

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Teori Keagenan

Teori keagenan (*agency theory*) adalah teori yang menjelaskan mengenai hubungan antara pemilik (*principal*) dengan manajemen (*agent*). Agen memiliki wewenang untuk mengelola perusahaan serta mengambil keputusan atas nama investor. Dalam suatu perusahaan, pemegang saham merupakan *principal* sedangkan CEO adalah *agen*. *Principal* menyewa CEO dan mengharapkan CEO tersebut bertindak untuk kepentingan *principal*. *Principal* atau pemilik merupakan pihak yang melakukan evaluasi terhadap informasi dan *agen* adalah pihak yang menjalankan kegiatan manajemen serta pengambilan keputusan. Dalam teori keagenan, auditor independen berperan sebagai penengah bagi *principal* dan *agen* yang memiliki perbedaan kepentingan.

Eisenhardt (1989) berpendapat bahwa teori keagenan dilandasi oleh tiga jenis asumsi, yaitu asumsi mengenai sifat manusia, asumsi informasi, dan asumsi keorganisasian. Asumsi sifat manusia menekankan bahwa manusia mempunyai sifat untuk mementingkan dirinya sendiri, memiliki keterbatasan rasionalitas dan tidak menyukai risiko. Asumsi informasi menekankan bahwa informasi dapat diperjual belikan seperti barang komoditi. Asumsi keorganisasian menekankan

bahwa adanya konflik antar anggota organisasi serta adanya asimetri informasi antara prinsipal dan agen.

Asimetri informasi pada teori keagenan terjadi karena agen lebih mengetahui informasi internal dan prospek dari perusahaan di masa yang akan datang dibandingkan dengan prinsipal atau pemegang saham dan *stakeholder* lainnya. Penyampaian laporan keuangan kepada *stakeholder* dapat meminimalkan asimetri informasi yang terjadi antara manajemen dan *stakeholder*. Laporan keuangan merupakan sarana pengkomunikasian informasi keuangan oleh perusahaan dengan pihak di luar perusahaan.

Auditor eksternal merupakan pihak yang dapat menjembatani kepentingan pihak prinsipal dan agen dalam pengelolaan keuangan perusahaan. Auditor akan mengesahkan laporan pertanggungjawaban dari pihak agen terhadap prinsipal dengan memberi penilaian secara independen dan profesional atas keandalan dan kewajaran laporan keuangan milik perusahaan. Dalam hal ini, kualitas audit dapat mempengaruhi auditor eksternal dalam melaksanakan tugas sebagai pihak yang menjembatani pihak prinsipal dan agen. Teori keagenan menjelaskan bahwa seorang auditor dengan kualitas audit yang tinggi memiliki kemampuan untuk mendeteksi praktik manajemen laba yang dilakukan manajemen perusahaan. Laporan keuangan yang sudah diaudit oleh auditor diharapkan dapat dipercaya dan digunakan oleh pihak prinsipal. Laporan keuangan yang dapat dipercaya oleh investor

memicu investor untuk menginvestasikan dananya. Hal tersebut membuat harga saham perusahaan tersebut naik.

2. Teori Signal

Teori signal merupakan teori yang menjelaskan bagaimana seharusnya suatu perusahaan memberikan sinyal-sinyal pada pengguna laporan keuangan. Sinyal yang diberikan dapat menarik pengguna laporan keuangan untuk berinvestasi dalam perusahaan.

Informasi merupakan hal yang sangat penting dibutuhkan oleh investor dan pelaku bisnis. Informasi dapat berupa catatan, gambaran masa lalu, saat ini ataupun masa depan bagi perusahaan. Teori Signal menekankan pentingnya informasi yang dikeluarkan perusahaan terhadap keputusan investasi pihak eksternal perusahaan. Informasi yang akurat, lengkap, dan relevan sangat diperlukan oleh investor sebagai alat analisis untuk pengambilan keputusan investasi (Syagata, 2014).

Menurut Jogiyanto (2000), informasi yang dipublikasikan yang digunakan sebagai suatu pengumuman akan digunakan sebagai signal bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi. Pada saat informasi dipublikasikan dan semua pelaku pasar sudah menerima informasi tersebut, pelaku pasar akan menginterpretasikan dan menganalisis informasi tersebut sebagai signal baik (*good news*) atau signal buruk (*bad news*). Apabila pengumuman tersebut bernilai positif,

maka diharapkan pasar akan bereaksi ketika pengumuman sudah diterima oleh pasar.

