dan JMV Mulyadi (2017), Pengaruh <i>Leverage</i> , Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan, dan <i>Fixed Asset Intensity</i> Terhadap Keputusan Revaluasi Aset Tetap (Studi Empiris Pada Bank Umum yang Terdaftar di BEI Periode 2012 s.d. 2015	Independen: <i>Leverage</i> (X1), Arus Kas Operasi (X2), Ukuran Perusahaan (X3), dan <i>Fixed Asset Intensity</i> (X4) Dependen: Keputusan Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa <i>leverage</i> , ukuran perusahaan dan <i>fixed asset intensity</i> berpengaruh terhadap keputusan bank umum untuk melakukan revaluasi aset, sedangkan arus kas dari aktivitas operasi tidak berpengaruh terhadap keputusan bank umum untuk melakukan revaluasi aset.

2.	Nidza Annisa Azis, Etna Nur Afri Yuyetta (2017), Analisis Faktor-Faktor Yang Mendorong Perusahaan Merevaluasi Aset Tetap	Independen: <i>Leverage</i> (X1), Ukuran Perusahaan (X2), Intensitas Aset Tetap (X3), dan Arus Kas Operasi (X4) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi berganda.	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa <i>leverag</i> , ukuran perusahaan, dan arus kas operasi memiliki pengaruh positif terhadap revaluasi aset tetap, tetapi berpengaruh negatif antara intensitas aset tetap terhadap revaluasi aset tetap.
3.	Pandapotan Ekagifsi Pandapotan (2019), Pengaruh <i>Firm Size</i> , <i>Leverage</i> , <i>Fixed Asset Intensity</i> , <i>Growth Opportunity</i> , dan <i>Liquidity</i> terhadap Keputusan Perusahaan Dalam Revaluasi Aset Tetap (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2016)	Independen: <i>Firm Size</i> (X1), <i>Leverage</i> (X2), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X3), <i>Growth Opportunity</i> (X4), dan <i>Liquidity</i> (X5) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa likuiditas, <i>leverage</i> , dan arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap keputusan revaluasi aset tetap. Sedangkan intensitas aset tetap, ukuran perusahaan, dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan revaluasi aset tetap.
4.	Vivin Dwi Rizqia (2018), Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di BEI	Independen: <i>Leverage</i> (X1), Arus Kas Operasi (X2), <i>Market Book Ratio</i> (X3), <i>Firm Size</i> (X4), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X5) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari peneelitian ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan dan <i>market book ratio</i> memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap. Sedangkan <i>leverage</i> , arus kas operasi, dan intensitas aset tetap tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

5.	Fajar Gunawan (2019), <i>Likuiditas, Leverage, Fixed Assets Intensity, Arus Kas Operasi, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Pemilihan Model Revaluasi Aset Tetap (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)</i>	Independen: Likuiditas (X1), <i>Leverage</i> (X2), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X3) Arus Kas Operasi (X4), Ukuran Perusahaan (X5) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa likuiditas, leverage, dan arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap pemilihan model revaluasi aset tetap. Sedangkan intensitas aset tetap dan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap pemilihan model revaluasi aset tetap.
6.	Elia Purnamasari (2017), <i>Pengaruh Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan, dan Intensitas Aset Tetap Terhadap Keputusan Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia</i>	Independen: Arus Kas Operasi (X1), Ukuran Perusahaan (X2), Aset Tetap Terhadap (X3) Dependen: Keputusan Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa arus kas operasi, ukuran perusahaan, dan intensitas aset tetap tidak terbukti berpengaruh signifikan terhadap keputusan revaluasi aset tetap. Penurunan kas operasi dapat diimbangi dengan peningkatan arus kas dari aktivitas lain. Peningkatan aset akibat revaluasi di Indonesia akan dikenakan pajak yang relatif besar, sehingga revaluasi tidak dapat menghindarkan perusahaan besar dari biaya politik.
7.	Raduhatul Jannah dan Yossi Diantimala (2018), <i>Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perusahaan Melakukan Revaluasi</i>	Independen: <i>leverage</i> (X1), <i>liquidity</i> (X2), <i>return on equity</i> (X3), <i>investment</i>	Menggunakan metode analisis statistik regresi logistik	Hasil penelitian menunjukkan <i>leverage, liquidity, return on equity, investment opportunity set, penurunan arus kas operasi, dan ukuran</i>

	Aset Tetap Sesuai Dengan Psak 16 (2015) Di Indonesia	<i>opportunity set</i> (X4), penurunan arus kas operasi (X5), intensitas aset tetap (X6), dan ukuran perusahaan (X7) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)		perusahaan tidak signifikan terhadap keputusan perusahaan untuk melakukan revaluasi aset tetap. Sedangkan Intensitas aset tetap berpengaruh positif terhadap keputusan perusahaan untuk melakukan revaluasi aset tetap.
8.	Claudia Angelita (2018), Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Revaluasi Aset Tetap	Independen: Likuiditas (X1), ukuran perusahaan (X2) dan <i>growth option</i> (X3) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis statistik regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa variabel likuiditas, ukuran perusahaan dan <i>growth option</i> tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan revaluasi aset tetap. Perusahaan melakukan revaluasi aset tetap tidak dipengaruhi oleh seberapa likuid perusahaan tersebut, juga tidak dipengaruhi seberapa besar ukuran perusahaan dan seberapa tinggi opsi pertumbuhan yang dimiliki perusahaan.
9.	Cut Annisa Latifa dan Musfiari Haridhi (2016), Pengaruh Negosiasi <i>Debt Contracts</i> , <i>Political Cost</i> , <i>Fixed Asset Intensity</i> , Dan <i>Market To Book Ratio</i> Terhadap Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap (Studi Pada Perusahaan	Independen: <i>Debt Contracts</i> (X1), <i>Political Cost</i> (X2), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X3), Dan <i>Market To Book Ratio</i> (X4) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis statistik regresi logistik	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa <i>Debt Contracts</i> berpengaruh negatif terhadap revaluasi aset tetap. <i>Political Cost</i> tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap Intensitas aset tetap dan <i>Market To Book Ratio</i> berpengaruh positif

	Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2014).			terhadap revaluasi aset tetap.
10.	Noor Jannah (2019), Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Dan Ketepatan Revaluasi Aset Tetap Pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN)	Independen: <i>Leverage</i> (X1), likuiditas (X2), ukuran perusahaan (X3), proporsi aset tetap (X4), pertumbuhan perusahaan (X5), dan ukuran KAP (X6) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis statistik regresi logistik	Hasil penelitian Uji t ini membuktikan bahwa variabel <i>leverage</i> , likuiditas, ukuran perusahaan, proporsi aset tetap, pertumbuhan perusahaan dan ukuran KAP tidak berpengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap dan <i>leverage</i> , likuiditas, ukuran perusahaan, proporsi aset tetap dan ukuran KAP tidak berpengaruh terhadap ketepatan revaluasi aset tetap.
11.	Erlyn Tri Vita Rizky (2018), Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan Dan Biaya Politik Terhadap Revaluasi Aset Tetap	Independen: Intensitas Aset Tetap (X1), Likuiditas (X2), Pertumbuhan Perusahaan (X3), Dan Biaya Politik (X4) Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis statistik regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa intensitas dan pertumbuhan perusahaan terbukti berpengaruh positif terhadap keputusan revaluasi aset tetap. Sedangkan likuiditas terbukti berpengaruh negatif terhadap keputusan revaluasi aset tetap.

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang terletak pada variabel independen yang digunakan yaitu *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, pertumbuhan perusahaan dan variabel dependen revaluasi aset tetap. Sedangkan perbedaan antara penelitian sekarang dan penelitian

terdahulu terletak pada variabel independen yang diteliti. Penelitian sekarang meneliti lima variabel independen sekaligus. Perbedaan lainnya terletak pada penggunaan sampel yang digunakan. Penelitian sekarang menggunakan sampel perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2018.

2.2. Kajian Teori

2.2.1. Teori Akuntansi Positif

Pada prinsipnya, teori akuntansi positif berusaha memberikan penjelasan mengenai pengetahuan dan pemahaman dalam mempengaruhi pihak internal perusahaan untuk memilih kebijakan akuntansi yang paling sesuai dan secara spesifik. Teori akuntansi positif bertujuan untuk memberikan penjelasan dan memprediksi praktik akuntansi dalam menghadapi suatu kondisi atau keadaan tertentu di masa yang akan datang (Watts dan Zimmerman didalam Nerry Putri, 2019).

Scott (2009) menjelaskan bahwa teori akuntansi positif ialah berkenaan dengan prediksi beberapa perusahaan akan merespon pengajuan standar akuntansi yang baru. Dari penjelasan diatas, teori akuntansi positif bertujuan untuk menjelaskan dan memprediksi praktik akuntansi. Teori ini mencoba untuk menjelaskan hubungan dan memprediksi fenomena (Wolk, *et al.*, 2008),

Berdasarkan pendapat tentang teori akuntansi positif tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa manajer termotivasi melakukan revaluasi aset tetap dengan alasan untuk menjelsakan situasi dan kondisi suatu perusahaan yang merujuk pada teori akuntansi positif. Teori akuntansi positif juga meramalkan konsekuensi yang akan terjadi setelah melakukan revaluasi aset tetap. Fungsi teori akuntansi positif

adalah untuk menjelaskan hubungan dan memprediksi fenomena, dalam hal ini menghubungkan *leverage* dengan revaluasi aset tetap, ukuran perusahaan terhadap revaluasi aset tetap, arus kas operasi terhadap revaluasi aset, intensitas aset tetap untuk revaluasi aset tetap, pertumbuhan perusahaan terhadap revaluasi aset.

2.2.2. Revaluasi Aset Tetap

Pengertian revaluasi aset tetap adalah penilaian ulang aset tetap perusahaan karena adanya peningkatan nilai aset di pasar atau rendahnya nilai aset tetap pada laporan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh menurunnya nilai mata uang atau alasan lain, sehingga nilai dari aset tetap dalam laporan keuangan sudah tidak menunjukkan nilai yang sebenarnya (Waluyo dan Ilyas, 2002).

Martani, dkk (2014) mendefinisikan revaluasi aset merupakan penilaian ulang aset tetap yang sering diartikan dengan penilaian kembali sehingga menghasilkan nilai aset menjadi lebih tinggi atau lebih rendah dari aset tercatat.

PSAK No. 16 (Penyesuaian 2015) mengartikan aset tetap yang dinilai kembali, maka jumlah yang ditentukan dari aset tetap disesuaikan dengan jumlah revaluasi. Pada tanggal revaluasi, aset dapat dilakukan dengan cara jumlah aset tercatat disesuaikan dengan jumlah revaluasi aset yang ditentukan. Misalnya, jumlah yang diberikan dapat disajikan kembali dengan mengumpulkan data pasar yang dapat diamati atau dapat disajikan kembali secara proporsional untuk perubahan jumlah yang diterima. Akumulasi penyusutan pada tanggal revaluasi disesuaikan untuk memberikan kesamaan antara jumlah yang ditentukan dan jumlah yang ditentukan setelah dihitung. Kemudian dengan cara akumulasi penyusutan dihilangkan terhadap jumlah aset tercatat.

Penilaian kembali aset bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi perusahaan dalam membuat perhitungan biaya yang lebih kecil untuk menentukan intensitas aset dan nilai yang sebenarnya dari perusahaan. Revaluasi aset tetap diukur berdasarkan nilai pasar atau nilai wajar aset yang diperlukan pada setiap revaluasi aset tetap yang ditentukan oleh *appraisal* atau pakar penilai, yang mendapatkan izin dari pemerintah.

Berdasarkan dari beberapa teori mengenai penilaian aset tetap dapat ditentukan penilaian aset tetap terkait dengan penilaian yang dilaporkan di laporan keuangan berdasarkan nilai pasar. Dalam penelitian ini, pengukuran variabel revaluasi aset tetap menggunakan variabel *dummy* dengan kategori 1 (satu) untuk perusahaan yang menilai kembali aset tetap dan 0 (nol) untuk perusahaan yang tidak menilai kembali aset tetap.

2.2.4. *Leverage*

Leverage merupakan rasio yang mengukur ukuran perusahaan yang dibiayai oleh utang (Fahmi, 2012). *Leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan aset dibiayai perusahaan dengan utang, dengan kata lain *leverage* untuk mengukur besar utang yang harus ditanggung perusahaan untuk memenuhi aset. Dalam arti luas, *leverage* digunakan oleh perusahaan untuk memenuhi kewajiban perusahaan, baik memenuhi kewajiban jangka panjang atau jangka pendek (Hery, 2016). *Leverage* menggambarkan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka panjang jika meminta perusahaan untuk dilikuidasi (Sofyan, 2013).

Leverage adalah rasio yang mengukur berapa besar aset perusahaan yang dibiayai oleh utang, yang berarti sejauh mana nilai utang yang dikeluarkan oleh perusahaan dibandingkan dengan asetnya. Makna luas yang disepakati, *leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajibannya, baik kewajiban perusahaan jangka pendek dan jangka panjang jika perusahaan mengalami kebangkrutan (Kasmir, 2012).

Leverage memiliki tujuan dan manfaat, tidak hanya untuk pemilik bisnis atau manajemen, tetapi juga untuk pihak di luar perusahaan dan pihak-pihak khusus termasuk pihak yang memiliki hubungan yang istimewa dengan perusahaan. Tujuan menggunakan rasio *leverage* untuk perusahaan, juga untuk pihak eksternal perusahaan menurut Kasmir (2012), yaitu:

1. Untuk mengetahui posisi perusahaan dengan pihak lain
2. Untuk menilai kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban yang bersifat permanen (seperti angsuran dan bunga pinjaman).
3. Untuk menilai keseimbangan antara nilai aset terutama aset tetap dengan ekuitas.
4. Untuk menilai seberapa besar jumlah aset perusahaan dibiayai oleh utang.
5. Untuk menilai seberapa besar pengaruh utang perusahaan terhadap pengelolaan aset.
6. Untuk menghitung berapa bagian dari setiap saldo modal yang digunakan dalam jaminan utang jangka panjang.

sedangkan manfaat yang diperoleh dari penggunaan rasio *leverage*, yaitu:

1. Untuk menganalisis kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban yang bersifat permanen.
2. Untuk menganalisis seberapa efisien pengelolaan aset perusahaan yang dipengaruhi oleh utang perusahaan.

Berdasarkan dari beberapa teori tentang *leverage*, dapat disimpulkan bahwa *leverage* merupakan kemampuan jumlah aset perusahaan dibiayai oleh utang dalam menjalankan aktivitas operasional perusahaan. Kreditur lebih suka perusahaan yang memiliki *leverage* yang lebih rendah. *Leverage* yang lebih rendah merupakan jaminan bahwa perusahaan dapat membayar utangnya.

Kasmir (2012) menjelaskan bahwa *Leverage* dapat diukur dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

1. *Debt to Equity Ratio* $= \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$
2. *Debt to Asset Ratio* $= \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aset}}$
3. *Times Interest Earned* $= \frac{\text{EBT} + \text{Biaya Bunga}}{\text{Biaya Bunga}}$
4. *Fixed Charge Coverage* $= \frac{\text{EBT} + \text{Biaya Bunga} + \text{Kewajiban Sewa}}{\text{Biaya Bunga} + \text{Kewajiban Sewa}}$

2.2.5. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan salah satu indikator yang dapat mencerminkan suatu kondisi perusahaan. Ada beberapa tolak ukur yang dapat digunakan oleh perusahaan, seperti jumlah karyawan yang digunakan oleh perusahaan untuk melakukan kegiatan operasi perusahaan, nilai penjualan yang diperoleh perusahaan dan jumlah aset yang dimiliki perusahaan (Nidza dan Etna, 2017).

Diantimala (2008) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara antara lain dengan total aktiva, penjualan bersih, dan kapitalisasi pasar perusahaan (*market capitalization*).

Perusahaan yang berskala besar memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan perusahaan berskala kecil. Keuntungan tersebut yang pertama adalah ukuran perusahaan dapat menentukan tingkat kemudahan yang dimiliki perusahaan untuk memperoleh dana dari pasar modal. Kedua, ukuran perusahaan dapat menentukan penawaran dalam kontrak keuangan. Ketiga, terdapat kemungkinan peningkatan skala biaya dan pengembalian sehingga perusahaan yang lebih besar bisa mendapatkan banyak keuntungan (Sawir, 2005).

Klasifikasi ukuran perusahaan menurut UU No. 20 tahun 2008 dibagi menjadi 4 (empat) kategori, yaitu usaha mikro, usaha kecil, usaha menengah dan usaha besar. Berdasarkan UU No. 20 tahun 2008 pengertian dari bisnis mikro, bisnis kecil, bisnis menengah, dan bisnis besar yaitu:

1. Usaha mikro adalah bisnis produktif yang dimiliki oleh individu dan / atau entitas bisnis individual yang memenuhi kriteria untuk bisnis mikro yang disetujui dalam undang-undang ini.
2. Usaha kecil adalah bisnis produktif milik orang perorangan dan berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian langsung maupun tidak langsung dari usaha

menengah atau besar yang memenuhi kriteria untuk usaha kecil yang dimaksud dalam undang-undang ini.

3. Usaha Menengah adalah bisnis ekonomi yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh perorangan atau badan usaha yang bukan anak perusahaan atau cabang yang dimiliki, dikendalikan, atau menjadi bagian yang baik secara langsung maupun tidak langsung dengan usaha kecil atau usaha besar dengan sejumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan diatur dalam undang-undang ini.
4. Usaha besar adalah bisnis ekonomi yang dilakukan oleh badan usaha dengan aset bersih atau hasil penjualan lebih besar dari bisnis menengah, yang meliputi bisnis nasional atau swasta, usaha patungan, dan bisnis asing yang melakukan kegiatan ekonomi di Indonesia

Ukuran perusahaan (*Firm Size*) diukur dengan mentransformasikan total aset yang dimiliki perusahaan ke dalam bentuk logaritma natural. Ukuran perusahaan diprosikan dengan menggunakan Log Natural (Ln) Total Aset dengan tujuan agar mengurangi fluktuasi data yang berlebih. Dengan menggunakan log natural, jumlah aset dengan nilai ratusan miliar bahkan triliun akan disederhanakan, tanpa mengubah proporsi dari jumlah aset yang sesungguhnya (Werner R. Murhadi, 2013).

