

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Deskripsi Teori

##### 1. Teori Akuntansi Positif

Teori akuntansi positif ini merupakan sebuah teori yang menjelaskan tentang proses, yang mana menggunakan kemampuan, pemahaman, dan pengetahuan akuntansi untuk memilih kebijakan akuntansi yang sesuai dan tepat. Teori akuntansi positif dapat memberikan pedoman bagi para pembuat kebijakan (manajer) dalam menentukan konsekuensi dari kebijakan tersebut. Teori akuntansi positif menyediakan prinsip atau konsep yang luas untuk menjelaskan, dimana hal ini berarti memberi jawaban terhadap praktek akuntansi yang berlaku dan memprediksikan fenomena yang sedang terjadi.<sup>1</sup>

Dalam jurnal yang diterbitkan oleh Lulu Nailufaroh menjelaskan mengenai tujuan teori akuntansi positif menurut Watt dan Zimmerman yakni untuk memprediksikan dan memberikan penjelasan mengenai praktek akuntansi dalam menghadapi suatu kondisi atau keadaan tertentu di masa yang akan datang.<sup>2</sup>

Berdasarkan uraian teori di atas, dapat disimpulkan bahwa teori akuntansi positif adalah teori yang menjelaskan situasi dan kondisi dari suatu perusahaan yang mana teori tersebut menjadi alasan bagi manajer membuat keputusan untuk melakukan revaluasi pada perusahaannya. Fungsi dari teori ini adalah untuk memprediksi fenomena dan menjelaskan hubungan di mana hal ini menghubungkan pada variabel independen *leverage*, pertumbuhan perusahaan, dan intensitas aset tetap terhadap revaluasi aset tetap.

---

<sup>1</sup>Hery, *Teori Akuntansi Pendekatan Konsep dan Analisis*, (Jakarta: Grasindo, 2017), 107.

<sup>2</sup>Lulu Nailufaroh, "Determinan Keputusan Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap": 4-5.

## 2. Revaluasi Aset

Revaluasi aset tetap merupakan sebuah model atau kebijakan untuk melakukan penilaian kembali aset tetap yang dimiliki oleh suatu perusahaan agar mencerminkan nilai wajar aset sekarang. Ketika menggunakan model revaluasi, aset tetap harus dicatat sesuai dengan nilai wajarnya pada tanggal saat revaluasi, dikurangi penyusutan dan rugi penurunan nilai setelah revaluasi.<sup>3</sup> Keputusan menggunakan model revaluasi aset tetap oleh suatu entitas adalah untuk memastikan bahwa nilai wajar pada aset tetap entitas tercermin dalam laporan keuangannya. Revaluasi akan menyesuaikan kembali nilai buku aset tetap agar sesuai dengan nilai wajarnya sekarang.

Revaluasi aset tetap dilakukan berdasarkan nilai pasar wajar yang berlaku pada saat penilaian kembali aset tetap, dalam hal ini ditetapkan oleh ahli penilai yang memperoleh izin dari pemerintah. Revaluasi aset tetap dilakukan dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak tanggal laporan keuangan perusahaan. Jika dalam melakukan revaluasi nilai wajar tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya, maka Direktur Jenderal Pajak memiliki kewenangan untuk menetapkan kembali nilai wajar yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Revaluasi harus dilakukan dengan konsisten agar jumlah tercatat tidak berbeda atau sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan pada saat pelaporan. Revaluasi aset tetap biasanya dilakukan oleh ahli penilai yang telah memiliki kualifikasi profesional. Perusahaan perlu untuk memperhitungkan nilai wajar pasar menggunakan biaya pengganti yang telah disusutkan, hal tersebut dilakukan jika tidak ada pasar yang dijadikan patokan dalam penentuan

---

<sup>3</sup>Muhammad Hidayat dan Ravika Permata Hati, "Pemilihan Model Revaluasi Aset Tetap dan Dampaknya Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Perbankan", *DIMENSI* 6, no.3 (2017): 366.

