

**ANALISIS PENERAPAN PSAK 13 (REVISI 2011)
TERHADAP PERLAKUAN PROPERTI INVESTASI
PADA PERUSAHAAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI**

Sri Luayyi
Universitas Islam Kediri UNISKA Kediri
Email: sriluayyi.kediri@yahoo.com

ABSTRAKSI

Pada PSAK 13 (Revisi 2011) Properti Investasi diakui sejak dalam proses pembangunan. Dalam menilai Properti Investasi perusahaan dapat memilih metode biaya atau metode nilai wajar. Penelitian ini membahas penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) terhadap perlakuan Properti Investasi pada Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI. Penelitian ini menganalisis perlakuan Properti Investasi dalam hal pengungkapan rincian, penyajian di neraca, serta kebijakan akuntansinya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan properti masih memilih menggunakan metode biaya dalam menilai Properti Investasinya. Tidak ada perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar. Hanya beberapa yang mengungkapkan estimasi nilai wajar namun tidak secara spesifik. Perusahaan properti juga masih banyak yang belum menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) secara lengkap dan utuh. Sebagian besar perusahaan tidak mengungkapkan rincian Properti Investasinya. Selain itu pada kebijakan akuntansinya, perusahaan juga masih ada yang belum mengungkapkan metode-metode penyusutan yang dipakai. Keseluruhan perusahaan properti sudah memisahkan Penyajian Properti Investasi dengan aset tetapnya. Secara umum, perusahaan sudah menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011).

Kata Kunci : PSAK 13 (Revisi 2011), Properti Investasi

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Adanya perubahan lingkungan global yang semakin menyatukan hampir seluruh negara di dunia, serta diikuti perkembangan teknologi komunikasi dan informasi yang semakin canggih, menuntut adanya transparansi di segala bidang. Karena akuntansi menyediakan informasi yang handal, relevan, dan efisien kepada pihak-pihak yang membutuhkan, standar akuntansi keuangan yang berkualitas merupakan salah satu prasarana penting untuk mewujudkan transparansi tersebut. Oleh karena itu, pengembangan standar akuntansi keuangan yang baik, sangat relevan dan mutlak diperlukan pada masa sekarang ini.

Dalam rangka meningkatkan komparabilitas laporan keuangan antar negara, IAI dalam tahun 1994 menerbitkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) untuk menggantikan PAI 1984. PSAK ini disusun berdasarkan *International Accounting Standart* (IAS) yang diterbitkan oleh *International Accounting Standart Commitee* (IASC). PSAK ini berlaku sejak 1 Januari 1995. Standar akuntansi baru yang mengatur praktik ini disebut Standar Akuntansi Keuangan (SAK). SAK 1994 ini telah mengalami beberapa kali revisi dan penambahan, yaitu pada 1 Oktober 1995, 1 Juni 1996, 1 Juni 1999, dan 1 April 2002.

PSAK yang berada di bawah Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) telah mengusulkan untuk mengadopsi penuh

IAS dan IFRS kemudian mulai menerapkannya pada tahun 2012. Setelah mengadopsi IFRS, maka perusahaan di Indonesia telah mengadopsi bahasa pelaporan keuangan global yang akan menjadikan informasi yang disajikan dapat dimengerti oleh pasar global dan juga memiliki daya saing lebih besar. Banyak perusahaan yang telah mengadopsi IFRS mengalami kemajuan yang signifikan saat memasuki pasar modal global (Sartika,2012).

PSAK 13 yang telah adopsi IFRS lebih mengacu ke model penilaian menggunakan model nilai wajar. Penggunaan nilai wajar dianggap memberikan informasi yang lebih relevan dalam pengambilan keputusan. Akibat dari adanya revaluasi aset menyebabkan nilai aset tersebut bisa naik maupun mengalami penurunan. Selisih yang timbul dari revaluasi tersebut, baik keuntungan karena kenaikan nilai aset, maupun kerugian dari penurunan nilai aset diakui dalam laporan laba rugi.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) terhadap Perlakuan Properti Investasi pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI”**.

2. Batasan Penelitian

Pembahasan dalam penelitian ini terbatas pada, penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) pada perusahaan properti yang sudah menerapkan secara lengkap untuk data laporan keuangan periode tahun 2012-2013 yang telah *Go Public* di BEI .

3. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana penerapan PSAK 13 (Revisi 2011)

terhadap perlakuan suatu Properti Investasi pada perusahaan properti yang telah *Go Public* di BEI”.

4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlakuan Properti Investasi yang didasarkan pada penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) untuk perusahaan properti yang telah *Go Public* di BEI.

LANDASAN TEORI

1. Properti Investasi

Properti adalah sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif seperti rumah, tanah, gedung, ruko dan lain sebagainya. Bentuk yang utama dari properti ini adalah termasuk tanah (*real property*), *kekayaan pribadi* (*personal property*) baik kepemilikan barang secara fisik lainnya, dan *kekayaan intelektual*. Hak dari *kepemilikan* adalah terkait dengan properti yang menjadikan sesuatu barang menjadi "kepunyaan seseorang" baik secara pribadi maupun kelompok dan menjamin si pemilik atas haknya untuk melakukan segala suatu terhadap properti sesuai dengan kehendaknya, baik untuk menggunakan properti tersebut atau tidak menggunakan properti tersebut, ataupun juga untuk mengalihkan hak kepemilikannya.

Sesuai yang dijelaskan dalam PSAK 13 (Revisi 2011) Properti Investasi terdiri atas tanah, bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental, untuk kenaikan nilai ataupun kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi, penyediaan barang atau jasa serta untuk tujuan

administratif dan dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Sebelum menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011), di Indonesia menggunakan PSAK 13 (1994) yang mengatur tentang akuntansi untuk investasi. Investasi di sini merupakan aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan melalui hasil investasi seperti bunga, royalti, deviden, dan uang sewa. Dalam PSAK 13 (1994) investasi diklasifikasikan ke dalam dua kelompok, yaitu investasi lancar dan investasi jangka panjang. Investasi lancar adalah investasi yang dapat segera dicairkan dan dimaksudkan untuk dimiliki selama setahun atau kurang dari setahun. Tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai Properti Investasi karena PSAK 13 (1994) mengatur akuntansi investasi secara umum dan Properti Investasi termasuk dalam klasifikasi investasi yang berupa investasi properti.

Pada PSAK 13 (1994) pengukuran Properti Investasi dilakukan dengan menggunakan model biaya. investasi yang diklasifikasikan sebagai aktiva tak lancar harus dicatat dalam neraca sebesar biaya perolehan, kecuali jika harga pasar investasi jangka panjang menunjukkan penurunan nilai di bawah biaya perolehan secara signifikan dan permanen, maka perlu dilakukan penyesuaian atas nilai investasi tersebut. Kemudian pada tahun 2011 Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) mengatur kebijakan baru mengenai pengukuran dalam pengukuran Properti Investasi dengan menggunakan nilai wajar dan berlaku efektif per 1 Januari 2008. PSAK 13 (Revisi 2011) mengadopsi seluruh pengaturan dalam IAS 40 *Investment Property*, kecuali mengenai ketentuan transisi karena telah diadopsi pada PSAK 13 (Revisi 2011), untuk tanggal efektif karena PSAK 13 (Revisi 2011)

memiliki ketentuan tanggal efektif yang berbeda, dan pada IAS 40 paragraf 23 menjadi PSAK 13 (Revisi 2011) paragraf 22.

PSAK 13 (Revisi 2011) telah dibedakan antara Properti Investasi dengan properti yang dipakai sendiri. Properti yang digunakan sendiri lebih mengacu ke PSAK 16: Aset Tetap. Dalam PSAK 13 (Revisi 2011) Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk digunakan dalam produksi, penyediaan barang atau jasa ataupun untuk tujuan administratif. Sangat penting untuk membedakan antara Properti Investasi dengan aset tetap, karena jika terjadi kesalahan dalam pengklasifikasiannya, berdampak signifikan pada penilaian aset baik dari segi pengakuan dan pengukuran nilai aset tersebut (Herman, 2012).