Berdasarkan teori mengenai ukuran perusahaan, maka dapat menghasilkan kesimpulan bahwa ukuran perusahaan merupakan suatu skala perusahaan yang dapat dilihat dari total pendapatan perusahaan dan total aset perusahaan. Semakin besar perusahaan, maka semakin besar perusahaan dalam sorotan publik dan juga

semakin banyak pihak eksternal yang membutuhkan laporan keuangan perusahaan.

Ukuran perusahaan dapat diperoleh dengan menggunakan rumus berikut:

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \text{Log Natural (Ln) Total Aset}$$

Sumber: Werner R. Murhadi (2013)

2.2.5. Arus Kas Operasi

Arus kas operasi merupakan salah satu bagian dari aktivitas perputaran kas untuk menyusun laporan arus kas. Thomas Sumarsan (2013) menjelaskan bahwa laporan arus kas mencerminkan perputaran kas selama periode tertentu. Laporan arus kas perusahaan terdiri atas 3 jenis aktivitas bisnis, yaitu:

1. Aktivitas operasi (*operating activities*)

Aktivitas operasi menghasilkan pendapatan, pengeluaran, laba dan rugi (laba bersih) yang merupakan hasil dari akuntansi berbasis akrual. Aktivitas operasi merupakan aktivitas yang paling penting dari dua kategori aktivitas lainnya karena arus kas dari aktivitas operasi mencerminkan inti dari organisasi. Perusahaan yang sukses harus menghasilkan sebagian besar uangnya dari kegiatan operasi.

2. Aktivitas investasi (*investing activities*)

Aktivitas investasi menambah dan mengurangi aset tidak lancar, seperti BPP (Bangunan, properti, dan peralatan), aset tidak berwujud, dan investasi di perusahaan lain. Aktivitas investasi berperan penting untuk operasi jangka menengah dan jangka panjang perusahaan, karena dapat

mewakili sejauh mana investasi telah dilakukan atau sumber daya terkait untuk menghasilkan laba dan arus kas di masa yang akan datang.

3. Aktivitas pendanaan (*financing activities*)

Aktivitas pendanaan merupakan aktivitas yang berkaitan dengan upaya untuk mendukung operasi perusahaan dengan menyediakan kebutuhan dana dari berbagai sumber. Kegiatan menerima kas dan membayar kas kepada investor dan kreditor. Arus kas yang dibiayai dengan kewajiban tidak tersedia dan kepemilikan dengan saham. Aktivitas ini penting untuk membantu memprediksi arus kas masa depan oleh penyedia modal kepada entitas.

Brigham & Houston (2009) mendefinisikan arus kas mengoperasikan kegiatan utama pendapatan perusahaan (kegiatan yang menghasilkan pendapatan utama) dan kegiatan lain yang bukan kegiatan dan kegiatan investasi. Arus kas dari aktivitas operasi mencakup semua kas dari setiap transaksi atau peristiwa yang merupakan komponen dari laba bersih, seperti penerimaan kas dari penjualan barang dagangan, pembayaran kas untuk pembelian material kepada pemasok, dan pembayaran gaji yang diterima oleh pegawai.

Arus kas operasi (*Operating cash flow*) adalah arus kas yang berasal dari pokok pendapatan atau transaksi yang masuk dan keluar dari laba bersih (IAI, 2012). Jumlah arus kas yang dikeluarkan dari kegiatan operasi merupakan indikator utama untuk menentukan apakah ada aktivitas operasi yang dapat menghasilkan arus kas yang cukup untuk membayar pinjaman, memelihara operasi perusahaan,

membayar dividen, dan melakukan investasi baru tanpa menggunakan sumber pendanaan eksternal (PSAK No.2 paragraf 12, 2012).

PSAK no 2 (2012) menyebutkan Ada dua metode dalam melaporkan arus kas operasi, yaitu metode langsung dan metode tidak langsung. Metode Langsung melaporkan penerimaan kas dan pembayaran kas yang diterbitkan. Metode tidak langsung merupakan laba atau rugi yang disesuaikan untuk koreksi transaksi non tunai, penangguhan, arus kas akrual dari penerimaan atau pengeluaran kas untuk operasi dengan menggunakan metode langsung. Metode ini menghasilkan suatu informasi yang berguna dalam memperkirakan arus kas masa yang akan datang yang tidak dapat dihasilkan oleh metode langsung (Subramanyam, 2010).

Beberapa contoh dari arus kas operasi, yaitu:

1. Penerimaan kas dari penjualan barang dan jasa
2. Penerimaan kas dari komisi, *fee*, *royalty*, dan pendapatan lain
3. Pengeluaran kas kepada *supplier* barang dan jasa
4. Pengeluaran dan pembayaran kas oleh perusahaan asuransi berkaitan dengan klaim, premi, dan manfaat asuransi lainnya
5. Pengeluaran kas kepada pegawai
6. Penerimaan dan pengeluaran kas dari perjanjian yang diselenggarakan untuk tujuan transaksi bisnis dan perdagangan

Dwi Martani (2016) menyatakan bahwa informasi mengenai perubahan arus kas sangat bermanfaat untuk pengguna laporan keuangan yang bertujuan sebagai berikut:

1. Mengevaluasi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan kas dan setara kas, waktu dan kepastian dalam menghasilkannya.
2. Mengevaluasi struktur keuangan perusahaan (termasuk likuiditas dan solvabilitas) dan kemampuan untuk memenuhi kewajiban dan membayar dividen.
3. Memahami item-item yang merupakan perbedaan antara periode pendapatan saat ini dan arus kas bersih dari aktivitas operasi (akrual). Analisis perbedaan-perbedaan ini sering dapat membantu meningkatkan kualitas pendapatan entitas.
4. Membandingkan kinerja operasi antar perusahaan yang berbeda, karena arus kas bersih dari laporan arus kas tidak sesuai dengan pilihan metode akuntansi dan pertimbangan manajemen yang berbeda, tidak seperti dasar akrual yang digunakan dalam menentukan pendapatan perusahaan.
5. Memudahkan pengguna laporan untuk mengembangkan model untuk menilai dan membandingkan nilai arus kas masa depan antar perusahaan yang berbeda. Komponen arus kas operasi sering kali memberikan petunjuk penting tentang stabilitas sumber dana (Subramanyam, 2010). Seng dan Su (2010) menjelaskan bahwa Kapasitas pinjaman perusahaan tidak hanya tergantung pada tingkat *leverage*, namun juga pada kemampuan perusahaan untuk melunasi hutang. Penurunan arus kas dari aktivitas operasi dapat menyebabkan kredibilitas khawatir tentang likuiditas perusahaan.

Berdasarkan teori mengenai arus kas operasi, maka dapat disimpulkan bahwa arus kas operasi merupakan suatu kegiatan yang mencerminkan aktivitas

sehari-hari perusahaan yang diharapkan menghasilkan pendapatan. Arus kas operasi merupakan salah satu indikator perusahaan yang dapat mengelola aktivitas operasi dalam memperoleh keuntungan. Perusahaan yang mengalami defisit arus kas secara berkelanjutan akan menyebabkan perusahaan tidak dapat melunasi utangnya.

Arus kas operasi dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Arus Kas Operasi} = \text{kas masuk dari aktivitas operasi} - \text{kas keluar dari aktivitas operasi}$$

Sumber: Brigham & Houston (2009)

2.2.6. Intensitas Aset Tetap

Aset merupakan kekayaan berupa benda berwujud maupun benda tak berwujud yang memiliki manfaat ekonomi. aset perusahaan dibagi menjadi dua yaitu aset lancar dan aset tidak lancar. Aset tetap masuk dalam kategori aset tidak lancar, aset tetap berdasarkan PSAK no. 16 didefinisikan sebagai aset berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap digunakan atau dengan dibangun sendiri untuk digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan, tidak ada maksud untuk dijual kembali dan mempunyai umur manfaat lebih dari satu tahun (Mulyani, 2017)

Intensitas aset tetap perusahaan menunjukkan seberapa banyak perusahaan telah berinvestasi dalam aset tetap perusahaan. Intensitas aset tetap adalah persentase aset tetap yang dimiliki perusahaan untuk ditambahkan ke dalam pengeluaran, yaitu biaya penyusutan yang dihasilkan oleh jumlah aset. Intensitas aset tetap merupakan rasio aset tetap terhadap total aset yang dapat mencerminkan ekspektasi kas yang dapat diterima dari transaksi aset (Tay 2009).

PSAK no. 16 mendefinisikan aset tetap sebagai aset berwujud yang dapat digunakan untuk produksi atau pasokan barang atau jasa yang disewakan kepada pihak lain, atau dipertahankan untuk tujuan administratif dan digunakan dalam beberapa periode tertentu. Perusahaan memiliki total aset yang terdiri dari berbagai jenis aset. Aset tetap terus mengalami depresiasi selama periode ekonomi penggunaan sehingga sangat berperan penting dalam mendukung kegiatan bisnis perusahaan.

Aset tetap disusutkan setiap tahun yang diakui sebagai beban depresiasi atau beban penyusutan. Beban penyusutan yang melekat pada kepemilikan aset tetap akan mempengaruhi pajak perusahaan, dalam hal ini beban penyusutan akan berperan sebagai pengurang pajak, sehingga laba perusahaan akan semakin kecil. Laba perusahaan, dalam hal ini disebut dengan laba kena pajak yang semakin berkurang akan mengurangi pajak terutang perusahaan (Mulyani, 2017)

Berdasarkan teori yang telah dipaparkan tentang intensitas aset tetap, intensitas aset tetap dapat disimpulkan sebagai persentase aset tetap yang mendukung operasi perusahaan, dan informasi tersebut mencerminkan aset tetap perusahaan ketika perusahaan menjual aset tetap.

Tay (2009) merumuskan pengukuran intensitas aset tetap yaitu dengan membandingkan antara jumlah aset tetap dengan jumlah aset pada perusahaan. Satuan ukuran dalam penelitian ini adalah angka itu sendiri.

Intensitas aset tetap dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Intensitas Aset Tetap} = \frac{\text{Total Aset Tetap}}{\text{Total Aset}}$$

Sumber: Tay (2009)

2.2.7. Pertumbuhan Perusahaan

Brigham & Houston (2009) mendefinisikan pertumbuhan perusahaan sebagai perubahan (peningkatan atau penurunan) total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Pertumbuhan perusahaan dalam pecking order theory memiliki hubungan yang positif terhadap keputusan pendanaan. Dalam hal ini, perusahaan dengan tingkat pertumbuhan perusahaan yang cepat harus lebih banyak mengandalkan pada dana eksternal. Semakin tinggi pertumbuhan perusahaan maka semakin besar kebutuhan dana untuk pembiayaan ekspansi (Brigham & Houston, 2009).

Titman & Wassels dalam Abidah (2013) mengartikan pertumbuhan perusahaan sebagai kemampuan perusahaan dalam meningkatkan aset perusahaan. Pertumbuhan perusahaan menggambarkan tingkat ekspansi yang diusahakan oleh perusahaan dengan melihat pertumbuhan aktiva yang digunakan dalam kegiatan operasional.

Pertumbuhan perusahaan dapat didefinisikan sebagai pertumbuhan jumlah aset dan pertumbuhan di masa lalu akan mencerminkan keuntungan masa depan (Taswan dalam Nadillah, 2017). Saidi didalam Andina (2013) menyatakan bahwa pertumbuhan aset dihitung sebagai persentase perubahan aset pada tahun tertentu terhadap tahun sebelumnya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa

pertumbuhan suatu perusahaan adalah perubahan total aset dalam bentuk perubahan yang dialami oleh perusahaan selama periode waktu tertentu. Pertumbuhan aset perusahaan akan memengaruhi profitabilitas, dan laju perubahan total aset merupakan indikator yang lebih baik untuk pertumbuhan perusahaan (Kusumajaya, 2011).

Pertumbuhan dapat disebut sebagai tanda perkembangan perusahaan. Pertumbuhan perusahaan mencerminkan kinerja yang dicapai melalui manajemen perusahaan. Kinerja yang baik akan membawa kepuasan utama pada pekerjaan manajemen sebagai agen perusahaan. Investor memandang pertumbuhan perusahaan sebagai aspek yang menguntungkan. Safrida (2008) menyatakan bahwa jika perusahaan dapat menunjukkan perkembangan yang baik, investor mengharapkan pengembalian investasi (*rate of return*). Safrida (2008) juga menyatakan bahwa pilihan kebijakan dalam prosedur akuntansi dipengaruhi oleh pertumbuhan. Hal tersebut disebabkan karena perusahaan yang berkembang membutuhkan lebih banyak sumber pendanaan dari pihak eksternal khususnya investor. Pihak eksternal akan mengawasi perusahaan, karena telah menginvestasikan dana dan memberikan pinjaman kepada perusahaan. Pengawasan dari pemangku kepentingan luar telah menyebabkan manajemen perusahaan cenderung akan memilih metode akuntansi yang dapat memberikan laporan keuangan yang lebih relevan dan akurat.

Pertumbuhan aset mencerminkan pertumbuhan aset perusahaan yang akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan yang ditunjukkan oleh presentase perubahan total aset. Presentase perubahan total aset merupakan suatu indikator

dalam mengukur tingkat pertumbuhan perusahaan. Pengukuran yang digunakan ialah dengan menghitung perbandingan antara total aset tahun tertentu dengan tahun sebelumnya dikali seratus persen (Kusumajaya, 2010). Sehingga rumus dalam mengukur pertumbuhan adalah sebagai berikut:

$$\text{GROWTH} = \frac{\text{Total Aset Akhir Tahun}}{\text{Total Aset Awal Tahun}} \times 100\%$$

Sumber: Kusumajaya (2011)

2.2.8. Integrasi Islam

2.2.8.1. Konsep Harta (Aset) dalam Perspektif Islam

Dalam Islam, kedudukan harta merupakan hal penting yang dibuktikan bahwa terdapat lima *maqashid* syariah yang salah satu diantaranya adalah *al-maal* atau harta. Harta dalam pandangan Islam memiliki makna sebagai wasilah/perantara untuk melakukan penghambatan kepada Allah SWT (Yazid Efendi, 2009)

Pemilik mutlak segala sesuatu di muka bumi ini, termasuk harta benda, adalah milik Allah Swt. Kepemilikan oleh manusia hanya relatif, terbatas hanya pada melaksanakan mandat untuk mengelola dan memanfaatkannya sesuai ketentuan yang telah ditentukan oleh Allah Swt. Di dalam Alquran telah dijelaskan dalam firman-Nya:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلِفِيْنَ فِيْهِ فَاَلَّذِيْنَ ءَامَنُوْا مِنْكُمْ

وَاَنْفِقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ (٧)

Artinya: *“Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka, orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya mendapatkan pahala yang besar.”* (QS. al-Hadiid:7).

Dalam Al-Qur’an, harta memiliki beberapa kedudukan, antara lain:

- a. Harta sebagai titipan (amanah) dari Allah SWT, manusia hanyalah pemegang amanah untuk memanfaatkan dan mengelola harta yang dititipkan, sedangkan pemilik harta yang sesungguhnya adalah Allah SWT.
- b. Harta sebagai perhiasan hidup yang memungkinkan manusia menikmatinya dengan baik dan tidak berlebihan dalam menggunakannya.
- c. Harta sebagai ujian keimanan. Harta yang didapatkan oleh manusia harus dipergunakan dengan sebaik mungkin sesuai dengan ketentuan syariat Islam sebagaimana yang dijelaskan dalam Al Qur’an surat At-Taghabun ayat 15, yaitu:

إِنَّمَا أَمْوَالُكُمْ وَأَوْلَادُكُمْ فِتْنَةٌ وَاللَّهُ عِنْدَهُ أَجْرٌ عَظِيمٌ (١٥)

Artinya: *“Sesungguhnya hartamu dan anak-anakmu hanyalah cobaan (bagimu), dan di sisi Allah-lah pahala yang besar.”* (Q.S At-Taghabun:15)

Dalam sebuah hadits riwayat Abu Dawud, Rasulullah SAW juga bersabda:

“Seseorang pada Hari Akhir nanti pasti akan ditanya tentang empat hal: usianya untuk apa dihabiskan, jasmaninya untuk apa dipergunakan, hartanya dari mana didapatkan dan untuk apa dipergunakan, serta ilmunya untuk apa dia pergunakan.”

Muslich (2010) mengklasifikasi harta menjadi empat bagian , yaitu:

a. *Harta Mutaqawwim dan Ghair Mutaqawwim*

Al-Maal mutaqawwim adalah harta yang diperoleh manusia sebagai hasil usaha atau kasab yang diperbolehkan syara' untuk memanfaatkannya. Sedangkan *ghair mutaqawwim* yaitu harta yang belum dicapai dan tidak dimiliki sebagai hasil dari usaha atau kasab, sehingga harta tersebut masih di tempat lain, belum dalam kekuasaan dan genggamannya. Perbedaan pendapat antara Hanafiyah dan jumhur ulama ini berdampak kepada hukum, pertama, sah dan tidaknya harta tersebut menjadi objek transaksi. Jika harta *mutaqawwim*, maka sah transaksinya, tetapi jika *ghair mutaqawwim*, tidak sah transaksinya. Kedua, adanya kewajiban untuk menggantinya, dan ketiga, harta *ghair mutaqawwim* yang dimiliki Muslim, tidak ada kewajiban untuk menggantinya. Namun jika pemiliknya non Muslim, babi yang dibunuh menurut Hanfiah harus dilakukan upaya tanggungjawab dengan menggantinya.

b. *'Iqar dan Manqul*

Al-Maal al-'iqar adalah harta yang tidak dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya, seperti tanah dan bangunan. Termasuk juga tanaman, pepohonan yang melekat tertanam di atas tanah tersebut merupakan *maal al'iqar*, jika sama sekali tidak dapat dipindah. Sedangkan *al-maal al-manqul* adalah harta yang dapat dipindahkan, dikirimkan, atau diantarkan ke tempat lain. Namun demikian, dalam kondisi tertentu *al- maal 'iqar* dapat berubah menjadi *al-maal al-manqul* dan yang *manqul* dapat berubah menjadi *'iqar*.

c. *Mitsli dan Qimi*

Harta *mistli* adalah harta yang ada padanannya atau persamaannya di pasar secara utuh tanpa ada perbedaannya sama sekali. Ada empat jenis harta *mistli*, yaitu: kategori *al-makilaat* (ditakar), *al-mauzunaat* (ditimbang), *al-'adadiyaat* (dihitung), *al-dzira'iyyaat* (diukur). Sedangkan harta *qimi* adalah harta yang tidak terdapat padanannya di pasar, namun setiap satuannya memiliki harga dan nilai yang berbeda.

d. *Istihlaqi dan Isti'mali*

Al-Maal istihlaki adalah harta yang tidak mungkin lagi dapat dimanfaatkan kecuali dengan merusak bentuk fisik harta tersebut, seperti uang, emas, perak, batu bara, dan pertambangan lainnya. Dan *al-maal isti'mali* adalah harta yang dapat dimanfaatkan tanpa harus merubah fisik harta tersebut terlebih dahulu, seperti perkebunan, rumah kontrakan, komputer, handphone dan barang-barang lainnya.