<sup>4</sup>Muhammad Nur dan Rischara Tara Sagala, "Revaluasi Aktiva Tetap Terhadap Beban Pajak dan Peningkatan Nilai Aset Pada PT Wiveris Herbatama", *Populis* 2, no.3 (2017): 333.

nilai wajar karena sifat aset tetap yang khusus dan jarang diperjual-belikan.<sup>5</sup>

Menurut PSAK No 16 tahun 2015, perusahaan berhak untuk memilih model biaya atau model revaluasi sebagai kebijakan dalam perhitungan akuntansinya. Serta menerapkan kebijakan yang telah dipilih untuk seluruh aset tetap sesuai kelas yang sama. Model revaluasi tergantung pada perubahan nilai wajar dari aset tetap yang direvaluasi. Sebagian aset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara ekstrim, sehingga memungkinkan untuk merevaluasinya secara tahunan. Revaluasi tahunan tidak perlu dilakukan untuk aset tetap yang perubahan nilai wajarnya tidak ekstrim. Sebaliknya aset tetap tersebut hanya perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.<sup>6</sup>

Revaluasi aset tetap memberikan dampak positif dan negatif bagi perusahaan. Berikut ini adalah dampak positif bagi perusahaan:

- a. Revaluasi membantu mempermudah pemakai laporan keuangan untuk mendapatkan informasi yang tepat serta akurat.
- b. Nilai selisih dari revaluasi menyebabkan struktur modal menjadi meningkat.
- c. Revaluasi membantu perusahaan untuk mendapatkan pinjaman dari pihak ke tiga.

Selain itu, adapun dampak negatif bagi perusahaan:

- a. Revaluasi membuat nilai aset tetap menjadi naik, hal tersebut menyebabkan beban penyusutan aset tetap menjadi juga ikut naik.
- b. Nilai selisih dari revaluasi aset tetap dikenakan pajak final sebesar 10%. Tarif progresif yang berlaku di Indonesia sampai dengan tanggal 31 Desember 2016, yaitu 3%, 4%, dan 6%.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Susi Siswati, "Revaluasi Aset Tetap Berdasar Aspek Akuntansi PSAK 16 (Revisi 2011) dan Aspek Perpajakan", *LANTIP Jurnal Ilmu Sosial dan Ekonomi* 6, no.2 (2016).

<sup>6</sup>Lulu Nailufaroh, "Determinan Keputusan Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap": 5.

<sup>7</sup>Muhammad Nur dan Rischara Tara Sagala, "Revaluasi Aktiva Tetap Terhadap Beban Pajak dan Peningkatan Nilai Aset Pada PT Wiveris Herbatama": 330.

Jika melakukan revaluasi aset tetap, maka akumulasi penyusutan pada tanggal revaluasi diperlakukan dengan salah satu cara sebagai berikut:

- a. Pelaporan revaluasi disajikan dalam bentuk yang sama dan sesuai dengan perubahannya, agar jumlah tercatat aset setelah revaluasi sama dengan jumlah revaluasiya.
- b. Nilai revaluasi dikurangi jumlah tercatat bruto aset dan jumlah tercatat netto setelah pengurangan, dan disajikan kembali sesuai dengan jumlah revaluasian dari aset tersebut.<sup>8</sup>

### 3. *Leverage*

Rasio *leverage* digunakan untuk menggambarkan tingkat aset perusahaan dibiayai dengan hutang perusahaan. Dengan kata lain, rasio *leverage* merupakan sebuah gambaran mengenai seberapa besar beban hutang yang dimiliki dan ditanggung oleh perusahaan dibandingkan dengan aset yang dimiliki perusahaan. Perusahaan menggunakan hutang untuk memenuhi kebutuhan operasional serta investasi perusahaan. Kreditur lebih menyukai tingkat hutang yang rendah. Oleh karena itu, kondisi keuangan yang baik dalam jangka pendek, tidak menjamin kondisi keuangan yang baik juga dalam jangka panjang. Untuk menghitung nilai rasio *leverage* yaitu dengan membandingkan total hutang dengan total asetnya. Semakin tinggi nilai rasio hutang, maka rasio modal yang rendah tidak dapat mencukupi biaya aset. Hal ini dikarenakan semakin rendah rasio hutang akan mengurangi risiko kerugian yang diambil oleh kreditur jika perusahaan dibekukan.<sup>9</sup>

Adapun rumus untuk menghitung rasio *leverage* dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup>Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi, “Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Leverage, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia Yang Terdaftar Di BEI”: 169.

<sup>9</sup>Nidza Annisa Aziz dan Etna Nur Afri Yuyetta, “Analisis Faktor-faktor Yang Mendorong Perusahaan Merevaluasi Aset Tetap”: 2.