Menurut Sharpe (1997) dan Ivana (2005) dalam Syagata (2014), pengumuman informasi akuntansi memberikan signal bahwa perusahaan cenderung memiliki prospek yang baik di masa mendatang sehingga membuat investor tertarik melakukan perdagangan saham, dengan demikian hubungan antara publikasi informasi terhadap fluktuasi volume perdagangan saham dapat dilihat dalam efisiensi pasar. Syagata (2014) juga mengungkapkan bahwa laporan tahunan hendaknya memuat informasi yang relevan dan informasi yang dianggap penting oleh pengguna laporan keuangan. Investor membutuhkan informasi untuk mengevaluasi risiko relatif setiap perusahaan sehingga dapat melakukan diversifikasi portofolio serta kombinasi investasi dengan preferensi risiko yang diinginkan. Semakin terbuka dan transparan, perusahaan tersebut akan semakin menarik minat investor untuk membeli saham kepada perusahaan tersebut.

3. Relevansi Nilai

Relevansi merupakan kapasitas informasi yang mempengaruhi keputusan pengguna informasi agar dapat memprediksi dampak kejadian di masa lalu, sekarang, dan masa yang akan datang untuk mengonfirmasi dan mengoreksi pengharapan. Laporan keuangan bisa

dikatakan relevan jika data yang diolah atau informasi yang disajikan berkaitan dengan transaksi yang bersangkutan (Anam, 2016).

Francis dan Schipper (1999) menjelaskan informasi akuntansi memiliki relevansi nilai apabila informasi tersebut dapat memprediksi atau mempengaruhi harga saham. Relevansi nilai dapat ditentukan dengan menguji hubungan statistik dalam periode yang panjang. Apabila hubungan statistik dari informasi akuntansi dan harga saham positif maka informasi akuntansi dapat dikatakan relevan.

Relevansi nilai menurut Putri (2014) adalah pelaporan angka-angka akuntansi yang memiliki model prediksi yang berkaitan dengan nilai-nilai pasar sekuritas. Relevansi nilai tidak terlepas dari konsep relevan, yaitu apabila jumlah yang disajikan dapat menggambarkan informasi-informasi yang relevan dengan penilaian suatu perusahaan. Apabila laporan keuangan tidak relevan, maka informasi tidak memberikan manfaat bagi pengguna laporan tersebut dalam melakukan evaluasi keuangan. Kualitas informasi akuntansi yang tinggi dibuktikan dengan adanya hubungan yang kuat antara *return* saham dan laba karena keduanya dapat mencerminkan kondisi ekonomi perusahaan.

4. Nilai Wajar Properti Investasi

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2009), nilai wajar merupakan suatu nilai yang digunakan sebagai pengukur aset yang dapat dipertukarkan melalui transaksi yang wajar (*arm's length transaction*)

dengan melibatkan pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai. Nilai wajar dapat ditentukan dari nilai pasar, sehingga perusahaan dapat mendapatkan nilai sebenarnya dari sebuah aset tersebut.

Properti investasi merupakan aset yang tidak digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan. Sebelum pengadopsian IFRS pada PSAK, properti investasi diukur dengan menggunakan metode biaya. Properti investasi dicatat sesuai dengan biaya perolehannya lalu selanjutnya dikurangi dengan akumulasi penyusutan. Hal tersebut dapat berimbas langsung dalam perhitungan laba dan rugi perusahaan. Sedangkan dengan metode nilai wajar, selisih yang terjadi dari penilaian dengan metode tersebut baik *surplus* maupun *defisit* akan diakui sebagai pendapatan atau beban lain-lain perusahaan.

Properti investasi yang diukur dengan menggunakan metode nilai wajar tidak perlu disusutkan, karena perusahaan pada setiap akhir periode akan menyajikan nilai wajar dalam laporan keuangan, hal tersebut tidak menimbulkan pengaruh terhadap nilai pada laporan keuangan perusahaan.