2.2.8.2. Konsep Hutang dalam Perspektif Islam

Pada dasarnya manusia ingin dapat terpenuhi semua kebutuhan hidupnya, baik kebutuhan primer maupun sekunder serta kebutuhan lainnya. Oleh karena itu mereka dituntut untuk bekerja keras guna untuk terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tersebut. Agama Islam menganjurkan kepada umatnya agar saling tolong menolong dalam hal kebaikan. Sebagaimana yang menjadi dasar hukum hutang piutang dapat ditemukan dalam Al-Qur'an ataupun hadits.

Dalam ketentuan Al-Qur'an dapat disandarkan pada firman Allah SWT dalam surat Al-Ma'idah ayat 2 :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ﴿٢﴾

Artinya : “..... hendaklah kamu tolong menolong dalam kebaikan dan takwa....”

(QS Al-Ma'idah:2)

Dan di antara tolong menolong dengan cara yang baik adalah melalui hutang piutang, hal ini didasarkan pada surat Al-Baqarah ayat 282 yang berfirman :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ﴿٢٨٢﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.” (QS Al-Baqarah:282)

Dari ayat tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada larangan untuk mengadakan hutang piutang, bahkan memberikan hutang sangatlah dianjurkan. Sebab, hal itu dapat membantu seseorang dari kesulitan yang dihadapi dalam masyarakat. Sedangkan hukum dari memberikan hutang adalah sunnah, namun akan menjadi wajib hukumnya apabila menghutangi pada orang yang terlantar atau orang yang sangat berhajat. Sebab pada prinsipnya setiap orang membutuhkan orang lain untuk memenuhi hajat hidupnya (Sura’i dan Hadi didalam Hidayati, 2009)

Dalam suatu transaksi utang piutang akan menjadi sah apabila rukun dan syatratnya terpenuhi. Adapun rukun dari transaksi utang piutang yang harus ada dalam akad menurut Baharun (2012) ada empat, yaitu sebagai berikut:

- a. *Muqrid*, yaitu seorang yang memberi pinjaman.
- b. *Muqtarid*, yaitu seseorang yang mendapatkan uang atau barang.
- c. *Mawqud* “*alayh*, yaitu uang atau barang yang dipinjam.

- d. *Sighat*, yaitu ijab dan qabul

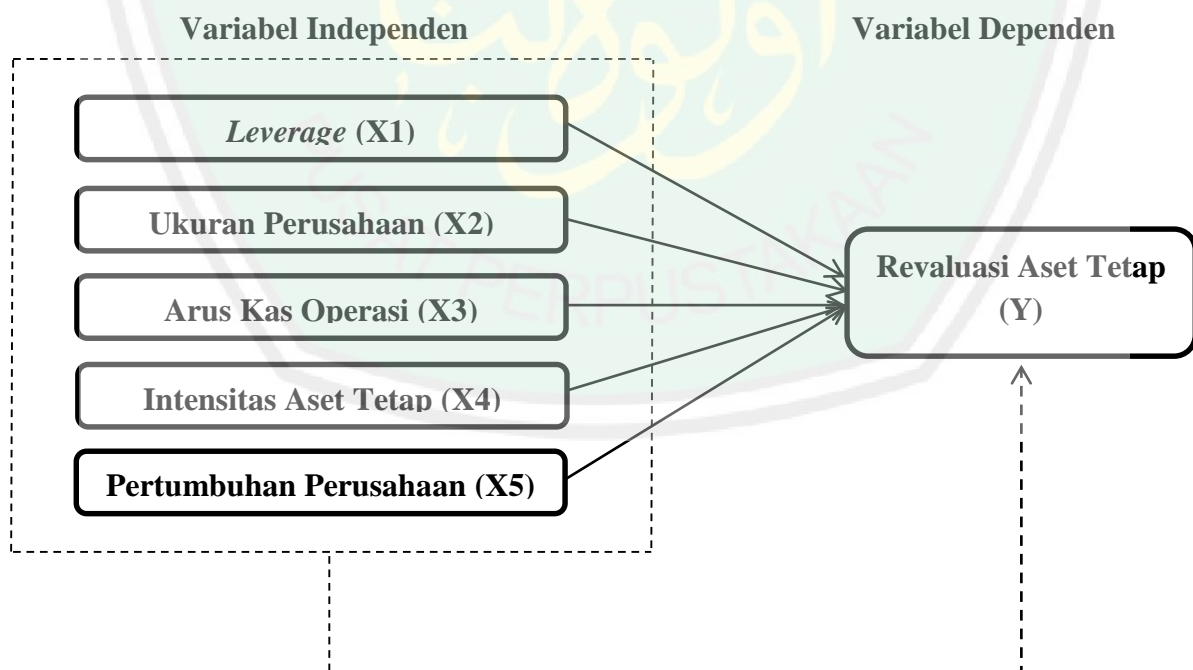
Sedangkan syarat-syarat transaksi utang piutang yang harus ada dalam akad tersebut diantaranya yaitu:

- a. *'Aqid*: Akad utang piutang tidak boleh dilakukan oleh anak yang masih di bawah umur atau orang gila.
- b. *Mawqud "alayh*: Barang yang dipinjam harus setara atau mudah dicari persamaanya.

2.3. Kerangka Konseptual

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dan kajian teori, maka dapat digambarkan kerangka konseptual dalam penelitian ini sebagai berikut:

Gambar 2.1. Kerangka Konseptual



2.4. Hipotesis Penelitian

2.4.1. Pengaruh *Leverage* Terhadap Revaluasi Aset Tetap

Leverage ialah rasio yang mengukur ukuran perusahaan yang dibiayai oleh utang (Fahmi, 2012). Perusahaan yang memiliki nilai *leverage* yang tinggi, semakin besar perusahaan akan menilai kembali aset tetapnya. Perusahaan melakukan penilaian aset tetap untuk memastikan kredibilitas perusahaan yang dapat membayar utangnya.

Penelitian yang dilakukan Sudrajat,dkk (2017), Nidza dan Etna (2017), serta Pandapotan (2019) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki *Leverage* yang tinggi akan lebih memilih untuk merevaluasi aset tetapnya dan untuk menjamin kepada kreditur bahwa perusahaan dapat membayar hutangnya. Tetapi hal tersebut tidak sesuai dengan penelitian Vivin (2018), Gunawan (2019), serta Jannah dan Yossi (2018) yang menyatakan bahwa tingkat *Leverage* tidak mempengaruhi perusahaan untuk merevaluasi aset tetapnya.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka penulis dapat membuat hipotesis bahwa:

H1 : *Leverage* berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap

2.4.2. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap

Ukuran perusahaan merupakan salah satu indikator yang dapat menunjukkan status suatu perusahaan. Terdapat beberapa tolak ukur yang dapat digunakan oleh perusahaan, seperti jumlah karyawan yang digunakan perusahaan untuk menjalankan bisnisnya, nilai penjualan yang diperoleh perusahaan, dan jumlah aset yang diperoleh perusahaan (Nidza dan Etna, 2017).

Penelitian yang dilakukan Sudrajat, dkk (2017), Nidza dan Etna (2017), dan Gunawan (2019) menyatakan bahwa perusahaan besar akan cenderung merevaluasi aset tetapnya dapat menurunkan laba yang dapat mengurangi tuntutan pihak eksternal. Namun, hal tersebut tidak sesuai dengan penelitian Elia (2017), Jannah dan Yossi (2018), dan Angelita (2018) yang menyatakan bahwa besar kecilnya suatu perusahaan tidak mempengaruhi untuk merevaluasi aset tetapnya.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka penulis dapat membuat hipotesis bahwa:

H2 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap

2.4.3. Pengaruh Arus Kas Operasi Terhadap Revaluasi Aset Tetap

Arus kas operasi (*Operating cash flow*) adalah arus kas yang dihasilkan dari kas masuk atau kas keluar dari pendapatan utama untuk memperoleh laba bersih (IAI, 2012). Arus kas operasi dapat menghasilkan arus kas yang cukup untuk membayar pinjaman, mengoperasikan perusahaan, membayar dividen dan melakukan investasi baru tanpa memerlukan sumber pendanaan eksternal (PSAK no.2, 2012).

Penelitian yang dilakukan oleh Annisa dan Musifiari (2016) dan Nidza & Etna (2017) memberikan pendapat bahwa Arus kas operasi mempengaruhi revaluasi aset tetap, karena arus kas yang rendah dari kegiatan operasi dapat menyebabkan pengembalian utang yang lebih kecil sehingga terdapat kekhawatiran dari kreditur dengan adanya penurunan arus kas operasi. Namun, hal tersebut tidak sesuai dengan hasil yang dilakukan oleh Gunawan (2019), Jannah dan Yossi (2018), dan Sudrajat, dkk (2017) membuktikan bahwa tidak ada hubungan arus kas operasi terhadap revaluasi aset tetap.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka penulis dapat membuat hipotesis bahwa:

H3 : Arus kas operasi berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap

2.4.4. Pengaruh Intensitas Aset Tetap Terhadap Revaluasi Aset Tetap

Intensitas aset tetap adalah persentase aset tetap yang dimiliki perusahaan untuk ditambahkan ke dalam pengeluaran, yaitu biaya penyusutan yang dihasilkan oleh aset tetap. Intensitas aset tetap perusahaan menunjukkan seberapa banyak perusahaan telah berinvestasi dalam aset tetap perusahaan. Intensitas aset tetap menggambarkan rasio aset tetap terhadap total aset (Tay, 2009).

Perusahaan kemungkinan akan memilih untuk menggunakan model revaluasi aset tetap dalam pencatatan asetnya dikarenakan revaluasi aset tetap tersebut dapat meningkatkan nilai aset tetap perusahaan sesuai dengan nilai wajar. Dengan meningkatnya nilai aset tetap perusahaan, dapat meningkatkan jumlah agunan yang dapat digunakan untuk memperoleh pinjaman. Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Fajar Gunawan (2019), Jannah dan Yossi (2018), serta Sudrajat, dkk (2017) yang menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki intensitas aset tetap yang tinggi akan cenderung untuk melakukan revaluasi aset tetapnya. Namun, hal tersebut tidak sejalan dengan penelitian Nidza dan Etna (2017), Nur Jannah (2019), serta Elia (2017) yang tidak dapat membuktikan bahwa intensitas aset tetap berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka penulis dapat membuat hipotesis bahwa:

H4 : Intensitas aset tetap berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap

2.4.5. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap

Brown didalam Seng & Su (2010) memberikan pendapat bahwa perusahaan dengan pertumbuhan yang tinggi cenderung akan menilai kembali aset. Menurut Seng & Su (2010), ini dapat dijelaskan karena dua alasan, dimana kegiatan revaluasi itu sendiri akan memberikan keringanan keuangan perusahaan kepada pihak eksternal dan revaluasi juga membantu perusahaan mendapatkan kembali kekuatan pinjaman, serta mengurangi biaya utang dan menghindari kekurangan investasi.

Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Pandapotan (2019) dan Rizky (2018), yang menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap. Namun, hal tersebut tidak sejalan dengan penelitian Nur Jannah (2019) dan Angelita (2018) yang tidak dapat membuktikan bahwa intensitas aset tetap berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka penulis dapat membuat hipotesis bahwa:

H5 : Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah sebuah metode yang digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel-sampel tertentu dan lebih menekankan pada fenomena yang objektif (Darmawan, 2018). Pendekatan yang akan digunakan yaitu pendekatan deskriptif dikarenakan dalam penelitian ini tidak membandingkan hubungan antar variabel, melainkan memberi gambaran terkait variabel yang akan diteliti antara variabel independen dan variabel dependen (Sugiyono, 2017).

3.2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan yang terdaftar di BEI dimana peneliti mengambil data berupa laporan keuangan perusahaan properti & *real estate* tahun 2015-2018 yang diakses melalui website Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id.

3.3. Populasi dan Sampel

Suharsini Arikunto (2016) mendefinisikan populasi sebagai keseluruhan anggota dari suatu kelompok yang akan dijadikan subyek penelitian yang merupakan keseluruhan dari subyek penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018. Pemilihan populasi perusahaan properti & *real estate* karena perusahaan properti dan *real estate* mempunyai proporsi aset tetap yang tinggi dan kegiatan bisnisnya berfokus pada investasi aset dimana dalam hal ini adalah aset

properti. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan melakukan proses revaluasi aset tetap dari periode 2015-2018.

3.4. Teknik Pengambilan sampel

Pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Purpose Sampling*, dimana pengambilan sampel berdasarkan kriteria dan ciri-ciri populasi yang telah ditentukan sebelumnya agar dapat menghasilkan data yang *representative* (Sugiyono, 2017). Terdapat enam kriteria dan ciri-ciri yang harus dipenuhi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2015-2018.
2. Perusahaan yang menerbitkan laporan keuangan berturut-turut pada tahun 2015-2018.
3. Mata uang yang digunakan dalam laporan keuangan adalah satuan mata uang Rupiah.
4. Perusahaan yang mengalami laba secara berturut-turut pada tahun 2015-2018.
5. Perusahaan yang memiliki data dan informasi lengkap untuk pengukuran variabel-variabel yang terkait kebutuhan penelitian.

Tabel 3.1.
Pengambilan Sampel

Keterangan	Jumlah
Populasi	63
Tidak menerbitkan laporan keuangan pada tahun 2015-2018	(19)
Tidak menggunakan satuan mata uang Rupiah dalam laporan keuangan	(10)
Tidak mengalami laba secara berturut-turut pada tahun 2015-2018	(13)
Tidak memiliki data dan informasi lengkap untuk pengukuran variabel-variabel yang terkait kebutuhan penelitian	(0)
Jumlah Sampel	21

Sumber:idx.co.id, 2019

Tabel 3.2.
Jumlah Sampel

No	Nama Perusahaan	Kode
1	PT. Duta Pertiwi Tbk	DUTI
2	PT. Megapolitan Developments Tbk	EMDE
3	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII
4	PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD
5	PT. Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI
6	PT. Pakuwon Jati Tbk	PWON
7	PT Sitara Propertindo Tbk	TARA
8	PT PP Properti Tbk.	PPRO
9	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM
10	PT. Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA
11	PT. Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA
12	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA
13	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	BEST
14	PT. Sentul City Tbk	BKSL
15	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
16	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
17	PT. Intiland Development Tbk	DILD
18	PT. Puradelta Lestari Tbk.	DMAS

19	PT. Gading Development Tbk	GAMA
20	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA
21	PT. Modernland Realty Tbk	MDLN

Sumber:idx.co.id, 2019

3.5. Data dan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang disajikan dalam bentuk data-data/ dokumen/ tabel-tabel mengenai topik penelitian dari dinas/instansi serta sumber data lainnya yang menunjang. Data yang akan digunakan adalah informasi laporan keuangan meliputi informasi lengkap terkait variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian pada perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018 dan sumber lain yang relevan.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa informasi laporan keuangan perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2015-2018. Data-data tersebut diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI). Data-data tersebut akan diolah menggunakan *software* SPSS untuk pengujian statistik.

3.7. Definisi Operasional Variabel

Tabel 3.3
Definisi Operasional Variabel

No	Variabel	Indikator	Pengukuran
Variabel Independen (X)			
1.	X1	<i>Leverage</i>	$Debt\ to\ Asset\ Ratio = \frac{Total\ Hutang}{Total\ Aset}$ (Kasmir, 2012)
2.	X2	Ukuran Perusahaan	Ukuran Perusahaan = Ln Total Aset (Werner R. Murhadi, 2013)
3.	X3	Arus Kas Operasi	Arus Kas Operasi = kas masuk dari aktivitas operasi – kas keluar dari aktivitas operasi (Brigham & Houston, 2006)
4.	X4	Intensitas Aset Tetap	$Intensitas\ Aset\ Tetap = \frac{Total\ Aset\ Tetap}{Total\ Aset}$ (Tay, 2009)
5.	X5	Pertumbuhan Perusahaan	$GROWTH = \frac{Total\ Aset\ Akhir\ Tahun}{Total\ Aset\ Awal\ Tahun} \times 100\%$ (Kusumajaya, 2011)
Variabel Dependen (Y)			
1.	(Y)	Revaluasi Aset Tetap	Revaluasi aset tetap diukur dengan menggunakan variabel <i>dummy</i> dengan kriteria 1 (satu) untuk perusahaan yang melakukan revaluasi aset tetap dan 0 (nol) untuk perusahaan yang tidak melakukan revaluasi aset tetap. (Seng dan Su, 2010)

3.7.1. *Leverage*

Leverage merupakan rasio untuk mengukur kemampuan aset perusahaan dibiayai oleh utang, yang berarti seberapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan asetnya. Dalam arti yang luas, *leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajibannya, baik jangka pendek maupun panjang jika perusahaan mengalami kebangkrutan (Kasmir, 2012).

Leverage dapat diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, *Times Interest Earned*, dan *Fixed Charge Coverage*. Dari beberapa rasio tersebut, yang paling cocok dalam mengukur pengaruh *Leverage* terhadap revaluasi aset tetap adalah *Debt to Asset Ratio* karena sesuai dengan konsep *leverage* yang menunjukkan seberapa besar aset perusahaan yang dibiayai oleh utangnya.

$$\text{Debt to Asset Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aset}}$$

Sumber: Kasmir (2012)

3.7.2. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara antara lain dengan total aktiva, penjualan bersih, dan kapitalisasi pasar perusahaan (*market capitalization*) (Diantimala, 2008).

Ukuran perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rumus:

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \text{Ln Total Aset}$$

Sumber: Werner R. Murhadi (2013)

3.7.3. Arus Kas Operasi

Brigham & Houston (2009) mendefinisikan arus kas operasi sebagai arus kas yang mengoperasikan kegiatan utama pendapatan perusahaan (kegiatan yang menghasilkan pendapatan utama) dan kegiatan lain yang bukan kegiatan dan kegiatan investasi. Arus kas dari aktivitas operasi mencakup semua kas dari setiap transaksi atau peristiwa yang merupakan komponen dari laba bersih, seperti penerimaan kas dari penjualan barang dagangan, pembayaran kas untuk pembelian material kepada pemasok, dan pembayaran gaji yang diterima oleh pegawai. (Brigham & Houston, 2009).