<sup>10</sup>Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 158

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

Penggunaan hutang bagi perusahaan mengandung tiga dimensi, diantaranya sebagai berikut:

- a. Pemberi kredit akan lebih fokus pada besarnya jaminan atas kredit yang diberikan.
- b. Penggunaan hutang akan membuat perusahaan mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari beban tetapnya.
- c. Penggunaan hutang membuat pemilik mendapatkan dana. Sehingga tidak akan kehilangan dana pengendalian untuk perusahaan.<sup>11</sup>

#### 4. Pertumbuhan Perusahaan

Pertumbuhan adalah perubahan (penurunan atau peningkatan) total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Rasio pertumbuhan digunakan untuk melihat seberapa jauh kemampuan perusahaan dapat bertahan dalam sistem ekonomi di industri yang sama. Rasio pertumbuhan tercermin melalui data penjualan, pendapatan bersih, perolehan setiap saham, deviden setiap saham, rata-rata harga pasar setiap saham, dan nilai buku setiap saham. Perhitungan nilai pertumbuhan perusahaan berlandaskan pada satu periode tertentu misalnya, lima tahun berurutan.<sup>12</sup>

Pertumbuhan merupakan menjadi bukti perkembangan bagi perusahaan. Pertumbuhan perusahaan menggambarkan kinerja yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan. Agar mampu mempertahankan kelangsungan hidup dari usahanya, perusahaan harus mengalami pertumbuhan. Oleh karena itu, pertumbuhan yang baik lebih disukai para investor.

---

<sup>11</sup>Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi, “Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Leverage, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia Yang Terdaftar Di BEI”: 170.

<sup>12</sup>Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi, “Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Leverage, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia Yang Terdaftar Di BEI”: 171.

Biasanya perusahaan yang tumbuh dengan cepat dapat memperoleh hasil yang baik, dalam artian dapat memantapkan posisi dalam peta persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara drastis dan peningkatan pangsa pasar. Dari citra positif yang diperoleh, perusahaan juga harus lebih berhati-hati, karena keberhasilan yang diperoleh dapat menyebabkan perusahaan menjadi rentan terhadap isu negatif. Pengendalian operasi dengan menekankan pada pengendalian biaya perlu dilakukan, agar perusahaan yang mengalami pertumbuhan dapat terkendali.<sup>13</sup>

Dalam penelitian ini, pertumbuhan perusahaan diukur dengan rumus sebagai berikut<sup>14</sup>:

$$\text{Pertumbuhan Perusahaan} = \frac{(TA^n - TA^{n-1})}{TA^{n-1}}$$

Keterangan:

TA = Total Aset  
n = Tahun sekarang  
n-1 = Tahun sebelumnya

## 5. Intensitas Aset Tetap

Intensitas aset tetap merupakan ukuran aset perusahaan yang terdiri dari aset tetap. Intensitas adalah ukuran seberapa banyak (besar atau kecil) penggunaan dari suatu aset. Intensitas aset tetap merupakan gambaran rasio yang membandingkan intensitas kepemilikan aset tetap suatu perusahaan dengan total aset yang dimilikinya.<sup>15</sup>

Semakin tinggi intensitas aset tetap maka semakin besar ukuran aset tetap yang ada dalam perusahaan dibandingkan dengan aset lainnya. Perusahaan dengan intensitas aset tetap yang tinggi akan lebih memilih

<sup>13</sup>Eli Safrida, "Profitabilitas dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Kebijakan Deviden Pada Perusahaan Manufaktur Di Indonesia", *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan* 2, no.1 (2014): 290-291.

<sup>14</sup>Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi, "Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Leverage, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia Yang Terdaftar Di BEI": 171.

<sup>15</sup>Nidza Annisa Aziz dan Etna Nur Afri Yuyetta, "Analisis Faktor-faktor Yang Mendorong Perusahaan Merevaluasi Aset Tetap": 3.

menggunakan metode pencatatan aset tetap yang lebih mencerminkan nilai wajarnya.<sup>16</sup> Hal tersebut dikarenakan, aset tetap merupakan struktur terbesar yang digunakan untuk kegiatan operasional pada perusahaan. Jika aset tetap yang dimiliki oleh perusahaan semakin besar, maka laba yang dihasilkan oleh perusahaan makin mengecil. Hal ini dikarenakan, adanya beban penyusutan dalam aset tetap yang dapat mengurangi laba perusahaan.