B. Rerangka Teori dan Penurunan Hipotesis

1. Nilai Wajar Properti Investasi dan Harga Saham

Setelah penerapan IFRS pada PSAK No. 13 properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar. Nilai wajar digunakan karena

dianggap lebih relevan dibandingkan dengan metode historis. Nilai wajar properti investasi mencerminkan penghasilan sewa yang sedang berjalan. Hal tersebut disebabkan penggunaan metode nilai wajar memberikan angka laba yang dapat diprediksi dan tepat waktu karena berorientasi dengan arus kas masa depan (Farahmita dan Sylvania, 2014). Nilai wajar properti investasi dapat digunakan untuk menjelaskan informasi yang berhubungan dengan penilaian suatu perusahaan, sehingga dapat digunakan pengguna untuk membuat suatu keputusan terkait dengan kejadian masa lalu atau masa yang akan datang untuk mengoreksi atau mengkonfirmasi pengharapan.

Francis dan Schipper dalam penelitiannya menjelaskan apabila informasi akuntansi mampu memprediksi atau mempengaruhi harga saham, maka dapat dikatakan informasi akuntansi tersebut memiliki relevansi nilai. Barth, dkk (2001) memiliki pendapat yang sama dalam penelitiannya yaitu apabila informasi akuntansi memiliki hubungan yang positif signifikan dengan harga saham maka informasi tersebut dapat dikatakan relevan. Jadi, akuntansi memberikan informasi yang menggambarkan kinerja perusahaan. Apabila informasi tersebut bermanfaat dan digunakan investor dalam pengambilan keputusan, maka reaksi investor akan tercermin dalam harga saham. Sehingga relevansi nilai informasi akuntansi mencerminkan manfaat dari informasi tersebut untuk digunakan dalam pengambilan keputusan.

Nilai wajar properti investasi merupakan salah satu informasi keuangan yang dapat menjadi pertimbangan investor dalam pengambilan keputusan. Nilai wajar properti investasi dapat merepresentasikan informasi yang dapat digunakan investor dalam melakukan penilaian perusahaan. Informasi nilai wajar properti investasi merupakan informasi yang bermanfaat dan dapat digunakan investor untuk digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan dan reaksi dari investor tersebut akan tercermin dalam harga saham.

Dalam penelitian sebelumnya, Dietrich dkk (2001) dan Hermann dkk. (2006) berpendapat bahwa nilai wajar dianggap lebih relevan dibandingkan dengan metode biaya historis karena perkiraan dari nilai wajar dianggap lebih akurat. Pada penelitiannya Barth dan Clinch (1998) juga berpendapat nilai wajar dari semua aset cenderung relevan dengan pengguna laporan keuangan. Aboody dkk (1999) menunjukkan bahwa revaluasi aset tetap di perusahaan-perusahaan Inggris secara positif berhubungan dengan harga saham. Selanjutnya penelitian Hassan dan Mohd-Saleh (2010) yang menguji relevansi nilai informasi nilai wajar di perusahaan-perusahaan Malaysia menunjukkan bahwa informasi nilai wajar pada instrumen keuangan memiliki nilai yang relevan. Zi, dkk (2014) juga membuktikan bahwa informasi dari nilai wajar properti investasi yang disajikan dalam neraca secara signifikan berhubungan dengan harga saham pada perusahaan yang terdaftar pada Malaysian Real Estate Investment Trusts (MREITs).

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut, maka peneliti membuat hipotesis sebagai berikut:

H₁ : Nilai wajar properti investasi memiliki relevansi nilai.

2. Pengaruh Kualitas Audit terhadap Relevansi Nilai dari Nilai Wajar Properti Investasi

Salah satu hal yang menjadi pertimbangan pemilik perusahaan adalah kualitas dari laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan. Laporan keuangan yang telah diterbitkan oleh perusahaan tidak lepas dari peran Kantor Akuntan Publik (KAP). DeAgelo (1981) dalam Arinda (2013) menyatakan bahwa kualitas audit yang dilakukan oleh akuntan publik dilihat dari ukuran Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk pemilik perusahaan untuk melakukan audit. KAP besar (*big four accounting firms*) akan dianggap lebih berkualitas dibandingkan dengan KAP yang lebih kecil (*non big four accounting firms*). Hal tersebut disebabkan oleh lebih banyaknya sumber daya dan klien yang dimiliki oleh KAP besar yang akan membuat KAP tersebut tidak bergantung kepada beberapa klien saja. Hal tersebut mengakibatkan KAP besar memiliki independensi yang tinggi dan tidak takut kehilangan klien yang ingin melakukan rekayasa terhadap opini yang dikeluarkan.