Hak atas properti yang dikuasai oleh penyewa melalui sewa operasi dapat dikelompokkan dan dicatat sebagai Properti Investasi jika properti tersebut tidak bertentangan dengan definisi Properti Investasi dan penyewa menggunakan model nilai wajar seperti yang diatur dalam PSAK 13 (Revisi 2011) untuk aset yang bersangkutan. Alternatif pengklasifikasian ini dimungkinkan untuk dilakukan bagi setiap properti secara individual. Namun demikian, sekali alternatif pengklasifikasian ini dipilih untuk satu hak atas properti tertentu yang dikuasai dengan cara sewa operasi, maka semua properti yang telah diklasifikasikan sebagai Properti Investasi harus dicatat dengan menggunakan model nilai wajar. Ketika alternatif pengklasifikasian ini dipilih, maka semua hak kepemilikan harus diungkapkan seperti yang disyaratkan dalam PSAK 13 (Revisi 2011).

Properti Investasi memiliki beberapa karakteristik yang membedakan dengan aset tetap.

Properti Investasi dapat dikuasai untuk menghasilkan rental, untuk mendapatkan kenaikan nilai atau kedua-duanya. Dengan demikian, Properti Investasi tersebut menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak tergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Selain itu, Properti Investasi tidak digunakan dalam produksi, pengadaan barang atau jasa, dan penggunaan properti untuk tujuan administratif. Sehingga Properti Investasi tidak dimaksudkan untuk dijual dalam jangka pendek dan dipergunakan untuk kegiatan usaha sehari-hari. Properti Investasi dapat dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.

Berikut yang termasuk Properti Investasi menurut PSAK 13 (Revisi 2011) :

- 1) Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari.
- 2) Tanah yang dimiliki oleh entitas, yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan dan tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai.
- 3) Bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- 4) Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- 5) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang dimasa depan digunakan sebagai properti investasi.

Aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang jasa, untuk disewakan kepada pihak lain dan

untuk tujuan administratif. Penggunaan aset tetap lebih dari satu periode. Hal inilah yang membedakan antara aset tetap dengan Properti Investasi. Berikut yang merupakan aset tetap, bukan merupakan Properti Investasi sesuai PSAK 13 (Revisi 2011):

- 1) Properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual (PSAK 14: Persediaan).
- 2) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga (PSAK 34: Kontrak Konstruksi).
- 3) Properti yang digunakan sendiri (PSAK 16: Aset Tetap), termasuk properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang digunakan oleh karyawan dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual.
- 4) Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan.

Terdapat kemungkinan entitas memiliki satu bangunan yang digunakan untuk berbagai kegiatan. Jadi dalam satu bangunan bisa terdapat aset tetap dan juga terdapat Properti Investasi. Beberapa properti terdiri atas bagian yang dikuasai untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai dan bagian lain dari properti tersebut dimiliki untuk digunakan digunakan proses produksi atau menghasilkan barang atau jasa serta untuk tujuan administratif. Jika bagian properti tersebut dapat dijual secara terpisah atau disewakan kepada pihak lain secara terpisah melalui sewa pembiayaan, maka entitas harus mencatatnya secara terpisah. Jika

bagian tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka properti ini masuk sebagai Properti Investasi dengan ketentuan suatu bagian yang digunakan dalam proses produksi untuk menghasilkan barang atau jasa dan untuk tujuan administratif jumlahnya tidak signifikan.

2. PSAK 13 (Revisi 2011)

PSAK 13 merupakan suatu standar akuntansi keuangan yang mengatur tentang Properti Investasi mengenai pengakuan, pengukuran hak atas Properti Investasi, serta pengungkapan mengenai Properti Investasi. Baik penggunaan metode penilaiannya hingga pencatatannya dalam laporan keuangan.

2.1. Pengakuan Awal

Pengakuan awal adalah ketika suatu aset dicatat dalam laporan keuangan perusahaan sebagai aset perusahaan. Properti Investasi diakui sebagai aset jika memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang lebih besar dari aset yang tergolong Properti Investasi akan mengalir ke dalam entitas dan biaya perolehan Properti Investasi dapat diukur dengan andal. Sedangkan aset tetap diakui sebagai aset jika kemungkinan entitas akan memperoleh manfaat ekonomis di masa depan lebih besar dari aset tersebut dan biaya perolehan dapat diukur secara andal.

Entitas mengevaluasi sesuai dengan prinsip pengakuan atas seluruh biaya perolehan Properti Investasi pada saat terjadinya. Biaya perolehan termasuk biaya yang terjadi pada saat memperoleh Properti Investasi dan biaya yang terjadi untuk penambahan, penggantian bagian properti atau perbaikan properti.