Perubahan arus kas operasi dapat dihitung dengan rumus:

$$\text{Arus Kas Operasi} = \text{kas masuk dari aktivitas operasi} - \text{kas keluar dari aktivitas operasi}$$

Sumber: Brigham & Houston (2009)

3.7.4. Intensitas Aset Tetap

Intensitas aset tetap perusahaan menunjukkan seberapa banyak perusahaan telah berinvestasi dalam aset tetap perusahaan. Intensitas aset tetap adalah persentase aset tetap yang dimiliki perusahaan untuk ditambahkan ke dalam pengeluaran, yaitu biaya penyusutan yang dihasilkan oleh jumlah aset. Intensitas aset tetap merupakan rasio aset tetap terhadap total aset yang dapat mencerminkan ekspektasi kas yang dapat diterima dari transaksi aset (Tay, 2009).

Intensitas aset tetap dapat diukur dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Intensitas Aset Tetap} = \frac{\text{Total Aset Tetap}}{\text{Total Aset}}$$

Sumber: Tay (2009)

3.7.5. Pertumbuhan Perusahaan

Pertumbuhan suatu perusahaan adalah perubahan total aset dalam bentuk perubahan yang dialami oleh perusahaan selama periode waktu tertentu. Pertumbuhan aset perusahaan akan memengaruhi profitabilitas, dan laju perubahan total aset merupakan indikator yang lebih baik untuk pertumbuhan perusahaan (Kusumajaya, 2011).

Pertumbuhan perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{GROWTH} = \frac{\text{Total Aset Akhir Tahun}}{\text{Total Aset Awal Tahun}} \times 100\%$$

Sumber: Kusumajaya (2011)

3.7.6. Revaluasi Aset Tetap

Revaluasi aset tetap merupakan penilaian ulang aset perusahaan karena adanya peningkatan nilai aset di pasar atau rendahnya nilai aset tetap dalam laporan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh devaluasi atau alasan lain, sehingga nilai dari aset tetap dalam laporan keuangan tidak lagi mencerminkan nilai sebenarnya (Waluyo dan Ilyas, 2002).

Revaluasi aset tetap dapat diukur dengan menggunakan variabel *dummy* dengan kriteria 1 (satu) untuk perusahaan yang melakukan penilaian aset tetap dan 0 (nol) untuk perusahaan yang tidak menilai kembali aset tetap. sesuai dengan penelitian Seng dan Su (2010).

3.8. Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi logistik. Ghozali (2011) berpendapat bahwa analisis regresi pada dasarnya adalah studi mengenai ketergantungan variabel dependen dengan satu atau lebih variabel independen. Regresi logistik bertujuan untuk menguji apakah probabilitas terjadinya variabel terikat dapat diprediksi dengan variabel bebasnya (Ghozali, 2011). Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah skala nominal yang hanya memberikan kategori 1 untuk perusahaan yang melakukan revaluasi asset tetap dan memberi nilai 0 untuk perusahaan yang tidak melakukan revaluasi asset tetap sehingga menggunakan alat analisis regresi logistik. Regresi logistik tidak memerlukan uji normalitas dan heteroskedastisitas pada variabel bebasnya, artinya variabel penjelasnya tidak harus memiliki distribusi normal, linear, maupun memiliki varian yang sama dalam setiap kelompok (Ghozali, 2011). Penelitian ini menggunakan program SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*) versi 23 untuk pengolahan data statistiknya.

Tahapan dalam analisis regresi logistik terdiri atas statistik deskriptif dan pengujian hipotesis penelitian sebagai berikut.

3.8.1. Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif digunakan untuk menjelaskan variabel penelitian. Statistik deskriptif dalam penelitian pada dasarnya adalah proses mengubah data penelitian menjadi tabel untuk memudahkan pemahaman dan interpretasinya.. Analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran variabel independen

berupa *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan ukuran perusahaan.

Penelitian statistik deskriptif memberikan gambaran suatu data yang dapat dilihat dari rata-rata (*mean*), standar deviasi, varians, dan maksimum-minimum (Ghozali, 2011). *Mean* digunakan untuk memperkirakan besar rata-rata populasi yang diperkirakan dari sampel. Maksimum-minimum digunakan untuk melihat nilai minimum dan maksimum dari populasi.

3.8.2. Pengujian Hipotesis Penelitian

Ghozali, 2011 menyatakan bahwa tingkat signifikansi yang biasa digunakan dalam pengujian adalah sebesar 1%, 5%, atau 10%. Dalam menguji hipotesis pada penelitian ini menggunakan $\alpha = 5\%$ yang artinya peneliti memiliki keyakinan bahwa dari 100% sampel, probabilitas anggota sampel yang tidak memiliki karakteristik populasi adalah 5%. Berdasarkan teori ini, pengujian dilakukan dengan menggunakan tingkat signifikansi 0,05 ($\alpha = 5\%$).

Ketentuan penerimaan atau penolakan hipotesis adalah sebagai berikut:

- a. Jika nilai signifikansi $< 0,05$, artinya hipotesis diterima (koefisien regresi signifikan). Hal ini berarti variabel independen memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.
- b. Jika nilai signifikansi $\geq 0,05$, artinya hipotesis ditolak (koefisien regresi tidak signifikan). Hal ini berarti variabel independen tidak memiliki pengaruh cukup signifikan terhadap variabel dependen.

Pengujian signifikansi pada regresi logistik terbagi dalam dua jenis yaitu pengujian secara keseluruhan atau simultan dan pengujian secara individual atau

parsial. Pengujian secara keseluruhan dapat dilakukan dengan menggunakan Uji *Overall Model Fit*. Sementara pengujian secara individual atau parsial dapat dilakukan dengan Uji *Wald*.

3.8.2.1. Uji Simultan (*Overall Model Fit*)

Widarjono (2010) menyatakan bahwa uji *overall model fit* didasarkan pada nilai statistika *-2 Log Likelihood* atau nilai LR. Uji simultan koefisien regresi model logistik dihitung dari selisih nilai *-2 Log Likelihood* antara model dengan hanya terdiri dari konstanta dan model yang diestimasi terdiri dari konstanta dan variabel independen.

Untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara keseluruhan (*overall*) di dalam pengujian, dapat digunakan Uji *-2 Log Likelihood* (*chi square* hitung). Nilai *chi square* yang digunakan dalam regresi logistik adalah selisih antara *-2 Log Likelihood* yang sebelum variabel tergantung masuk ke dalam model dan *-2 Log likelihood* yang setelah variabel tergantung masuk ke dalam model.

3.8.2.2. Uji Parsial (*Wald*)

Secara umum, uji parsial ini digunakan setelah uji signifikansi model yang menghasilkan setidaknya ada satu variabel independen yang memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Tujuan dari pengujian parsial adalah untuk mengetahui variabel independen mana yang secara signifikan mempengaruhi variabel dependen.

Dalam regresi logistik *Wald test* pengujian dilakukan untuk menguji ada atau tidaknya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara

parsial dengan membandingkan nilai statistik *Wald* dengan nilai perbandingan Chi-Square pada derajat bebas (db) = 1 pada alpha 5 %, atau dengan membandingkan probabilitas nilai signifikansi (*p-value*) dengan alpha sebesar 5%. *P-value* yang lebih kecil dari alpha menunjukkan bahwa hipotesis diterima atau ada pengaruh signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen secara parsial (Widarjono, 2010).

3.8.2.3. Koefisien Determinasi (*Nagelkerke's R Square*)

Untuk melihat seberapa besar pengaruh variabel independen dan variabel dependen secara parsial digunakan koefisien determinasi. Koefisien determinasi merupakan kuadrat dari koefisien korelasi sebagai ukuran untuk mengetahui kemampuan dari masing-masing variabel yang digunakan. Dalam penelitian ini, uji yang digunakan adalah *nagelkerke's R Square* (Sugiyono, 2017).

Ghozali (2011) juga menjelaskan bahwa nilai *nagelkerke's R Square* dapat diinterpretasikan seperti nilai R^2 pada *multiple regression*. Nilai *nagelkerke's R Square* merupakan modifikasi *cox and snell R Square*, untuk memastikan bahwa nilainya bervariasi dari nol hingga satu. Hal ini dapat dilakukan dengan cara membagi *cox and snell R Square* dengan nilai maksimalnya.

Sugiyono (2017) merumuskan koefisien determinasi sebagai berikut::

$$Kd = r^2 \times 100\%$$

Keterangan :

Kd = Koefisien determinasi

R = Koefisien korelasi yang dikuadratkan

Koefisien determinasi menunjukkan besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain.

3.8.2.4. Uji Kelayakan Model Regresi

Ghozali (2011) menjelaskan bahwa pengujian kelayakan model regresi dapat dinilai dengan menggunakan uji *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test*. Model ini bertujuan untuk menguji hipotesis nol yang akan menghasilkan data empiris cocok atau sesuai dengan model (tidak terdapat perbedaan antara model dengan data sehingga model dapat dikatakan fit).

Ghazali (2011) menyatakan bahwa :

- a. Jika nilai *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test statistics* sama dengan atau kurang dari 0,05, maka hipotesis nol ditolak yang berarti ada perbedaan signifikan antara model dengan nilai observasinya sehingga *Goodness of fit model* tidak baik karena model tidak dapat memprediksi nilai observasinya.
- b. Jika nilai *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test statistics* lebih besar dari 0,05, maka hipotesis nol tidak dapat ditolak dan berarti model mampu memprediksi nilai observasinya atau dapat dikatakan model dapat diterima karena cocok dengan data observasinya.

3.8.2.5. Matriks Klasifikasi

Matriks klasifikasi atau tabel klasifikasi menunjukkan tabel 2x2 dengan kolom berupa nilai prediksi dari variabel dependen dan baris berupa nilai data aktual yang diamati. Untuk model yang sempurna, semua kasus akan terletak pada diagonal tabel dan *Overall Percentage* akan bernilai 100% (Uyanto, 2006). Pada

penelitian ini, analisis data yang digunakan menggunakan regresi logistik biner sehingga klasifikasi tabel berupa 2x2. Matriks klasifikasi pada penelitian ini bertujuan untuk memprediksi kekuatan dari model terhadap kemungkinan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap.

3.8.2.6. Model Regresi Logistik Yang Terbentuk

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi logistik, yaitu dengan melihat pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, pertumbuhan perusahaan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2015-2018.

Ghozali (2011) merumuskan persamaan regresi sebagai berikut:

$$REV = a + \beta_1 LEV + \beta_2 SIZE + \beta_3 CFFO + \beta_4 FAI + \beta_5 GROWTH + e$$

Keterangan:

REV = Revaluasi Aset Tetap

a = Konstanta

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5$ = Koefisien regresi logistik untuk masing masing variabel

LEV = *Leverage*

SIZE = Ukuran perusahaan

CFFO = Arus kas operasi

FAI = Intensitas Aset Tetap

GROWTH = Pertumbuhan Perusahaan

e = *Error*

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Data yang disajikan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang berasal dari laporan keuangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan tahunan perusahaan properti & *real estatee* tahun 2015-2018. Dipilihnya perusahaan properti & *real estatee* sebagai objek penelitian karena mempunyai proporsi aset tetap yang tinggi dan kegiatan bisnisnya berfokus pada investasi aset dimana dalam hal ini adalah aset properti. Laporan keuangan harus disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang telah ditetapkan oleh IAI untuk melindungi konsumen sebagai pemilik modal dari asimetri informasi. Populasi dalam penelitian ini sebanyak 63 perusahaan properti & *real estatee* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2015-2018. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel berdasarkan kriteria dan ciri-ciri populasi yang telah ditentukan sebelumnya agar dapat menghasilkan data yang *representative* (Sugiyono, 2017).

Tabel 4.1 berikut menyajikan tahapan pengambilan sampel berdasarkan kriteria yang telah ditentukan.

Tabel 4.1.
Tahapan Pengambilan Sampel

Keterangan	Jumlah
Populasi	63
Tidak menerbitkan laporan keuangan pada tahun 2015-2018	(19)
Tidak menggunakan satuan mata uang Rupiah dalam laporan keuangan	(10)
Tidak mengalami laba secara berturut-turut pada tahun 2015-2018	(13)
Tidak memiliki data dan informasi lengkap untuk pengukuran variabel-variabel yang terkait kebutuhan penelitian	(0)
Jumlah Sampel	21
Tahun Pengamatan	4
Jumlah Pengamatan selama Periode Penelitian	84

Sumber: Data diolah penulis 2020

Jumlah perusahaan properti & *real estatee* yang terdaftar di BEI selama periode 2015-2018 berjumlah 63 perusahaan. Terdapat 19 perusahaan yang tidak menerbitkan laporan tahunan, 10 perusahaan yang tidak menggunakan satuan mata uang Rupiah, dan 13 perusahaan yang tidak mengalami laba secara berturut-turut selama 2015-2018 sehingga perusahaan properti & *real estatee* yang dijadikan sampel sebanyak 21 perusahaan. Sedangkan jumlah pengamatan yang dijadikan sampel penelitian ini sebanyak 84 pengamatan.

Tabel 4.2 mendeskripsikan data yang akan diamati selama periode penelitian.

Tabel 4.2
Jumlah Pengamatan
Case Processing Summary

Unweighted Cases ^a		N	Percent
Selected Cases	Included in Analysis	84	100,0
	Missing Cases	0	,0
	Total	84	100,0
Unselected Cases		0	,0
Total		84	100,0

a. If weight is in effect, see classification table for the total number of cases.

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan tabel 4.2 dapat digambarkan sebuah informasi tentang jumlah data pengamatan yang akan dianalisis dalam penelitian ini. Terdapat sebanyak 84 data pengamatan yang ditunjukkan pada baris *Included in Analysis* dan pada baris *Missing cases* sebanyak 0. Artinya tidak ada data yang terlewatkan (*missing*) dalam penelitian ini.

Berikut merupakan profil singkat terkait perusahaan yang dijadikan sampel penelitian.

1. PT. Duta Pertiwi Tbk (DUTI)

PT. Duta Pertiwi Tbk (DUTI) bergerak dalam bidang pembangunan dan pengembangan *real estate*, dan bisnis perdagangan umum. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial dalam bisnis *real estate* pada tanggal 1 Oktober 1988. Sebelum Oktober 1988, Perusahaan hanya bergerak dalam bidang usaha konstruksi. Grup beroperasi di bawah PT. Bumi Serpong Damai Tbk.

Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 2 November 1994.

Perusahaan ini memiliki kantor di Tangerang.

2. PT. Megapolitan Developments Tbk (EMDE)

PT. Megapolitan Developments Tbk (EMDE) bergerak dalam pengembangan pusat perbelanjaan dan permukiman. Proyek perusahaan yang dikembangkan oleh perusahaan adalah Graha Cinere yang berlokasi di Cinere-Depok; dan Tatyasri yang berada di Bogor. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1978 dan resmi terdaftar di BEI pada tanggal 12 Januari 2011.

3. PT. Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII)

PT. Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII) bergerak dalam bidang *real estate* dan jasa konstruksi. Perusahaan telah memulai operasi komersialnya sejak tahun 1989 yang terdiri dari pembuatan alas kaki yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur dan menghentikan operasinya sejak pertengahan Maret 2004. Kantor perusahaan ini berlokasi di Surabaya dan secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 30 Juni 2000.

4. PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD)

PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD) bergerak dalam bidang investasi dan pengembangan *real estate* dan properti. Perusahaan mengembangkan kota Tanjung Bunga yang berlokasi di Makassar, Sulawesi Selatan, pembangunan fisiknya telah dimulai sejak tahun 1997. Perusahaan ini dikonsolidasikan oleh PT. Lippo Karawaci Tbk, yang merupakan entitas induk

tidak langsung. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 11 Desember 2000.

5. PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI)

PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) bergerak dalam bidang pengembangan *real estate*, penyewaan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, perumahan dan jasa perawatan, pembersihan dan pengelolaan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1975. Perusahaan dan anak perusahaan memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan Pondok Indah I dan II, Wisma Pondok Indah I, II, dan III, Apartemen Golf Pondok Indah I, II dan III, proyek perumahan *real estate* Pondok Indah, Garden Shangril La di Batam dan Perhotelan di Pondok Indah, Jakarta Selatan. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 10 Juli 2009.

6. PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON)

PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) adalah pengembang *real estate* terdiversifikasi yang fokus di Jakarta dan Surabaya. Portofolio properti utama Perusahaan mencakup pengembangan ritel, residensial, komersial dan perhotelan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada bulan Mei 1986 dan resmi terdaftar di BEI pada tanggal 9 Oktober 1989.

7. PT Sitara Propertindo Tbk (TARA)

PT. Sitara Propertindo Tbk (TARA) bergerak dalam bidang pengembangan properti (langsung atau melalui anak perusahaan). Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2006. Perusahaan ini resmi terdaftar di BEI pada tanggal 11 Juli 2014.

8. PT PP Properti Tbk. (PPRO)

PT. PP Properti Tbk (PPRO) didirikan pada tanggal 12 Desember 2013. Pada saat ini ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah pembangunan apartemen dan pemukiman. Proyek-proyek yang dikembangkan Perseroan adalah Grand Sungkono Lagoon, Grand Kamala Lagoon, Grand Dharmahusada Lagoon, dan lain-lain. Perseroan memulai aktivitas usaha komersialnya pada Tahun 2013. PT. PP (Persero) Tbk (PTPP) adalah pemilik atau sebagai entitas induk terakhir kelompok usaha. Perusahaan ini resmi terdaftar di BEI pada tanggal 19 Mei 2015.

9. PT. Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)

PT. Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) bergerak di bidang *real estate* seperti penjualan tanah dan rumah, mengoperasikan lapangan golf, country club, villa dan fasilitas resor lainnya di kawasan Rancamaya, Bogor, Jawa Barat. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993. Perusahaan ini resmi terdaftar di BEI pada tanggal 12 Oktober 1995.

10. PT. Perdana Gapura Prima Tbk (GPRA)

PT. Perdana Gapura Prima Tbk (GPRA) bergerak dalam pengembangan proyek properti baik dari rumah sederhana, *real estate*, komersial, hotel dan proyek campuran di Indonesia. Perusahaan ini didirikan pada tahun 1980 oleh Gunarso Susanto Tanuwijaya. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 10 Oktober 2007.

11. PT. Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA) bergerak dalam bidang pengembangan *real estate*. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2010. Perusahaan ini merupakan bagian dari Grup Kencana Graha Global. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 23 Desember 2011.