Menurut teori keagenan, auditor eksternal menjembatani hubungan antara agen dan prinsipal. Penentuan revaluasi merupakan distansi dari manajemen. Auditor merupakan pihak ketiga yang

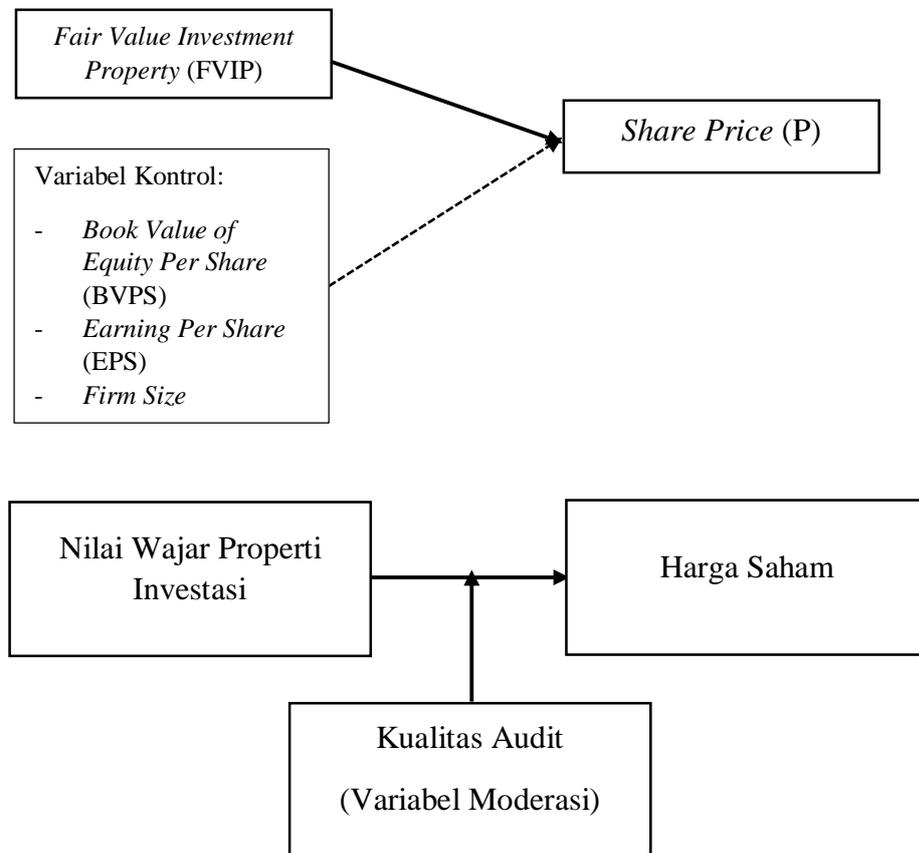
memiliki tugas untuk menilai laporan keuangan secara independen termasuk nilai wajar properti investasi. Apabila kualitas audit memiliki keandalan yang tinggi, maka nilai wajar dalam laporan keuangan perusahaan tersebut lebih dapat dipercaya. Kewajaran laporan keuangan dapat menambah kepercayaan investor dan dapat memicu investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Apabila permintaan atas saham meningkat maka harga saham perusahaan juga akan meningkat. Sebaliknya apabila kualitas audit memiliki keandalan yang rendah, maka nilai wajar investasi properti dalam laporan keuangan dianggap tidak wajar sehingga investor enggan untuk berinvestasi dan membuat harga saham turun. Kualitas audit diharapkan akan memperkuat pengaruh nilai wajar properti investasi terhadap harga saham.

Laporan keuangan yang telah disusun dengan menggunakan akuntansi nilai wajar dan telah diaudit oleh KAP *big four* dan diterbitkan dengan wajar tanpa pengecualian maka akan menarik minat dari para investor. Hal tersebut berarti perusahaan memiliki potensi di masa depan. Laporan keuangan yang disusun menggunakan nilai wajar akan digunakan investor untuk memprediksi laba perusahaan. Dalam penelitian Hidayat (2012) kualitas audit dengan ukuran KAP dan *auditor tenure* mampu meningkatkan relevansi nilai atas nilai wajar. Hal tersebut menunjukkan bahwa KAP *big four* dan *auditor tenure* mampu untuk menjaga keandalan dari nilai wajar tersebut.

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut, maka peneliti membuat hipotesis sebagai berikut:

H₂ : Kualitas audit meningkatkan relevansi nilai dari nilai wajar properti investasi.

C. Model Penelitian



Gambar 2.1 Model Penelitian