Perhitungan penyusutan aset tetap dicatat dalam laporan keuangan lab-rugi perusahaan selama periode berjalan. Beban penyusutan atas aset tetap akan memengaruhi pajak perusahaan. Jika aset tetap semakin besar, maka laba yang akan dihasilkan akan semakin mengecil karena beban penyusutan yang terdapat dalam aset tetap dapat mengurangi laba perusahaan. Perusahaan yang memutuskan berinvestasi dalam bentuk aset tetap dapat menjadikan biaya penyusutan sebagai biaya yang dapat mengurangi jumlah pajak yang akan dibayarkan oleh perusahaan.<sup>17</sup>

Di mana dalam penelitian ini, intensitas aset tetap dapat diukur dengan rumus sebagai berikut<sup>18</sup>:

$$\text{Fixed Asset Intensity} = \frac{\text{Total Aset Tetap}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

## 6. Konsep Penilaian Aset Dalam Islam

Aset merupakan sumber daya ekonomi yang dimiliki dan dikendalikan oleh suatu perusahaan yang diperoleh dari transaksi masa lampau, dan mengandung manfaat ekonomi. Aset dalam pandangan islam adalah aset yang dimiliki oleh suatu entitas syariah dan digunakan untuk kepentingan pemilik serta pihak-pihak yang

---

<sup>16</sup>Lulu Nailufaroh, “Determinan Keputusan Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap”: 7.

<sup>17</sup>Ahmad Kamal Jama’ dan Harnovinsah, “Pengaruh Faktor Keuangan dan Intensitas Aset Tetap Terhadap Keputusan Pelaporan Keuangan dan Pajak”, *Jurnal Tekun* 8, no.1 (2018): 20.

<sup>18</sup>Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi, “Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Leverage, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia Yang Terdaftar Di BEI”: 170.

berkepentingan. Pemanfaatan aset dalam islam ditujukan untuk kepentingan di jalan Allah, sebagaimana telah ditegaskan bahwa manusia bukanlah pemilik sebenarnya dari harta yang sedang dimiliki, oleh karena itu penguasaan atas hartanya dibatasi oleh ketentuan dari Allah SWT. Di dalam Al-Quran telah dijelaskan dalam firman-Nya:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ ۚ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلَفِيْنَ فِيْهِ ۗ  
 فَالَّذِيْنَ ءَامَنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا هُمْ 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 diantara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya mendapatkan pahala yang besar.” (QS. Al-Hadid:7).<sup>19</sup>

Berdasarkan ayat di atas, dijelaskan bahwa Allah telah memerintahkan hambaNya untuk beriman kepadaNya, menginfakkan apa yang telah dirizkikan kepada mereka, yang mana telah Allah berikan kekuasaan kepada mereka untuk mengatur harta tersebut. Dan janji Allah kepada hambaNya yang mentaati perintah-perintah Allah adalah pahala yang besar serta kenikmatan yang kekal di surgaNya.

Penilaian aset dalam islam adalah sistem penilaian yang baik. Penilaian aset dalam akuntansi syariah, biasanya digunakan untuk membantu perusahaan serta individu dalam menentukan zakatnya. Hal itu karena, perhitungan zakat didasarkan pada nilai aset yang sekarang. Para ahli fikih berpendapat bahwa aset perusahaan yang akan digunakan dalam perhitungan zakat harus dinilai menggunakan harga sekarang atau harga pasar. Penggunaan

<sup>19</sup>Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Penjelasan Ayat tentang Wanita Hafshah*, (Solo : Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, 2016), 538.



nilai sekarang akan lebih *reliable* dan sesuai dengan nilai pada saat pengeluaran zakat atas aset yang dimiliki tersebut. Zakat dihitung berdasarkan nilai aset sekarang yang dimiliki oleh perusahaan, yang mana sudah menjadi hak milik pada periode yang bersangkutan. Hal ini berarti jika ada pendapatan yang belum terealisasi, maka tidak dapat dijadikan dasar perhitungan dalam berzakat.<sup>20</sup>

**B. Penelitian Terdahulu**

Dalam mengerjakan penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian terdahulu sebagai bahan rujukan dan pedoman dalam melakukan penelitian. Penelitian pada periode sebelumnya, akan disajikan dalam tabel berikut:

**Tabel 2.1  
Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1.	Cut Annisa Latifa dan Musfiari Haridhi (2016) “Pengaruh Negoisasi <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	Variabel Independen: <i>Debt Contracts</i> (X1), <i>Political Cost</i> (X2), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X3), <i>Market To Book Ratio</i> (X4)  Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari 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.