12. PT. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA)

PT. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) bergerak dalam bidang *real estate*. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Perusahaan dan anak perusahaan memiliki dan mengelola proyek-proyek yang berlokasi di Serpong dan Bekasi, yaitu Bumi Serpong Residence, Taman Alamanda, dan Alamanda Regency. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 14 Januari 2008.

13. PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST)

PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) bergerak dalam bidang industri dan properti termasuk seluruh fasilitas dan infrastruktur pendukung dan perusahaan beroperasi secara komersial sejak tahun 1989. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 10 April 2012.

14. PT. Sentul City Tbk (BKSL)

PT. Sentul City Tbk (BKSL) bergerak di bidang pengembangan termasuk kegiatan perencanaan, pelaksanaan, konstruksi dan fasilitas dan kontraktor umum yang meliputi pembangunan perumahan, rumah susun, bangunan, perkantoran, apartemen / kondominium, area perbelanjaan (mal dan plaza),

rumah sakit, ruang konferensi, rumah ibadah, taman air, ruko, sekolah dan bangunan komersial pada umumnya. di bidang perdagangan yang berkaitan dengan *real estate* dan properti, yaitu penjualan dan pembelian bangunan, rumah, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, unit kamar apartemen, ruang kantor, mal perbelanjaan dalam ruangan dan lain-lain; layanan seperti jasa penyewaan dan pengelolaan properti, kawasan industri, gedung perkantoran, taman hiburan / rekreasi, pengelolaan taman dan keamanan (penjaga keamanan), dan bidang terkait. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1995. Perusahaan ini resmi terdaftar di BEI pada tanggal 28 Juli 1997.

15. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)

PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) bergerak dalam kegiatan pengembangan *real estate*. Perusahaan telah mengembangkan kota baru, yang merupakan kawasan hunian yang direncanakan dan terpadu, dengan fasilitas / infrastruktur, fasilitas lingkungan dan taman, yang disebut BSD City. Grup beroperasi di bawah kelompok PT. Paraga Artamida. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 6 Juni 2008.

16. PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)

PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN) bergerak di bisnis perhotelan, sewa pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen. Perusahaan memiliki Grand Hyatt Jakarta (Hotel), Plaza Indonesia Shopping Center, The Plaza (perkantoran), Keraton di The Plaza Luxury Collection Hotel dan Keraton

Residence (apartemen). Perusahaan ini resmi terdaftar di BEI pada tanggal 15 Juni 1992.

17. PT. Intiland Development Tbk (DILD)

PT. Intiland Development Tbk (DILD) bergerak dalam bidang pembangunan dan penyewaan gedung perkantoran. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 1 Oktober 1987 dengan kegiatan utama di industri *real estate*. Intiland adalah salah satu perusahaan yang dimiliki oleh Intiland Group. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 4 September 1991.

18. PT. Puradelta Lestari Tbk. (DMAS)

PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS) bergerak dalam bidang industri, perumahan, dan developer komersial. Perusahaan merupakan anak perusahaan Grup Sinarmas. Perusahaan ini secara resmi terdaftar di BEI pada tanggal 29 Mei 2015.

19. PT. Gading Development Tbk (GAMA)

PT. Gading Development Tbk (GAMA) bergerak di bidang properti dan konstruksi. Kegiatan perusahaan meliputi pembangunan gedung, jembatan dan bangunan lainnya. Layanan konsultasi bisnis dan manajemen, properti, arsitektur, lansekap, desain dan interior, sipil, agen real estat, dll. Perdagangan seperti impor dan ekspor, grosir domestik. Bahan bangunan dan alat konstruksi pabrik. Manajemen proyek kepada cabang dan investasi cabang. Perusahaan memulai kegiatan komersial sejak tahun 2009. Saat ini, perusahaan terlibat

dalam manajemen proyek cabang dan investasi cabang. Perusahaan resmi terdaftar di BEI pada 11 Juli 2012.

20. PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)

PT. Jababeka Industrial Estate Tbk (KIJA) bergerak dalam bidang pengembangan dan pwnjualan taman industri dan fasilitas serta layanan terkait, termasuk pengembangan dan pemasangan rumah, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, pabrik pengolahan air, pengolahan air limbah, telepon, listrik dan fasilitas lainnya untuk mendukung kawasan industri. Perusahaan juga menyediakan fasilitas olahraga dan rekreasi, dan juga ekspor impor produk untuk bisnis yang terkait dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri. Perusahaan ini berlokasi di Bekasi dan anak perusahaannya berlokasi di Pandeglang, Kendal, Amsterdam, Jakarta dan Bekasi. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1990 dan secara resmi terdaftar di BEI pada 10 Januari 1995.

21. PT. Modernland Realty Tbk (MDLN)

PT. Modernland Realty Tbk (MDLN) bergerak dalam pengembangan *real estate* dan properti. Perusahaan sebagai pengembang di bidang akuisisi dan pematangan lahan, pembangunan rumah dan apartemen dengan berbagai fasilitas dan infrastruktur seperti, saran, rumah sakit, sekolah dan pusat perbelanjaan. Perusahaan ini memiliki proyek yaitu, Kota Modern di Tangerang, Modern Hill, Modern Park, dan rekreasi olahraga (Modern Golf & Country Club, Rumah sakit Mayapada). Perusahaan memulai operasi komersialnya pada tahun 1989 dan resmi terdaftar di BEI pada tanggal 18 Januari 1993.

Tabel 4.3
Daftar Perusahaan Sampel Penelitian

1	PT. Duta Pertiwi Tbk	DUTI
2	PT. Megapolitan Developments Tbk	EMDE
3	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII
4	PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD
5	PT. Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI
6	PT. Pakuwon Jati Tbk	PWON
7	PT Sitara Propertindo Tbk	TARA
8	PT PP Properti Tbk.	PPRO
9	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM
10	PT. Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA
11	PT. Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA
12	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA
13	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	BEST
14	PT. Sentul City Tbk	BKSL
15	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
16	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
17	PT. Intiland Development Tbk	DILD
18	PT. Puradelta Lestari Tbk.	DMAS
19	PT. Gading Development Tbk	GAMA
20	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA
21	PT. Modernland Realty Tbk	MDLN

Sumber:idx.co.id, 2019

4.1.2. Analisis Deskriptif

Hipotesis dalam penelitian diuji menggunakan model regresi logistik yang bertujuan untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai pengaruh variabel independen (*leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan) terhadap variabel dependen yaitu revaluasi aset tetap. Analisis data dan pengujian terhadap masing-masing hipotesis dalam penelitian menggunakan *SPSS Statistic* versi 23.

Tabel 4.4
Statistik Deskriptif

	Descriptive Statistics						
	N	Range	Minimum	Maximum	Mean		Std. Deviation
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic
REV	84	1	0	1	,15	,040	,364
LEV	84	,75	,04	,79	,3581	,01914	,17542
SIZE	84	5,71	25,87	31,58	29,1308	,14167	1,29845
CFO	84	5705,39	-1057,95	4647,44	280,1211	84,62640	775,61379
FAI	84	,84	,11	,95	,5861	,02104	,19286
GROWTH	84	111,21	83,58	194,79	109,9931	1,72747	15,83251
Valid N (listwise)	84						

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Hasil analisis deskriptif menjelaskan bahwa jumlah data yang digunakan dalam penelitian ini sebanyak 84 data yang berasal dari 21 perusahaan properti & *real estate* pada tahun 2015-2018 atau selama periode empat tahun. Variabel *leverage* memiliki nilai minimum sebesar 0,04 dan nilai maksimum sebesar 0,79 dengan *range* atau jarak antara nilai minimum dan nilai maksimum sebesar 0,75. Memiliki rata-rata sebesar 0,3581 dan standar error sebesar 0,01914. Variabel ukuran perusahaan memiliki nilai minimum sebesar 25,87 dan nilai maksimum sebesar 31,58 dengan *range* atau jarak antara nilai minimum dan nilai maksimum sebesar 5,71. Memiliki rata-rata sebesar 29,1308 dan standar error sebesar 0,14167. Variabel arus kas operasi memiliki nilai minimum sebesar -1057,95 dan nilai maksimum sebesar 4647,44 dengan *range* atau jarak antara nilai minimum dan nilai maksimum sebesar 5705,39. Memiliki rata-rata sebesar 280,1211 dan standar error sebesar 84,62640.

Variabel intensitas aset tetap memiliki nilai minimum sebesar 0,11 dan nilai maksimum sebesar 0,95 dengan *range* atau jarak antara nilai minimum dan nilai

maksimum sebesar 0,84. Memiliki rata-rata sebesar 0,5861 dan standar error sebesar 0,02104. Variabel pertumbuhan perusahaan memiliki nilai minimum sebesar 83,58 dan nilai maksimum sebesar 194,79 dengan *range* atau jarak antara nilai minimum dan nilai maksimum sebesar 111,21. Memiliki rata-rata sebesar 109,9931 dan standar error sebesar 1,72747. Dan variabel dependen yaitu revaluasi aset tetap memiliki nilai minimum sebesar 0 dan nilai maksimum sebesar 1 dengan *range* atau jarak antara nilai minimum dan nilai maksimum sebesar 1. Memiliki rata-rata sebesar 0,15 dan standar error sebesar 0,040.

Tabel 4.5
Kategori Variabel Dependen
Dependent Variable Encoding

Original Value	Internal Value
tidak melakukan revaluasi aset tetap	0
melakukan revaluasi aset tetap	1

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Tabel 4.5 di atas menggambarkan kode variabel dependen. Untuk kategori “tidak melakukan revaluasi aset tetap” disimbolkan dengan kode 0 dan kategori “melakukan revaluasi aset tetap” disimbolkan dengan kode 1.

4.1.3. Hasil Pengujian Hipotesis Penelitian

Pengujian terhadap hipotesis dilakukan dengan menggunakan uji regresi logistik karena variabel dependen bersifat dikotomi (melakukan revaluasi aset tetap atau tidak melakukan revaluasi aset tetap) (Ghozali, 2011). Tahapan dalam melakukan pengujian dengan uji regresi logistik dapat dijelaskan sebagai berikut.

4.1.3.1. Uji Simultan (*Overall Model Fit*)

Uji *Overall Model Fit* atau uji simultan merupakan pengujian variabel independen di dalam regresi logistik secara serentak atau bersamaan yang mempengaruhi variabel dependen. Uji *Overall Model Fit* dihitung dari perbedaan nilai -2LL antara model yang hanya terdiri dari konstanta dan model yang terdiri dari konstanta dan variabel independen.

Tabel 4.6
Nilai -2LL Yang Hanya Terdiri Dari Konstanta

Iteration History^{a,b,c}

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients	
		Constant	
Step 0	1	73,573	-1,381
	2	72,398	-1,668
	3	72,388	-1,697
	4	72,388	-1,698

a. Constant is included in the model.

b. Initial -2 Log Likelihood: 72,388

c. Estimation terminated at iteration number 4 because parameter estimates changed by less than ,001.

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Tabel 4.7
Nilai -2LL yang Terdiri dari Konstanta dan Variabel Independen

Iteration History^{a,b,c,d}

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients						
		Constant	LEV	SIZE	CFO	FAI	GROWTH	
Step 1	1	60,561	-7,191	,010	,026	,000	1,182	,039
	2	54,274	-14,505	-,070	,142	,000	2,770	,061
	3	52,854	-21,148	-,171	,269	,000	4,425	,076
	4	52,726	-23,801	-,183	,320	,000	5,146	,081
	5	52,724	-24,097	-,181	,326	,000	5,229	,082
	6	52,724	-24,100	-,181	,326	,000	5,230	,082
	7	52,724	-24,100	-,181	,326	,000	5,230	,082

a. Method: Enter

b. Constant is included in the model.

c. Initial -2 Log Likelihood: 72,388

d. Estimation terminated at iteration number 7 because parameter estimates changed by less than ,001.

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Hasil *output* pada tabel 4.6 merupakan nilai *-2 Log like hood* yang hanya terdiri atas konstanta, sedangkan pada tabel 4.7 merupakan nilai *-2 Log like hood* yang terdiri atas konstanta dan variabel independen. Nilai *-2 Log like hood* yang hanya memasukkan konstanta sebesar 72,388. Sementara nilai *-2 Log like hood* yang memasukkan konstanta dan variabel independen sebesar 52,724. Perbandingan atau selisih dari kedua nilai *-2 Log like hood* tersebut adalah sebesar 19,664 seperti pada tabel *chi square* yang ditampilkan pada tabel 4.9

Tabel 4.8
Tabel Perbandingan Nilai -2LL

Omnibus Tests of Model Coefficients

		Chi-square	df	Sig.
Step 1	Step	19,664	5	,001
	Block	19,664	5	,001
	Model	19,664	5	,001

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan tabel 4.8, diperoleh Sig. Model sebesar 0,001 dan nilai *chi square* sebesar 19,664 dengan df 5. Nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05 dan nilai *chi square* lebih besar dari *chi square* tabel sebesar 11,0705, maka dapat disimpulkan bahwa *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap.

4.1.3.2. Uji Parsial (Uji Wald)

Pada uji *Wald* dalam penelitian ini, pengujian hipotesis akan dilakukan secara individual atau secara parsial. Pengujian hipotesis dilakukan dengan cara

memasukkan satu persatu variabel independen yang terdiri atas *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan pada revaluasi aset tetap. Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen.

Tabel 4.9
Uji Parsial (Wald)

Variables in the Equation

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	LEV	-,181	2,277	,006	1	,937	,835
	SIZE	,326	,413	,622	1	,430	1,386
	CFO	,000	,000	1,486	1	,223	1,000
	FAI	5,230	3,102	2,843	1	,092	186,833
	GROWTH	,082	,029	7,923	1	,005	1,085
	Constant	-24,100	12,319	3,827	1	,050	,000

a. Variable(s) entered on step 1: LEV, SIZE, CFO, FAI, GROWTH.

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Bedasarkan tabel 4.9 hasil pengujian secara parsial atau individual sebagai berikut:

1. Pengaruh *Leverage* terhadap Revaluasi Aset Tetap

H_1 : *Leverage* berpengaruh terhadap Revaluasi Aset Tetap

Bedasarkan tabel 4.9 di atas dapat diperoleh nilai *odd ratio* atau Exp(B) sebesar 0,835 menunjukkan bahwa *Leverage* akan meningkatkan kecenderungan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap sebesar 0,835 kali lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang tidak mengalami peningkatan *Leverage*. Nilai *Wald* sebesar 0.006 lebih kecil dari *chi square* tabel sebesar 3,841 dan nilai signifikansi 0,937 lebih besar dari tingkat signifikansi yang ditetapkan sebesar 0,05

(5%). Maka dapat disimpulkan bahwa H_1 ditolak karena variabel *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

2. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap

H_2 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Revaluasi Aset Tetap

Bedasarkan tabel 4.9 di atas dapat diperoleh nilai *odd ratio* atau $\text{Exp}(B)$ sebesar 1,386 menunjukkan bahwa semakin tinggi total aset, akan meningkatkan kecenderungan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap sebesar 1,386 kali lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang tidak mengalami peningkatan total asetnya. Nilai *Wald* sebesar 0.622 lebih kecil dari *chi square* tabel sebesar 3,941 dan nilai signifikansi 0,430 lebih besar dari tingkat signifikansi yang ditetapkan sebesar 0,05 (5%). Maka dapat disimpulkan bahwa H_2 ditolak karena variabel ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap. Semakin besar total aset perusahaan tidak mempengaruhi keputusan untuk melakukan revaluasi aset tetap.

3. Pengaruh Arus Kas Operasi terhadap Revaluasi Aset Tetap

H_3 : Arus Kas Operasi (CFO) berpengaruh terhadap Revaluasi Aset Tetap

Bedasarkan tabel 4.9 di atas dapat diperoleh nilai *odd ratio* atau $\text{Exp}(B)$ sebesar 1,000 menunjukkan bahwa CFO akan meningkatkan kecenderungan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap sebesar 1,000 kali dengan perusahaan yang tidak mengalami peningkatan CFO. Nilai *Wald* sebesar 1,486 lebih kecil dari *chi square* tabel sebesar 3,841 dan nilai signifikansi 0,233 lebih besar dari tingkat signifikansi yang ditetapkan sebesar 0,05 (5%). Maka dapat disimpulkan bahwa H_3

ditolak karena variabel arus kas operasi tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

4. Pengaruh Intensitas Aset Tetap terhadap Revaluasi Aset Tetap

H_4 : Intensitas Aset Tetap berpengaruh terhadap Revaluasi Aset Tetap

Bedasarkan tabel 4.9 di atas dapat diperoleh Nilai *odd ratio* atau $\text{Exp}(B)$ sebesar 186,833 menunjukkan bahwa semakin tinggi nilai aset tetap, akan meningkatkan kecenderungan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap sebesar 186,833 kali lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang tidak mengalami peningkatan aset tetapnya. Nilai *Wald* sebesar 2,843 lebih kecil dari *chi square* tabel sebesar 3,841 dan nilai signifikansi 0,092 lebih besar dari tingkat signifikansi yang ditetapkan sebesar 0,05 (5%). Maka dapat disimpulkan bahwa H_4 ditolak karena variabel intensitas aset tetap tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

5. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap

H_5 : Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh positif terhadap Revaluasi Aset Tetap

Bedasarkan tabel 4.9 di atas dapat diperoleh nilai *odd ratio* atau $\text{Exp}(B)$ sebesar 1,085 menunjukkan bahwa semakin tinggi pertumbuhan perusahaan, akan meningkatkan kecenderungan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap sebesar 1,085 kali lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang tidak mengalami pertumbuhan perusahaan. Nilai *Wald* sebesar 7,923 lebih besar dari *chi square* tabel sebesar 3,941 dan nilai signifikansi 0,005 lebih kecil dari tingkat signifikansi yang ditetapkan sebesar 0,05 (5%). Maka dapat disimpulkan bahwa H_5 diterima karena

variabel pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

4.1.3.3. Uji Kelayakan Model Regresi

Pengujian kelayakan model regresi dalam penelitian ini menggunakan *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test*, yaitu pengujian yang bertujuan untuk melihat kecocokan atau kelayakan dari model regresi secara keseluruhan dan apakah data empiris sesuai dengan model sehingga model dapat dikatakan fit. Ghazali (2011) menyatakan bahwa:

- a. Jika nilai *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test statistics* sama dengan atau kurang dari 0,05, maka hipotesis nol ditolak yang berarti ada perbedaan signifikan antara model dengan nilai observasinya sehingga *Goodness of fit model* tidak baik karena model tidak dapat memprediksi nilai observasinya.
- b. Jika nilai *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test statistics* lebih besar dari 0,05, maka hipotesis nol tidak dapat ditolak dan berarti model mampu memprediksi nilai observasinya atau dapat dikatakan model dapat diterima karena cocok dengan data observasinya.

Tabel 4.10
Pengujian Kelayakan Model

Hosmer and Lemeshow Test

Step	Chi-square	df	Sig.
1	8,483	8	,388

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan tabel 4.10 menunjukkan nilai *chi square* sebesar 8,483 dengan signifikansi (sig.) sebesar 0,388. Dari hasil tersebut, nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 sehingga model dapat disimpulkan mampu memprediksi nilai observasi atau dapat dikatakan model regresi layak untuk digunakan dalam analisis selanjutnya.

4.1.3.4. Matriks Klasifikasi

Matriks klasifikasi atau tabel klasifikasi menunjukkan nilai prediksi dari model regresi terhadap kemungkinan keputusan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap pada sektor properti & *real estate* di Indonesia. Tabel klasifikasi disajikan pada tabel 4.9 berikut:

Tabel 4.11
Matriks Klasifikasi

Classification Table^a

Observed		Predicted		Percentage Correct
		REV		
		0	1	
Step 1	REV 0	69	2	97,2
	1	10	3	23,1
Overall Percentage				85,7

a. The cutvalue is ,500

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Kekuatan prediksi untuk melihat kemungkinan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap dari model regresi adalah sebesar 23,1%. Dari presentase tersebut menunjukkan bahwa dengan menggunakan model regresi, terdapat 3 perusahaan (23,1%) diperkirakan akan melakukan revaluasi aset tetap dari total 13 perusahaan yang melakukan revaluasi aset tetap. Kekuatan prediksi perusahaan

yang tidak melakukan revaluasi aset adalah sebesar 97,2 %, artinya dengan model regresi yang digunakan terdapat 69 perusahaan sektor properti & *real estate* (97,2%) yang diprediksi tidak melakukan revaluasi aset tetap dari total 71 perusahaan yang tidak melakukan revaluasi aset tetap. Jadi, kesimpulan yang diperoleh adalah ketepatan model atau kekuatan prediksi dalam mengelompokkan datanya sebesar 85,7 %.

4.1.3.5. Koefisien Determinasi (*Nagelkerke's R Square*)

Koefisien determinasi digunakan untuk melihat seberapa besar kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen secara parsial (Sugiyono, 2017). Koefisien determinasi pada regresi logistik dapat dilihat pada *Nagelkerke's R Square*.

Tabel 4.12
Koefisien Determinasi

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	52,724 ^a	,209	,361

a. Estimation terminated at iteration number 7 because parameter estimates changed by less than ,001.

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Besarnya nilai koefisien determinasi pada model regresi logistik ditunjukkan oleh nilai *Nagelkerke's R Square*. Nilai *Nagelkerke's R Square* adalah sebesar 0,361 yang menunjukkan bahwa kemampuan variabel dalam menjelaskan variabel dependen sebesar 0,361 atau 36,1% dan terdapat $100\% - 36,1\% = 63,9\%$ dijelaskan oleh faktor lain di luar model yang menjelaskan variabel dependen.

4.1.3.6. Hasil Uji Regresi Logistik

Model regresi logistik yang terbentuk dapat disajikan pada tabel 4.13 sebagai berikut:

Tabel 4.13
Hasil Uji Koefisien Regresi Logistik

		Variables in the Equation					
		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	LEV	-,181	2,277	,006	1	,937	,835
	SIZE	,326	,413	,622	1	,430	1,386
	CFO	,000	,000	1,486	1	,223	1,000
	FAI	5,230	3,102	2,843	1	,092	186,833
	GROWTH	,082	,029	7,923	1	,005	1,085
	Constant	-24,100	12,319	3,827	1	,050	,000

a. Variable(s) entered on step 1: LEV, SIZE, CFO, FAI, GROWTH.

Sumber: Data diolah dengan SPSS, 2020

Berdasarkan hasil uji regresi logistik dari tabel di atas, maka persamaan regresi yang didapat adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{REV} &= a + \beta_1\text{LEV} + \beta_2\text{SIZE} + \beta_3\text{CFO} + \beta_4\text{FAI} + \beta_5\text{GROWTH} + e \\ &= -17,528 + 1,522\text{LEV} + 0,306\text{SIZE} + 0,001\text{CFO} + 0,416\text{FAI} + 0,42\text{GRWOTH} + e \end{aligned}$$

4.2. Pembahasan Penelitian

4.2.1. Pengaruh Parsial *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap, dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap

4.2.1.1. Pengaruh *Leverage* terhadap Revaluasi Aset tetap

Berdasarkan tabel 4.9, hasil pengujian variabel *leverage* (LEV) menghasilkan nilai signifikansi sebesar 0,937. Hal ini menunjukkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap sehingga hipotesis pertama yang menyatakan *leverage* berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap ditolak. Kasmir (2012) menyatakan bahwa revaluasi aset tetap akan meningkatkan nilai buku total aset dan selisih penilaian kembali aset, rasio utang terhadap aset atau rasio utang terhadap ekuitas perusahaan akan ditingkatkan. Mengingat posisi neraca yang kuat, pemberi pinjaman akan bersedia melonggarkan pembatasan utang atau mengurangi biaya bunga.

Leverage merupakan rasio yang mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai oleh hutangnya (Kasmir, 2012). Semakin tinggi *leverage* perusahaan maka semakin besar aset aset yang dibiayai oleh hutang perusahaan. Oleh karena itu, tingkat *leverage* yang rendah akan mendapatkan kepercayaan dari para kreditur dan calon krediturnya karena aset bersih perusahaan. Kreditur menggunakan informasi akuntansi untuk menganalisis posisi keuangan perusahaan dan menilai risiko yang akan mereka dapatkan ketika memberi kredit atau menyetujui pinjaman. Manajer akan mencoba untuk meyakinkan kreditur dengan memilih kebijakan atas revaluasi aset tetap mereka. Pilihan ini tidak hanya akan mengurangi asimetri informasi

tentang nilai wajar aset tetapi juga akan mengurangi rasio leverage dan terkait risiko kebangkrutan yang dirasakan.

Tetapi hasil yang diperoleh tidak sesuai dengan teori yang ada. Besar kecilnya tingkat *leverage* tidak berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap sehingga tidak menjamin perusahaan yang melakukan revaluasi aset tetapnya dapat membayar hutang kepada kreditur. Hasil ini didukung oleh penelitian Vivin (2018), Gunawan (2019), serta Jannah dan Yossi (2018) yang menyatakan bahwa tingkat *Leverage* tidak mempengaruhi perusahaan untuk merevaluasi aset tetapnya. Namun hasil ini tidak sejalan dengan penelitian Sudrajat,dkk (2017), Nidza dan Etna (2017), serta Pandapotan (2019) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki *Leverage* yang tinggi akan lebih memilih untuk merevaluasi aset tetapnya.

4.2.1.2. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Revaluasi Aset tetap

Bedasarkan tabel 4.9, hasil pengujian variabel ukuran perusahaan (SIZE) diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,430. Hal ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap sehingga hipotesis kedua yang menyatakan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap ditolak. Perusahaan yang melaporkan laba yang tinggi ini merupakan sinyal perusahaan untuk segera merevaluasi aset tetapnya, dimana dengan melakukan revaluasi aset tetap ialah cara yang efektif untuk menurunkan pelaporan laba melalui peningkatan biaya depresiasi sebagai akibat peningkatan revaluasi aset tetap.

Pada umumnya ukuran perusahaan merupakan salah satu indikator perhatian politis regulator dan pihak-pihak berkepentingan dan juga dapat

menunjukkan kondisi suatu perusahaan (Murhadi, 2013). Semakin besar ukuran perusahaan maka perusahaan tersebut semakin menjadi sorotan politis. Perusahaan besar yang melaporkan laba yang tinggi, maka laporan ini menarik perhatian regulator dan pihak yang lain yang memiliki kekuasaan dan kapasitas, untuk membuat aturan baru yang merelokasikan ulang sumber daya perusahaan. Perusahaan yang ingin menurunkan tekanan politik dari pemerintah, perusahaan besar akan menghindari pelaporan laba yang tinggi.

Hasil penelitian ini berbanding terbalik dengan teori yang ada yang menunjukkan ukuran perusahaan tidak mempengaruhi keputusan untuk melakukan revaluasi aset tetap. Mengurangi laba perusahaan diharapkan dapat mengurangi biaya politik perusahaan, hal ini dikarenakan semakin besar perusahaan semakin diawasi dan semakin menarik perhatian publik dan pemerintah. Tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa perusahaan di sektor properti & *real estate* yang melakukan revaluasi aset tetap yang semula untuk mengurangi biaya politik, pada akhirnya akan menimbulkan pajak revaluasi yang harus ditanggung perusahaan sehingga tujuan revaluasi menjadi tidak tercapai.

Hasil ini didukung oleh penelitian Elia (2017), Jannah dan Yossi (2018), dan Angelita (2018) yang menyatakan bahwa besar kecilnya suatu perusahaan tidak mempengaruhi untuk merevaluasi aset tetapnya. Tetapi berbeda dengan penelitian Sudrajat, dkk (2017), Nidza dan Etna (2017), dan Gunawan (2019) menyatakan bahwa perusahaan besar akan cenderung merevaluasi aset tetapnya.

4.2.1.3. Pengaruh Arus Kas Operasi terhadap Revaluasi Aset tetap

Berdasarkan tabel 4.9, hasil pengujian variabel arus kas operasi (CFO) diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,233. Dengan nilai signifikansi yang lebih

besar dari 0,05 (5%) maka disimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap. Hal tersebut terjadi karena penurunan arus kas operasi akan menyebabkan kekhawatiran yang besar oleh para kreditor dikarenakan semakin kecil arus kas dari aktivitas operasi semakin kecil pula kemungkinan pengambilan utang yang diberikan kreditor. Hal ini tidak sesuai dengan hipotesis awal yang menyatakan bahwa arus kas operasi berpengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap.

Arus kas operasi (*operating activities*) yaitu arus kas yang berasal dari penghasilan utama pendapatan usaha atau transaksi yang masuk dan keluar dari dalam penentuan laba bersih (IAI, 2012). Jumlah arus kas yang berasal dari aktivitas operasi merupakan indikator utama untuk menentukan apakah dari aktivitas operasi entitas dapat menghasilkan arus kas yang cukup untuk melunasi pinjaman, memelihara operasi perusahaan, membayar deviden dan melakukan investasi baru tanpa mengandalkan sumber dana dari luar (Subramanyam, 2010).

Berbanding terbalik dengan teori yang ada, hasil penelitian ini menyatakan bahwa penurunan arus kas dari aktivitas operasi tidak dapat menjadi alasan perusahaan untuk melakukan revaluasi aset tetap (Jannah dan Yossi, 2018). Gunawan (2019) memberikan pendapat bahwa arus kas operasi merupakan bagian dari arus kas perusahaan, oleh karena itu terdapat kemungkinan penurunan arus kas dari aktivitas operasi dapat diimbangi oleh aktivitas lainnya. Sehingga kreditor akan melihat arus kas operasi perusahaan secara keseluruhan dibandingkan hanya berfokus pada arus kas operasi saja.

Hasil ini didukung oleh penelitian Gunawan (2019), Jannah dan Yossi (2018), dan Sudrajat, dkk (2017) membuktikan bahwa arus kas operasi tidak berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap. Namun berbeda dengan hasil penelitian oleh Annisa dan Musifiari (2016) dan Nidza & Etna (2017) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh arus kas operasi terhadap revaluasi aset tetap.

4.2.1.4. Pengaruh Intensitas Aset Tetap terhadap Revaluasi Aset Tetap

Hipotesis keempat dalam penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh intensitas aset tetap terhadap keputusan perusahaan dalam melakukan revaluasi aset tetap. Berdasarkan tabel 4.9, hasil pengujian variabel intensitas aset tetap (FAI) diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,092. Dengan nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05 (5%) maka disimpulkan bahwa intensitas aset tetap tidak berpengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap. Manajemen tidak mempertimbangkan proporsi aset tetap saat menentukan metode revaluasi aset tetap dan metode biaya, tetapi mempertimbangkan perubahan nilai wajar aset tetap.

Intensitas Aset Tetap perusahaan menggambarkan banyaknya investasi perusahaan terhadap aset tetap perusahaan. Intensitas aset tetap merupakan proporsi dimana dalam aset tetap terdapat pos bagi perusahaan untuk menambahkan beban yaitu beban penyusutan yang ditimbulkan oleh aset tetap. Intensitas Aset Tetap mempresentasikan proporsi aset tetap dibandingkan total aset (Tay, 2009). Perusahaan kemungkinan akan memilih untuk menggunakan model revaluasi aset tetap dalam pencatatan asetnya dikarenakan revaluasi aset tetap tersebut dapat meningkatkan nilai aset tetap perusahaan sesuai dengan nilai wajar. Dengan

meningkatnya nilai aset tetap perusahaan, dapat meningkatkan jumlah agunan yang dapat digunakan untuk memperoleh pinjaman.

Berbeda pada hasil penelitian ini dengan teori yang ada, besar kecilnya proporsi aset tetap tidak menjadi pertimbangan manajemen dalam menentukan kebijakan revaluasi aset tetap. Meskipun aset tetap digunakan dalam sebagian besar operasional perusahaan, hal ini tidak menjadi pertimbangan bagi perusahaan dalam melakukan revaluasi aset tetap (Mulyani, 2017). Hal ini disebabkan karena besar kecilnya proporsi aset tetap tidak selalu membuat nilai wajar aset tetap akan naik ataupun turun.

Mulyani (2017) memberikan pendapat bahwa perusahaan diperkenankan untuk menggunakan metode revaluasi aset tetap meskipun proporsi aset tetapnya rendah. Selain itu perusahaan akan berfikir bahwa dengan proporsi aset tetap yang besar, tanpa menentukan kebijakan metode revaluasi aset tetap pun perusahaan masih memiliki nilai aset tetap yang besar. Begitu juga sebaliknya perusahaan dengan proporsi aset tetap kecil pun tidak melakukan kebijakan revaluasi aset tetap karena hal ini tidak memiliki pengaruh yang besar terhadap asimetri informasi. Sehingga kebijakan revaluasi aset tetap tidak didasarkan dengan besar kecilnya proporsi aset suatu perusahaan.

Hasil ini didukung oleh penelitian Nidza dan Etna (2017), Nur Jannah (2019), serta Elia (2017) yang membuktikan bahwa intensitas aset tetap tidak berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap. Namun hasilnya tidak sama dengan penelitian Gunawan (2019), Jannah dan Yossi (2018), serta Sudrajat, dkk

(2017) yang menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki intensitas aset tetap yang tinggi akan cenderung untuk melakukan revaluasi aset tetapnya.

4.2.1.5. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap

Berdasarkan tabel 4.9, hasil pengujian variabel pertumbuhan perusahaan (GROWTH) diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,005. Dengan nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 (5%) maka disimpulkan bahwa intensitas aset tetap berpengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap. Pertumbuhan sebagai pertanda adanya perkembangan perusahaan. Pertumbuhan perusahaan menjadi cerminan kinerja yang dicapai oleh manajemen perusahaan. Kinerja yang baik akan membawa kepuasan *principal* atas hasil kerja manajemen sebagai agen perusahaan. Investor memandang pertumbuhan perusahaan sebagai aspek yang menguntungkan.

Brigham & Houston (2009) mendefinisikan pertumbuhan perusahaan sebagai perubahan (peningkatan atau penurunan) total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Dalam hal ini, perusahaan dengan tingkat pertumbuhan perusahaan yang cepat harus lebih banyak mengandalkan pada dana eksternal. Semakin tinggi pertumbuhan perusahaan maka semakin besar kebutuhan dana untuk pembiayaan ekspansi (Brigham & Houston, 2009). Safrida (2008) menyebutkan bahwa investor mengharapkan tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investasi yang dilakukan, jika menunjukkan perkembangan yang baik. Kebijakan pilihan prosedur akuntansi dipengaruhi oleh pertumbuhan. Hal ini dikarenakan perusahaan dalam kondisi tumbuh membutuhkan sumber pendanaan lebih banyak dari pihak eksternal.

Hasil penelitian ini sesuai dengan teori yang ada, pihak eksternal akan mengawasi perusahaan, karena telah menginvestasikan dana maupun memberikan pinjaman kepada perusahaan. Pengawasan dari pihak eksternal membuat manajemen perusahaan cenderung memilih metode akuntansi yang dapat menyajikan laporan keuangan yang lebih relevan dan akurat. Oleh karena itu, perusahaan yang sedang mengalami pertumbuhan cenderung melakukan revaluasi pada aset tetap untuk meningkatkan nilai asetnya sebagai salah satu cara untuk meyakinkan dan menarik investor agar menanamkan modalnya pada perusahaan.

Hasil ini didukung oleh penelitian Gunawan (2019) dan Rizky (2018), yang menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap. Namun, hal tersebut tidak sejalan dengan penelitian Nur Jannah (2019) dan Angelita (2018) yang tidak dapat membuktikan bahwa intensitas aset tetap berpengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap.

4.2.2. Pengaruh Simultan *Leverage*, Ukuran Perusahaan, Arus Kas Operasi, Intensitas Aset Tetap, dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Revaluasi Aset Tetap

Berdasarkan hasil uji *Overall Model Fit* pada tabel *Omnibus Test of Model Coefficients* diperoleh nilai *chi square* pada tabel 4.9 adalah sebesar 19,664 dengan df 5. Nilai signifikansi model sebesar 0,001 yang artinya nilai ini lebih kecil dari 5% sehingga dapat disimpulkan bahwa *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap. Hal tersebut menunjukkan bahwa perubahan secara signifikan pada harga saham akan terjadi apabila *leverage*, ukuran

perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan mengalami perubahan secara bersama-sama.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan menghasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Variabel *leverage* tidak terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan properti & *real estate* di BEI tahu 2015-2018. Hal ini menunjukkan bahwa besar kecilnya tingkat *leverage* tidak berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap sehingga tidak menjamin perusahaan yang melakukan revaluasi aset tetapnya dapat membayar hutang kepada kreditur.
2. Variabel ukuran perusahaan tidak terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan properti & *real estate* di BEI tahu 2015-2018. Hal tersebut menunjukkan bahwa besar kecilnya suatu perusahaan tidak mempengaruhi keputusan untuk melakukan revaluasi aset tetap. Peningkatan aset akibat revaluasi akan menimbulkan pajak revaluasi dan biaya politik yang harus ditanggung perusahaan sehingga tujuan revaluasi menjadi tidak tercapai.
3. Variabel arus kas operasi tidak terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan properti & *real estate* di BEI tahu 2015-2018. Hasil penelitian ini menandakan arus kas operasi merupakan bagian dari arus kas suatu perusahaan oleh karena itu menurunnya aktivitas arus kas perusahaan bukan hanya dilihat dari aktivitas operasimelainkan dari aktivitas

lainnya seperti aktivitas investasi dan pendanaan. Sehingga manajemen perusahaan menganggap bahwa kreditur tidak hanya berfokus pada arus kas operasi saja melainkan arus kas perusahaan secara keseluruhan.