<sup>20</sup>Hani Werdi Apriyanti, *Teori Akuntansi Berdasarkan Pendekatan Syariah*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018), 65-67.

	Tetap”	(Y)		Sedangkan <i>Fixed Asset Intensity</i> dan <i>Market To Book Ratio</i> berpengaruh positif terhadap revaluasi aset tetap.
2.	Herdini Br Sitepu dan Evelin R.R. Silalahi (2019) “Pengaruh Intensitas Aset Tetap, <i>Leverage</i> , Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia Yang Terdaftar Di BEI”	Variabel Independen: Intensitas Aset Tetap (X1), <i>Leverage</i> (X2), Likuiditas (X3), Pertumbuhan Perusahaan (X4), Ukuran Perusahaan (X5)  Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa semua variabel independen memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap revaluasi aset tetap.
3.	Lulu Nailufaroh (2019) “Determinan Keputusan Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap”	Variabel Independen: Likuiditas (X1), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X2), <i>Market To Book Ratio</i> (X3), Ukuran	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa <i>Market To Book Ratio</i> , Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh terhadap

		Perusahaan (X4) Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)		revaluasi aset tetap. Likuiditas dan <i>Fixed Asset Intensity</i> tidak berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap.
4.	Cahyani Nuswandari, dkk (2019) “Faktor-faktor Yang Memengaruhi Pemilihan Model Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI”	Variabel Independen: Ukuran Perusahaan (X1), <i>Leverage</i> (X2), Penurunan Arus Kas Operasi (X3), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X4), Pertumbuhan Perusahaan (X5)  Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Penurunan Arus Kas Operasi, <i>Fixed Asset Intensity</i> , Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap. Ukuran Perusahaan, <i>Leverage</i> berpengaruh negatif terhadap revaluasi aset tetap.
5.	Nidza Annisa Aziz dan Etna Nur Afri Yuyetta (2017) “Analisis Faktor-faktor Yang Mendorong Perusahaan Merevaluasi Aset Tetap”	Variabel Independen: <i>Leverage</i> (X1), Ukuran Perusahaan (X2), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X3), Arus Kas Operasi	Menggunakan metode regresi berganda	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa <i>Leverage</i> , Ukuran Perusahaan dan Arus Kas Operasi berpengaruh positif

		(X4)  Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)		terhadap revaluasi aset tetap. <i>Fixed Asset Intensity</i> berpengaruh negatif terhadap revaluasi aset tetap.
6.	Sudrajat, dkk (2017) “Pengaruh <i>Leverage</i> , Arus Kas Operasi, Ukuran Perusahaan dan <i>Fixed Asset Intensity</i> Terhadap Keputusan Revaluasi Aset Tetap	Variabel Independen: <i>Leverage</i> (X1), Arus Kas Operasi (X2), Ukuran Perusahaan (X3), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X4)  Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa hanya variabel independen Arus Kas Operasi yang tidak memiliki pengaruh terhadap keputusan melakukan revaluasi aset tetap.
7.	Egy Firmansyah dan Erly Sherlita (2012) “Pengaruh Negoisasi <i>Debt Contracts</i> Dan <i>Political Cost</i> Terhadap Perusahaan Untuk Melakukan Revaluasi Aset Tetap”	Variabel Independen: <i>Leverage</i> (X1), Tingkat Hutang Jaminan (X2), Penurunan Arus Kas Operasi (X3), Ukuran Perusahaan (X4)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa semua variabel independen yang diteliti tidak memiliki pengaruh positif terhadap perusahaan melakukan revaluasi aset tetap.

		Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)		
8.	Vivin Dwi Rizqia (2018) “Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI”	Variabel Independen: <i>Leverage</i> (X1), Arus Kas Operasi (X2), <i>Market To Book Ratio</i> (X3), <i>Firm Size</i> (X4), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X5)  Variabel Dependen: Revaluasi Aset Tetap (Y)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa <i>Firm Size</i> dan <i>Market To Book Ratio</i> memiliki pengaruh signifikan terhadap revaluasi aset tetap. <i>Leverage</i> , Arus Kas Operasi dan <i>Fixed Asset Intensity</i> tidak berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap.
9.	Hadi Purwanto (2018) “ <i>Leverage</i> , Ukuran Perusahaan, dan <i>Fixed Asset Intensity</i> dan Pajak Penghasilan Dimoderasi Regulasi Insentif Pajak Revaluasi Aset”	Variabel Independen: <i>Leverage</i> (X1), Ukuran Perusahaan (X2), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X3)  Variabel Dependen: Pajak Penghasilan Revaluasi	Menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa <i>Fixed Asset Intensity</i> tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap PPh atas revaluasi aset. Akan tetapi PMK 191/2015 melalui surplus

		Aset (Y)  Variabel Moderasi: Surplus Revaluasi (Z)		revaluasi memoderasi sempurna <i>Leverage</i> dan <i>Fixed Asset Intensity</i> .
10.	Rizki Meirdiani Lestari dan Indarto (2019) “Pengaruh <i>Leverage</i> , <i>Fixed Asset Intensity</i> , dan <i>Firm Size</i> Terhadap Nilai Perusahaan dengan Revaluasi Aset Sebagai Moderasi”	Variabel Independen: <i>Leverage</i> (X1), <i>Fixed Asset Intensity</i> (X2), <i>Firm Size</i> (X3)  Variabel Dependen: Nilai Perusahaan (Y)  Variabel Moderasi: Revaluasi Aset Tetap (Z)	Menggunakan metode analisis regresi logistik	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa hanya variabel <i>fixed asset intensity</i> yang tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan, dan revaluasi aset tidak memoderasi semua variabel.

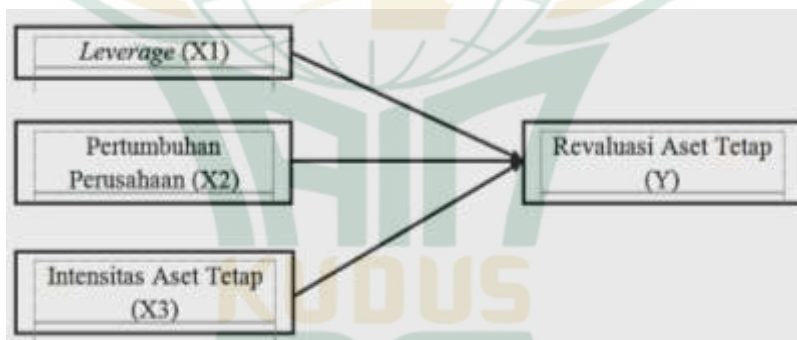
Persamaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian terdahulu terletak pada variabel independen yang digunakan yaitu *leverage*, pertumbuhan perusahaan, intensitas aset tetap dan variabel dependen yang digunakan yaitu revaluasi aset tetap. Sedangkan perbedaan dengan penelitian terdahulu terletak pada variabel independen yang digunakan yaitu hanya tiga variabel independen. Selain itu ada perbedaan lain yang terletak pada penggunaan sampel yang akan diteliti. Pada penelitian sekarang, penulis menggunakan sampel pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar di ISSI periode 2016-2019.

### C. Kerangka Berfikir

Berdasarkan buku “Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi” yang dikutip oleh V. Wiratna Sujarweni mendefinisikan bahwa kerangka berpikir akan menjelaskan hubungan antara variabel yang akan diteliti. Jadi diperlukan penjelasan mengenai hubungan antara variabel independen dengan dependen.<sup>21</sup> Dalam penelitian ini terdapat tiga variabel independen dan satu variabel dependen. Adapun variabel independen yang digunakan terdiri dari *Leverage* ( $X_1$ ), Pertumbuhan Perusahaan ( $X_2$ ) dan Intensitas Aset Tetap ( $X_3$ ), sedangkan variabel dependennya adalah Revaluasi Aset Tetap ( $Y$ ).