4. Variabel intensitas aset tetap tidak terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan properti & *real estate* di BEI tahu 2015-2018. Hasil ini hal ini disebabkan karena manajemen perusahaan menganggap bahwa dengan proporsi aset tetap yang besar tanpa menentukan kebijakan revaluasi aset tetap pun perusahaan masih memiliki proporsi aset tetap yang besar, begitu pula sebaliknya. Selain itu manajemen perusahaan tidak mempertimbangkan proporsi aset tetap untuk melakukan revaluasi aset karena perusahaan yang mempunyai proporsi aset tetap tinggi atau rendah tetap boleh menggunakan revaluasi aset tetap untuk menilai asetnya secara wajar.
5. Variabel pertumbuhan perusahaan terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan properti & *real estate* di BEI tahu 2015-2018. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan yang sedang bertumbuh cenderung melakukan revaluasi pada aset tetap untuk meningkatkan nilai asetnya sebagai salah satu cara untuk meyakinkan dan menarik investor agar menanamkan modalnya pada perusahaan.
6. Variabel *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas operasi, intensitas aset tetap, pertumbuhan perusahaan terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap pada perusahaan properti & *real estate* di BEI tahu 2015-2018. Hal tersebut menunjukkan bahwa perubahan secara signifikan pada harga saham akan terjadi apabila *leverage*, ukuran perusahaan, arus kas

operasi, intensitas aset tetap, dan pertumbuhan perusahaan mengalami perubahan secara bersama-sama.

5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan, peneliti memberikan saran untuk penelitian selanjutnya sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil koefisien determinasi pada bab sebelumnya, variabel-variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini hanya dapat menjelaskan variabel sebesar 36,1 % karena terdapat kemungkinan ada variabel lain yang berpengaruh terhadap keputusan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap. Oleh karena itu diharapkan pada penelitian selanjutnya untuk menambah variabel lain untuk menjelaskan pengaruh terhadap variabel dependen lebih dalam lagi seperti yang dilakukan oleh penelitian Seng dan Su (2010) yaitu *bonus issue*, *takeover*, dan *stakeholder* internasional.
2. Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan properti & *real estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan untuk meneliti pada sektor lainnya agar hasil yang didapat menjadi maksimal dan akurat.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan terjemahannya.

Afandi, M. Yazid. (2009). *Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Logung Pustaka: Yogyakarta.

Andina, Zulfia. (2013). **Analisis Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kebijakan Hutang (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bei Periode 2008-2010)**. *Skripsi*. Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang.

Angelita, Claudia. (2018). **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Revaluasi Aset Tetap**. *Skripsi*. Fakultas Bisnis Universitas Katolik widya Mandala Surabaya.

Arikunto, S. (2016). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta

Aziz, N. A., & Yuyetta, E. N. (2017). Analisis Faktor-Faktor yang Mendorong Perusahaan Merevaluasi Aset Tetap. *Diponegoro Journal of Accounting* 6.

Azouzi, Mohamed Ali. Jarboui, Anis. (2012). The evidence of management motivation to revalue property plant and equipment in Tunisia. *Journal of Accounting and Taxation* Vol. 4 No. 2.

Brigham, Eugene F. dan Joel, F. Houston. (2009). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan, Buku Satu, Edisi Kesepuluh, Alih Bahasa Ali Akbar Yulianto*. Jakarta: Salemba Empat.

Darmawan, Deni. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

Diantimala, Yossi. (2008). "Pengaruh Akuntansi Konservatif, Ukuran Perusahaan, dan Default Risk Terhadap Koefisien Respon Laba (ERC)". *Jurnal Telaah dan Riset Akuntansi*. Vol. 1, No. 1. Januari 2008. Hal 102-122

Dwi Martani, dkk. (2014). *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK*. Jakarta: Salemba Empat.

Fahmi, Irham. (2012). *Analisis Kinerja Keuangan*. Bandung: Alfabeta

Ghozali, Imam. (2011). *Aplikasi Multivariate dengan Program SPSS*. Semarang: Penerbit UNDIP.

Gunawan, Fajar, & Nuswandari, Cahyani. (2019). Likuiditas, *Leverage, Fixed Assets Intensity*, Arus Kas Operasi, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap

- Pemilihan Model Revaluasi Aset Tetap (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017). *Dinamika Akuntansi, Keuangan dan Perbankan*, Vol. 8, No. 1, Hal: 1 – 11
- Harahap, Sofyan Syafri. (2013). *Analisa Kritis atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hery. (2016). *Analisis Laporan Keuangan*: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia. Jakarta
- Ikatan Akuntansi Indonesia. (2011). *PSAK 16 (Revisi 2011): Aset Tetap*. Jakarta : IAI.
- Jannah, Noor. (2019). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Dan Ketepatan Revaluasi Aset Tetap Pada Badan Usaha Milik Negara (Bumn)*. Skripsi. STIE Indonesia Banjarmasin.
- Jannah, Raduhatul, & Diantimala, Yossi. (2018). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap Sesuai Dengan Psak 16 (2015) Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, Vol. 3, No. 3, (2018) Halaman 515-526
- Kusumajaya, D. K. (2011). **Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan perusahaan terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia**. Tesis. Program Pasca Sarjana Universitas Udayana Denpasar.
- Latifa, A. C., & Haridhi, M. (2016). Pengaruh Negosiasi Debt Contracts, Political Cost, Fixed Asset Intensity, Dan Market To Book Ratio Terhadap Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2014). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)* , 1: 166-176.
- Mulyani, Tri (2017). **Pengaruh Leverage, Profitabilitas, Intensitas Aset Tetap, Intensitas Persediaan Terhadap Tax Avoidance (Studi Pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di BEI Periode 2011-2015)**. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
- Murhadi, Werner R. (2013). *Analisis Laporan Keuangan, Proyeksi dan Valuasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nadillah, Dinda Yulmi. (2017). Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Yang Dimediasi Kinerja Keuangan Dengan Pengungkapan Corporate Social Responsibility Sebagai Variabel Pemoderasi Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2014. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Riau*. Vol. 4 No. 1

- Pandapotan, Frans Ekagifsi. (2019). ***Pengaruh Firm Size, Leverage, Fixed Asset Intensity, Growth Opportunity, Dan Liquidity Terhadap Keputusan Perusahaan Dalam Keputusan Revaluasi Aset Tetap.*** Skripsi. Universitas Mercu Buana Yogyakarta.
- Penman Stephen H. (2007). *Financial Statement Analysis and Security Valuation Third Edition*. New York: McGraw-Hill Companies.
- Purnamasari, Elia. (2017). ***Pengaruh Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan, Dan Intensitas Aset Tetap Terhadap Keputusan Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia.*** Skripsi. Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
- Rizky, Erlyn Tri Vita. (2018). ***Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan Dan Biaya Politik Terhadap Revaluasi Aset Tetap.*** Skripsi. Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
- Rizqia, Vivin Dwi. (2018). ***Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI.*** Skripsi. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya.
- Safrida, Eli. (2008). ***Pengaruh Struktur Modal dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan.*** Tesis. Program Pascasarjana Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara.
- Sawir, Agnes. (2005). *Analisis Kinerja Keuangan Dan Perencanaan Keuangan Perusahaan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Scott, William R. (2009). *Financial Accounting Theory*. Fifth Edition. Canada: Prentice Hall.
- Seng, D., & Jiahua, S. (2010). Managerial Incentives Behind Fixed Assets Revaluation. *International Journal of Business Research* 10.
- Sudrajat, N. A., & JMV, M. (2017). Pengaruh Leverage, Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan, dan Fixed Assets Intensity Terhadap Keputusan Revaluasi Aset Tetap. *JIAKES* 5 , no 2: 86-175.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarsan, Thomas. (2013). *Perpajakan Indonesia: Pedoman Perpajakan yang Lengkap Berdasarkan Undang-Undang Terbaru*. Jakarta: Indeks
- Tay, Ink. (2009). ***Fixed Asset Revaluation: Management Incentives and Market Reactions.*** Thesis. Submitted in partial fulfilment of the requirements for the Degree of Master of Commerce and Management at Lincoln University.

Uyanto, Stanislaus S. (2006). *Pedoman Analisis Data Dengan SPSS*. Yogyakarta: Graha Ilmu

Waluyo. Wirawan B. Ilyas. (2002). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Watts, R., & Jerold L, Z. (1986). Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective. *American Accounting Association* , 131-156.

Widarjono, Agus. 2010. *Analisis statistika multivariat terapan*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN.

Wolk, *et.al.* (2004). *Accounting Theory: Conceptual Issues in a Political and Economic Environment*. Thomson South-Western.

Yulistia, R., Fauziati, P., Minova, A. F., & Khairati, A. (2015). Pengaruh Leverage, Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan, dan Fixed Assets Intensity Terhadap Revaluasi Aset Tetap. *Simposium Nasional Akuntansi 18 Universitas Sumatera Utara, Medan 2015*.

www.ortax.org/ (diakses pada 18 Oktober 2019)

www.iaiglobal.or.id/ (diakses pada 18 Oktober 2019)

www.market.bisnis.com/ (diakses pada 20 Oktober 2019)



LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Populasi dan Pengambilan Sampel

No	Nama Perusahaan	Kriteria 1	Kriteria 2	Kriteria 3	Kriteria 4
1	PT Armidian Karyatama Tbk	x	x	x	x
2	PT Bhakti Agung Propertindo Tbk.	x	x	x	x
3	Bumi Citra Permai Tbk	x	x	x	x
4	PT Binakarya Jaya Abadi Tbk.	√	√	x	x
5	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	√	√	x	x
6	Bukit Darmo Property Tbk	√	√	x	x
7	COWELL DEVELOPMENT Tbk	√	√	x	x
8	PT Capri Nusa Satu Properti Tbk.	x	x	x	x
9	Duta Pertiwi Tbk	√	√	√	√
10	Bakrieland Development Tbk	√	√	x	x
11	Megapolitan Developments Tbk	√	√	√	√
12	Fortune Mate Indonesia Tbk	√	√	√	√
13	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	√	√	√	√
14	PT Trimitra Propertindo Tbk.	x	x	x	x
15	PT Eureka Prima Jakarta Tbk.	√	√	x	x
16	PT Marga Abhinaya Abadi Tbk	√	√	√	√
17	Metropolitan Kentjana Tbk	√	√	√	√
18	PT Mega Manunggal Property Tbk.	√	x	x	x
19	PT Maha Properti Indonesia Tbk.	x	x	x	x
20	PT Mitra Pemuda Tbk.	x	x	x	x
21	Metro Realty Tbk	√	√	x	x
22	Hanson International Tbk	√	√	x	x
23	City Retail Developments Tbk	√	√	x	x
24	Indonesia Prima Property Tbk	√	√	x	x
25	PT Pollux Investasi Internasional Tbk.	x	x	x	x
26	PT Bliss Properti Indonesia Tbk.	x	x	x	x
27	PT Rimo International Lestari Tbk.	√	√	x	x
28	PT Kota Satu Properti Tbk.	x	x	x	x
29	Danayasa Arthatama Tbk	√	x	x	x
30	Suryamas Dutamakmur Tbk	√	√	√	√
31	PT Urban Jakarta Propertindo Tbk.	x	x	x	x

32	Agung Podomoro Land Tbk	√	x	x	x
33	ALAM SUTERA REALTY Tbk	√	x	x	x
34	Bekasi Asri Pemula Tbk	√	√	√	√
35	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	√	√	√	√
36	Sentul City Tbk	√	√	√	√
37	PT Bumi Serpong Damai Tbk	√	√	√	√
38	PT Natura City Developments Tbk.	x	x	x	x
39	Ciputra Development Tbk	√	x	x	x
40	Duta Anggada Realty Tbk	√	x	x	x
41	Intiland Development Tbk	√	√	√	√
42	PT Puradelta Lestari Tbk.	√	√	√	√
43	PT Forza Land Indonesia Tbk.	x	x	x	x
44	Gading Development Tbk	√	√	√	√
45	Perdana Gapura Prima Tbk	√	√	√	√
46	PT Greenwood Sejahtera Tbk	√	√	√	√
47	PT Sitara Propertindo Tbk	√	√	√	√
48	Jaya Real Property Tbk	√	x	x	x
49	Kawasan Industri Jababeka Tbk	√	√	√	√
50	PT DMS Propertindo Tbk.	x	x	x	x
51	Lippo Cikarang Tbk	√	√	√	√
52	Lippo Karawaci Tbk	√	√	x	x
53	Modernland Realty Ltd Tbk	√	√	√	√
54	Metropolitan Land Tbk	√	x	x	x
55	PT Nusantara Almazia, Tbk.	x	x	x	x
56	PT Bima Sakti Pertiwi Tbk	x	x	x	x
57	Plaza Indonesia Realty Tbk	√	√	√	√
58	PT Pollux Properti Indonesia Tbk.	x	x	x	x
59	PT PP Properti Tbk.	√	√	√	√
60	Pakuwon Jati Tbk	√	√	√	√
61	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	√	√	x	x
62	PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.	x	x	x	x
63	PT Summarecon Agung Tbk	√	x	x	x

Lampiran 2 Data Variabel

DATA VARIABEL INDEPENDEN (X1)

NO	KODE	DAR			
		2015	2016	2017	2018
1	DUTI	0,242248991	0,195961832	0,211884214	0,255319431
2	EMDE	0,448234523	0,495474492	0,578871574	0,61624245
3	FMII	0,237551522	0,12810377	0,149209227	0,282120297
4	GMTD	0,564943851	0,480334253	0,433629432	0,39013935
5	MKPI	0,504464626	0,438174311	0,333395332	0,253499591
6	PWON	0,496485552	0,466981799	0,452389032	0,387975363
7	TARA	0,192086002	0,136087711	0,146464848	0,061709645
8	PPRO	0,526676568	0,661975487	0,601900041	0,646839844
9	SMDM	0,222675747	0,201072829	0,204924628	0,191895361
10	GPRA	0,398268283	0,35629423	0,3108784	0,29577205
11	GWSA	0,078811181	0,068715585	0,072819203	0,079760696
12	BAPA	0,425690893	0,40187577	0,328902775	0,257804226
13	BEST	0,343133649	0,348589297	0,327122768	0,33673922
14	BKSL	0,412364975	0,369669006	0,336146936	0,346502148
15	BSDE	0,38658044	0,367547847	0,364611623	0,418694232
16	PLIN	0,4847949	0,501752943	0,787277515	0,755715563
17	DILD	0,536298269	0,572850302	0,518175063	0,541652672
18	DMAS	0,105721288	0,053238715	0,062255039	0,041537123
19	GAMA	0,179566779	0,183807892	0,21702638	0,198680956
20	KIJA	0,48897338	0,474687754	0,476293938	0,486369156
21	MDLN	0,528347509	0,546404066	0,515231642	0,551481963

DATA VARIABEL INDEPENDEN (X2)

NO	KODE	Ln Total Aset			
		2015	2016	2017	2018
1	DUTI	29,82990112	29,90234439	29,9895783	30,16811657
2	EMDE	27,81003803	27,94117993	28,2562233	28,3713449
3	FMII	27,09316774	27,37166422	27,40972579	27,57016157
4	GMTD	27,87317502	27,83736225	27,84831942	27,85645177
5	MKPI	29,37313004	29,51993767	29,55205973	29,57810983
6	PWON	30,56371361	30,65990484	30,78199138	30,85061989
7	TARA	27,8890475	27,82825031	27,84177534	27,74638276
8	PPRO	29,3022983	29,8114198	30,16153289	30,43290893
9	SMDM	28,77987686	28,7620971	28,77577891	28,78116343
10	GPRA	28,08475217	28,0816629	28,03612751	28,06049801
11	GWSA	29,54871957	29,57167075	29,60522177	29,64472793
12	BAPA	25,89229196	25,912108	25,91085259	25,87258097
13	BEST	29,16386206	29,2807125	29,37481526	29,47000231
14	BKSL	30,04209255	30,06107607	30,33753955	30,41928214
15	BSDE	31,2151551	31,27626749	31,45860083	31,58421471
16	PLIN	29,17241356	29,15415345	29,16561444	29,24920578
17	DILD	29,96205489	30,10250981	30,20341844	30,28535651
18	DMAS	29,71135239	29,68563857	29,64204215	29,64592859
19	GAMA	27,9211223	27,92731726	27,96931756	27,94754733
20	KIJA	29,90733355	30,00439996	30,05283889	30,09774447
21	MDLN	30,18382398	30,30793204	30,31202	30,35412281

DATA VARIABEL INDEPENDEN (X3)

NO	KODE	ARUS KAS OPERASI			
		2015	2016	2017	2018
1	DUTI	529.593.180.350	-247.404.129.615	487.352.295.369	1.360.975.866.626
2	EMDE	101.122.686.777	-96.403.627.594	-190.702.680.530	-199.100.240.113
3	FMII	64.231.764.463	96.951.659.627	12.182.400.866	32.020.108.672
4	GMTD	-72.582.406.308	-34.502.194.392	1.877.319.620	7.853.305.718
5	MKPI	1.516.474.095.392	827.687.677.023	494.278.964.207	773.917.401.605
6	PWON	1.741.992.351.000	1.324.703.811.000	2.258.239.457.000	2.364.842.640.000
7	TARA	76.300.414.556	33.788.504.817	18.048.610.683	-5.250.051.228
8	PPRO	-17.172.621.953	-185.007.725.446	67.549.078.307	77.920.829.002
9	SMDM	-103.207.792.000	-46.840.870.762	15.842.268.138	-1.723.550.987
10	GPRA	-35.390.247.927	29.372.761.909	9.839.392.831	11.716.163.726
11	GWSA	-90.584.303.847	-107.982.102.731	-146.717.219.807	-145.615.316.186
12	BAPA	-4.297.033.029	1.348.078.853	12.883.806.609	3.924.952.819
13	BEST	69.763.075.060	291.552.350.599	702.187.271.150	711.924.605.563
14	BKSL	-114.457.885.392	-460.378.191.902	-451.061.312.047	-815.645.578.099
15	BSDE	-167.069.726.926	-264.246.326.033	4.647.444.612.879	1.616.680.418.950
16	PLIN	647.973.992.000	570.054.525.000	452.413.654.000	568.046.732.000
17	DILD	-1.057.949.545.935	-926.263.876.320	-535.638.578.919	-28.405.333.968
18	DMAS	968.185.962.330	698.272.401.852	755.193.226.091	340.732.528.431
19	GAMA	24.315.650.291	-29.361.404.834	-80.194.620.091	43.732.373.077
20	KIJA	338.790.021.204	543.679.827.246	629.665.039.483	132.870.560.546
21	MDLN	394.445.454.398	684.332.168.821	685.294.026.813	-681.019.252.601

DATA VARIABEL INDEPENDEN (X4)

NO	KODE	FAI			
		2015	2016	2017	2018
1	DUTI	0,518088855	0,573726426	0,579306602	0,551901624
2	EMDE	0,533185663	0,458006035	0,33679024	0,299343607
3	FMII	0,443897661	0,509949518	0,645627537	0,592104465
4	GMTD	0,571528016	0,586835625	0,600687057	0,619474288
5	MKPI	0,627096485	0,64140607	0,691549947	0,768446789
6	PWON	0,711975372	0,703646582	0,639209406	0,621362329
7	TARA	0,834241955	0,888665555	0,860155599	0,952460359
8	PPRO	0,400881434	0,374122085	0,434214665	0,36795224
9	SMDM	0,680082372	0,734686451	0,720982504	0,719196257
10	GPRA	0,135664705	0,10976101	0,16550025	0,123877545
11	GWSA	0,880994703	0,883590254	0,875089649	0,843254259
12	BAPA	0,269712223	0,259512012	0,277425559	0,354905488
13	BEST	0,674255598	0,644864665	0,642469535	0,562008668
14	BKSL	0,623950023	0,646195879	0,693071792	0,720210164
15	BSDE	0,533910099	0,573826279	0,609052028	0,597925557
16	PLIN	0,732824238	0,818319413	0,792655335	0,720004678
17	DILD	0,715644951	0,743742824	0,724602831	0,661217711
18	DMAS	0,438602865	0,524102088	0,526722622	0,524319455
19	GAMA	0,646165915	0,640547723	0,611838425	0,623428409
20	KIJA	0,317752558	0,305111474	0,31853244	0,305585198
21	MDLN	0,755075305	0,730275168	0,783674246	0,778083188

DATA VARIABEL INDEPENDEN (X5)

NO	KODE	GROWTH			
		2015	2016	2017	2018
1	DUTI	110,8737896	107,5131807	109,1151883	119,5468634
2	EMDE	101,4437667	114,0129558	137,031874	112,2009869
3	FMII	127,1096766	132,1141957	103,8795195	117,4022369
4	GMTD	83,58192234	96,48209213	101,1017415	100,8165512
5	MKPI	132,2772925	115,8131156	103,2643541	102,639237
6	PWON	111,9695352	110,0969583	112,9851876	107,1038252
7	TARA	98,27633712	94,10140735	101,3616903	90,90160003
8	PPRO	194,7884821	166,3828888	141,9228034	131,1768254
9	SMDM	99,9458426	98,23773706	101,3775833	100,5399041
10	GPRA	103,7295143	99,69155001	95,54857863	102,4669889
11	GWSA	127,4159947	102,3216584	103,4120207	104,0296907
12	BAPA	99,7570443	102,0013681	99,87453812	96,24514774
13	BEST	126,7813785	112,3951323	109,8672635	109,9864566
14	BKSL	111,6043486	101,9164855	131,8458805	108,5176441
15	BSDE	127,7070527	106,3018381	120,0014136	113,384428
16	PLIN	102,7757908	98,19055905	101,1526924	108,7184518
17	DILD	114,219836	115,07972	110,6175565	108,5388594
18	DMAS	105,3175424	97,46139626	95,73402493	100,3894004
19	GAMA	96,14917682	100,6214185	104,2894797	97,84650314
20	KIJA	114,4760459	110,1933546	104,963127	104,5929098
21	MDLN	123,9778792	113,2138202	100,4096328	104,3001703

DATA VARIABEL DEPENDEN (Y)

NO	KODE	REVALUASI ASET TETAP				NO	KODE	REVALUASI ASET TETAP			
		2015	2016	2017	2018			2015	2016	2017	2018
1	DUTI	0	0	0	0	12	BAPA	0	0	0	0
2	EMDE	0	0	0	0	13	BEST	0	0	0	0
3	FMII	1	0	1	0	14	BKSL	0	0	0	0
4	GMTD	0	0	0	0	15	BSDE	0	0	0	0
5	MKPI	0	0	0	0	16	PLIN	1	0	1	0
6	PWON	1	0	0	1	17	DILD	0	0	0	0
7	TARA	0	1	0	0	18	DMAS	0	0	0	0
8	PPRO	1	0	1	0	19	GAMA	0	0	0	0
9	SMDM	0	1	0	0	20	KIJA	0	0	0	0
10	GPRA	1	0	0	0	21	MDLN	0	0	0	0
11	GWSA	1	0	1	0						

Lampiran 3 Data Variabel Setelah Transformasi

No	REV	LEV	SIZE	CFO	FAI	GROWTH
1	0	0,242	29,83	529.593.180.350	0,518	110,8737896
2	0	0,448	27,81	101.122.686.777	0,533	101,4437667
3	0	0,238	27,093	64.231.764.463	0,444	127,1096766
4	0	0,565	27,873	-72.582.406.308	0,572	83,58192234
5	0	0,504	29,373	1.516.474.095.392	0,627	132,2772925
6	1	0,496	30,564	1.741.992.351.000	0,712	111,9695352
7	0	0,192	27,889	76.300.414.556	0,834	98,27633712
8	1	0,527	29,302	-17.172.621.953	0,401	194,7884821
9	0	0,223	28,78	-103.207.792.000	0,68	99,9458426
10	0	0,398	28,085	-35.390.247.927	0,136	103,7295143
11	1	0,079	29,549	-90.584.303.847	0,881	127,4159947
12	0	0,426	25,892	-4.297.033.029	0,27	99,7570443
13	0	0,343	29,164	69.763.075.060	0,674	126,7813785
14	0	0,412	30,042	-114.457.885.392	0,624	111,6043486
15	1	0,387	31,215	-167.069.726.926	0,534	127,7070527
16	1	0,485	29,172	647.973.992.000	0,733	102,7757908
17	0	0,536	29,962	-1.057.949.545.935	0,716	114,219836
18	0	0,106	29,711	968.185.962.330	0,439	105,3175424
19	0	0,18	27,921	24.315.650.291	0,646	96,14917682
20	0	0,489	29,907	338.790.021.204	0,318	114,4760459
21	0	0,528	30,184	394.445.454.398	0,755	123,9778792
22	0	0,196	29,902	-247.404.129.615	0,574	107,5131807
23	0	0,495	27,941	-96.403.627.594	0,458	114,0129558
24	1	0,128	27,372	96.951.659.627	0,51	132,1141957
25	0	0,48	27,837	-34.502.194.392	0,587	96,48209213
26	0	0,438	29,52	827.687.677.023	0,641	115,8131156
27	1	0,467	30,66	1.324.703.811.000	0,704	110,0969583
28	0	0,136	27,828	33.788.504.817	0,889	94,10140735
29	1	0,662	29,811	-185.007.725.446	0,374	166,3828888
30	0	0,201	28,762	-46.840.870.762	0,735	98,23773706
31	0	0,356	28,082	29.372.761.909	0,11	99,69155001
32	1	0,069	29,572	-107.982.102.731	0,884	102,3216584
33	0	0,402	25,912	1.348.078.853	0,26	102,0013681
34	0	0,349	29,281	291.552.350.599	0,645	112,3951323

35	0	0,37	30,061	-460.378.191.902	0,646	101,9164855
36	0	0,368	31,276	-264.246.326.033	0,574	106,3018381
37	1	0,502	29,154	570.054.525.000	0,818	98,19055905
38	0	0,573	30,103	-926.263.876.320	0,744	115,07972
39	0	0,053	29,686	698.272.401.852	0,524	97,46139626
40	0	0,184	27,927	-29.361.404.834	0,641	100,6214185
41	0	0,475	30,004	543.679.827.246	0,305	110,1933546
42	0	0,546	30,308	684.332.168.821	0,73	113,2138202
43	0	0,212	29,99	487.352.295.369	0,579	109,1151883
44	0	0,579	28,256	-190.702.680.530	0,337	137,031874
45	0	0,149	27,41	12.182.400.866	0,646	103,8795195
46	0	0,434	27,848	1.877.319.620	0,601	101,1017415
47	0	0,333	29,552	494.278.964.207	0,692	103,2643541
48	1	0,452	30,782	2.258.239.457.000	0,639	112,9851876
49	0	0,146	27,842	18.048.610.683	0,86	101,3616903
50	0	0,602	30,162	67.549.078.307	0,434	141,9228034
51	0	0,205	28,776	15.842.268.138	0,721	101,3775833
52	0	0,311	28,036	9.839.392.831	0,166	95,54857863
53	0	0,073	29,605	-146.717.219.807	0,875	103,4120207
54	0	0,329	25,911	12.883.806.609	0,277	99,87453812
55	0	0,327	29,375	702.187.271.150	0,642	109,8672635
56	0	0,336	30,338	-451.061.312.047	0,693	131,8458805
57	0	0,365	31,459	4.647.444.612.879	0,609	120,0014136
58	0	0,787	29,166	452.413.654.000	0,793	101,1526924
59	0	0,518	30,203	-535.638.578.919	0,725	110,6175565
60	0	0,062	29,642	755.193.226.091	0,527	95,73402493
61	0	0,217	27,969	-80.194.620.091	0,612	104,2894797
62	0	0,476	30,053	629.665.039.483	0,319	104,963127
63	0	0,515	30,312	685.294.026.813	0,784	100,4096328
64	0	0,255	30,168	1.360.975.866.626	0,552	119,5468634
65	0	0,616	28,371	-199.100.240.113	0,299	112,2009869
66	0	0,282	27,57	32.020.108.672	0,592	117,4022369
67	0	0,39	27,856	7.853.305.718	0,619	100,8165512
68	0	0,253	29,578	773.917.401.605	0,768	102,639237
69	1	0,388	30,851	2.364.842.640.000	0,621	107,1038252
70	0	0,062	27,746	-5.250.051.228	0,952	90,90160003
71	1	0,647	30,433	77.920.829.002	0,368	131,1768254
72	0	0,192	28,781	-1.723.550.987	0,719	100,5399041
73	0	0,296	28,06	11.716.163.726	0,124	102,4669889

74	0	0,08	29,645	-145.615.316.186	0,843	104,0296907
75	0	0,258	25,873	3.924.952.819	0,355	96,24514774
76	0	0,337	29,47	711.924.605.563	0,562	109,9864566
77	0	0,347	30,419	-815.645.578.099	0,72	108,5176441
78	0	0,419	31,584	1.616.680.418.950	0,598	113,384428
79	0	0,756	29,249	568.046.732.000	0,72	108,7184518
80	0	0,542	30,285	-28.405.333.968	0,661	108,5388594
81	0	0,042	29,646	340.732.528.431	0,524	100,3894004
82	0	0,199	27,948	43.732.373.077	0,623	97,84650314
83	0	0,486	30,098	132.870.560.546	0,306	104,5929098
84	0	0,551	30,354	-681.019.252.601	0,778	104,3001703



Lampiran 4 Uji Statistik

Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics

	N	Range	Minimum	Maximum	Mean		Std. Deviation
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic
REV	84	1	0	1	,15	,040	,364
LEV	84	,75	,04	,79	,3581	,01914	,17542
SIZE	84	5,71	25,87	31,58	29,1308	,14167	1,29845
CFO	84	5705,39	-1057,95	4647,44	280,1211	84,62640	775,61379
FAI	84	,84	,11	,95	,5861	,02104	,19286
GROWTH	84	111,21	83,58	194,79	109,9931	1,72747	15,83251
Valid N (listwise)	84						

Nilai -2LL Yang Hanya Terdiri Dari Konstanta

Iteration History^{a,b,c}

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients
		Constant
Step 0	1	73,573
	2	72,398
	3	72,388
	4	72,388

a. Constant is included in the model.

b. Initial -2 Log Likelihood: 72,388

c. Estimation terminated at iteration number 4 because parameter estimates changed by less than ,001.

Nilai -2LL yang Terdiri dari Konstanta dan Variabel Independen

Iteration History^{a,b,c,d}

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients						
		Constant	LEV	SIZE	CFO	FAI	GROWTH	
Step 1	1	60,561	-7,191	,010	,026	,000	1,182	,039
	2	54,274	-14,505	-,070	,142	,000	2,770	,061
	3	52,854	-21,148	-,171	,269	,000	4,425	,076
	4	52,726	-23,801	-,183	,320	,000	5,146	,081
	5	52,724	-24,097	-,181	,326	,000	5,229	,082
	6	52,724	-24,100	-,181	,326	,000	5,230	,082
	7	52,724	-24,100	-,181	,326	,000	5,230	,082

a. Method: Enter

b. Constant is included in the model.

c. Initial -2 Log Likelihood: 72,388

d. Estimation terminated at iteration number 7 because parameter estimates changed by less than ,001.

Omnibus Tests of Model Coefficients

		Chi-square	df	Sig.
Step 1	Step	19,664	5	,001
	Block	19,664	5	,001
	Model	19,664	5	,001

Uji Wald**Variables in the Equation**

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	LEV	-,181	2,277	,006	1	,937	,835
	SIZE	,326	,413	,622	1	,430	1,386
	CFO	,000	,000	1,486	1	,223	1,000
	FAI	5,230	3,102	2,843	1	,092	186,833
	GROWTH	,082	,029	7,923	1	,005	1,085
	Constant	-24,100	12,319	3,827	1	,050	,000

a. Variable(s) entered on step 1: LEV, SIZE, CFO, FAI, GROWTH.

Pengujian Kelayakan Model**Hosmer and Lemeshow Test**

Step	Chi-square	df	Sig.
1	8,483	8	,388

Koefisien Determinasi**Model Summary**

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	52,724 ^a	,209	,361

a. Estimation terminated at iteration number 7 because parameter estimates changed by less than ,001.

Matriks Klasifikasi

Classification Table^a

Observed			Predicted		Percentage Correct
			REV		
			0	1	
Step 1	REV	0	69	2	97,2
		1	10	3	23,1
Overall Percentage					85,7

a. The cut value is ,500

Lampiran 5 Chi Square Tabel

DF	ALPHA					
	0,005	0,01	0,025	0,05	0,1	0,25
1	7,879439	6,634897	5,023886	3,841459	2,705543	1,323304
2	10,59663	9,21034	7,377759	5,991465	4,60517	2,772589
3	12,83816	11,34487	9,348404	7,814728	6,251389	4,108345
4	14,86026	13,2767	11,14329	9,487729	7,77944	5,385269
5	16,7496	15,08627	12,8325	11,0705	9,236357	6,62568
6	18,54758	16,81189	14,44938	12,59159	10,64464	7,840804
7	20,27774	18,47531	16,01276	14,06714	12,01704	9,037148
8	21,95495	20,09024	17,53455	15,50731	13,36157	10,21885
9	23,58935	21,66599	19,02277	16,91898	14,68366	11,38875
10	25,18818	23,20925	20,48318	18,30704	15,98718	12,54886
11	26,75685	24,72497	21,92005	19,67514	17,27501	13,70069
12	28,29952	26,21697	23,33666	21,02607	18,54935	14,8454
13	29,81947	27,68825	24,7356	22,36203	19,81193	15,98391
14	31,31935	29,14124	26,11895	23,68479	21,06414	17,11693
15	32,80132	30,57791	27,48839	24,99579	22,30713	18,24509
16	34,26719	31,99993	28,84535	26,29623	23,54183	19,36886
17	35,71847	33,40866	30,19101	27,58711	24,76904	20,48868
18	37,15645	34,80531	31,52638	28,8693	25,98942	21,60489
19	38,58226	36,19087	32,85233	30,14353	27,20357	22,71781
20	39,99685	37,56623	34,16961	31,41043	28,41198	23,82769
21	41,40106	38,93217	35,47888	32,67057	29,61509	24,93478
22	42,79565	40,28936	36,78071	33,92444	30,81328	26,03927
23	44,18128	41,6384	38,07563	35,17246	32,0069	27,14134
24	45,55851	42,97982	39,36408	36,41503	33,19624	28,24115
25	46,92789	44,3141	40,64647	37,65248	34,38159	29,33885
26	48,28988	45,64168	41,92317	38,88514	35,56317	30,43457
27	49,64492	46,96294	43,19451	40,11327	36,74122	31,52841
28	50,99338	48,27824	44,46079	41,33714	37,91592	32,62049
29	52,33562	49,58788	45,72229	42,55697	39,08747	33,71091
30	53,67196	50,89218	46,97924	43,77297	40,25602	34,79974

Lampiran 6 Biodata Peneliti

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Rino Taufiqurrochman
 Tempat, tanggal lahir : Sumenep, 18 September 1997
 Alamat Asal : Jln. Raya Manding No. 18A Manding Laok
 Alamat Kos : Jl. MT Haryono gg 10A No. 1088
 Telepon/HP : 087873871161
 E-mail : taufiqrino7@gmail.com
 Facebook : Rhino

Pendidikan Formal

2001-2003 : TK Pertiwi Manding Laok
 2003-2010 : SD Negeri Manding Laok I
 2010-2013 : SMP Negeri 1 Manding
 2013-2016 : SMA Negeri 2 Sumenep
 2016-2020 : Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas
 Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pendidikan Non Formal

2016-2017 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN
 Maliki Malang
 2018 : English Language Center (ELC)
 UIN Maliki Malang
 2020 : Pelatihan Brevet A&B Piranha Smart Center
 Malang

Pengalaman Organisasi

- Anggota Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Akuntansi UIN Maliki Malang tahun 2017.
- Anggota Komunitas Our House of English Malang tahun 2017.
- Anggota Ikatan Mahasiswa Madura (IMAMA) dan Forum Komunikasi Mahasiswa Sumenep Komisariat Potre Koneng Malang tahun 2017-2019.