Berdasarkan penjelasan teori di atas dan penelitian sebelumnya, maka kerangka berfikir yang dapat digambarkan dalam penelitian ini sebagai berikut:

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Berfikir**



### D. Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan gambaran jawaban sementara terhadap permasalahan penelitian sampai terbukti melalui data yang terkumpul.<sup>22</sup> Permasalahan yang akan diteliti pada

<sup>21</sup> V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi*, (Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS, 2015), 66.

<sup>22</sup> Masrukin, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Kudus: Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat STAIN Kudus, 2009), 123.

penelitian ini adalah pengaruh *Leverage*, Pertumbuhan Perusahaan dan Intensitas Aset Tetap terhadap Revaluasi Aset Tetap.

### 1. Pengaruh *Leverage* Terhadap Revaluasi Aset Tetap Perusahaan *Property & Real Estate* Yang Terdaftar Di ISSI

Rasio *leverage* merupakan sebuah gambaran mengenai seberapa besar beban hutang yang dimiliki dan ditanggung oleh perusahaan dibandingkan dengan aset yang dimiliki perusahaan.<sup>23</sup> Perusahaan yang memiliki nilai *leverage* tinggi, akan membuat perusahaan melakukan penilaian kembali aset tetapnya. Perusahaan melakukan penilaian kembali aset tetapnya untuk mengukur reliabilitas perusahaan dapat membayarkan hutangnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Nidza Annisa Aziz dan Etna Nur Afri Yuyetta menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap keputusan perusahaan melakukan revaluasi aset tetap. Penelitian ini didukung oleh Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi serta Sudrajat, dkk, yang menunjukkan bahwa *leverage* memiliki pengaruh terhadap perusahaan melakukan revaluasi aset tetap.

H<sub>1</sub>: *Leverage* berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap

### 2. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Perusahaan *Property & Real Estate* Yang Terdaftar Di ISSI

Pertumbuhan adalah perubahan (penurunan atau peningkatan) total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Rasio pertumbuhan digunakan untuk melihat seberapa jauh kemampuan perusahaan dapat bertahan dalam sistem ekonomi di industri yang sama.<sup>24</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap perusahaan

---

<sup>23</sup>Nidza Annisa Aziz dan Etna Nur Afri Yuyetta, "Analisis Faktor-faktor Yang Mendorong Perusahaan Merevaluasi Aset Tetap", 2.

<sup>24</sup>Herdini BR Sitepu dan Evelin R.R Silalahi, "Pengaruh Intensitas Aset Tetap, *Leverage*, Likuiditas, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Revaluasi Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar dan Kimia Yang Terdaftar Di BEI", 171.



melakukan revaluasi aset tetap. Penelitian ini didukung oleh Cahyani Nuswandari, dkk, yang menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif terhadap perusahaan melakukan revaluasi aset tetap.

H<sub>2</sub>: Pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap.

### 3. Pengaruh Intensitas Aset Tetap Terhadap Revaluasi Aset Tetap Perusahaan *Property & Real Estate* Yang Terdaftar Di ISSI

Intensitas aset tetap merupakan ukuran aset perusahaan yang terdiri dari aset tetap. Intensitas adalah ukuran seberapa banyak (besar atau kecil) penggunaan dari suatu aset. Intensitas aset tetap merupakan gambaran rasio yang membandingkan intensitas kepemilikan aset tetap suatu perusahaan dengan total aset yang dimilikinya.<sup>25</sup> Perusahaan dengan intensitas aset tetap yang tinggi akan lebih memilih menggunakan metode pencatatan aset tetap yang lebih mencerminkan nilai wajarnya.<sup>26</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Cut Annisa Latifa dan Musfiari Haridhi yang menyatakan bahwa, intensitas aset tetap memiliki pengaruh positif terhadap revaluasi aset tetap. Penelitian ini didukung oleh Cahyani Nuswandari, dkk, dan Sudrajat, dkk bahwa intensitas aset tetap berpengaruh positif terhadap revaluasi aset tetap.

H<sub>3</sub>: Intensitas aset tetap berpengaruh terhadap revaluasi aset tetap.

---

<sup>25</sup>Nidza Annisa Aziz dan Etna Nur Afri Yuyetta, “Analisis Faktor-faktor Yang Mendorong Perusahaan Merevaluasi Aset Tetap”, 3.

<sup>26</sup>Lulu Nailufaroh, “Determinan Keputusan Perusahaan Melakukan Revaluasi Aset Tetap”, 7.