2.2. Pengukuran Pada Saat Pengakuan Awal

Menurut PSAK 13 (Revisi 2011), dijelaskan bahwa Properti Investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Biaya perolehan properti yang dibeli meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung termasuk biaya jasa hukum, pajak penjualan, dan biaya transaksi lainnya.

Biaya perolehan Properti Investasi tidak bertambah dengan adanya biaya Perintisan, kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti ke kondisi yang diinginkan sehingga dapat digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Pemborosan bahan baku, buruh atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti serta kerugian operasional yang terjadi sebelum Properti Investasi mencapai tingkat hunian yang direncanakan, juga tidak menambah biaya perolehan Properti Investasi.

Jika pembayaran atas Properti Investasi ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga tunai. Perbedaan antara jumlah tersebut dan pembayaran diakui sebagai beban bunga selama periode kredit. Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai Properti Investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan seperti yang diatur dalam PSAK 30: Sewa, dalam hal ini aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas sesuai dengan ketentuan yang sama.

Biaya perolehan dari suatu Properti Investasi diukur pada nilai wajar, kecuali transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial dan nilai wajar aset yang

diterima serta aset yang diserahkan tidak dapat diukur secara andal. Nilai wajar tidak mencakup estimasi kenaikan atau penurunan harga karena kondisi atau keadaan khusus seperti perjanjian pembiayaan, jual dan sewa balik tidak umum, atau kondisi khusus lainnya yang diberikan oleh pihak yang terkait.

Perolehan aset tersebut diukur dengan cara seperti ini bahkan jika suatu entitas dapat segera menghentikan pengakuan aset yang diserahkan. Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat aset yang diserahkan. Ketika gedung tersebut diperoleh dengan cara dibangun sendiri, biaya mencakup seluruh pengeluaran sampai dengan saat pembangunan atau pengembangan selesai, seperti harga kontrak ditambah pembayaran untuk jasa arsitek, ijin mendirikan bangunan, dan biaya pembersihan. Biaya bunga yang timbul juga termasuk dalam harga perolehan dengan catatan terbatas hanya pada periode pembangunan (Sartika, 2012).

METODE PENELITIAN

1. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan pembahasan dari kerangka teoritis yang telah dijabarkan di atas, maka penelitian ini dilakukan untuk menganalisis dan memahami perlakuan Properti Investasi dan pengungkapan mengenai kebijakan - kebijakan yang sudah ditetapkan dalam PSAK 13 (Revisi 2011) pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI untuk periode 2012-2013.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti dilaksanakan di Galeri Investasi BEI Politeknik Kediri yang terletak di Jalan Mayor Bismo No.27 Kediri. Lokasi tersebut dipilih peneliti karena penelitian ini menggunakan sampel perusahaan properti yang telah *Go Public* di BEI. Peneliti ingin mengungkapkan seberapa besar tingkat kepatuhan perusahaan properti yang telah *Go Public* dalam penerapan aturan standar keuangan PSAK 13 yang berhubungan dengan perlakuan Properti Investasi yang dimiliki perusahaan. Selain itu, peneliti memilih Galeri Investasi BEI karena memiliki *website* perusahaan properti yang akan dijadikan sebagai objek penelitian.

3. Populasi dan Sampel

Menurut Suharyadi, dkk (2009), populasi merupakan kumpulan dari semua kemungkinan orang-orang, benda-benda, dan ukuran lain yang menjadi objek perhatian atau kumpulan seluruh objek yang menjadi perhatian. Sedangkan Sampel adalah suatu bagian dari populasi tertentu yang menjadi objek perhatian.

Menurut Sarwono (2006) populasi merupakan seperangkat unit analisis yang lengkap yang sedang diteliti, di mana unit analisis tersebut dapat menunjukkan pada suatu organisasi, objek, benda mati, atau individu - individu. Sampel merupakan sub dari seperangkat elemen yang dipilih untuk dipelajari.

Berikut ini daftar populasi perusahaan properti yang telah terdaftar di BEI.

Tabel 3.1
Populasi Perusahaan Properti

No	Kode Perusahaan	Nama Perusahaan
1	APLN	PT Agung Podomoro Land

2	ASRI	PT Alam Sutera Realty Tbk
3	BAPA	PT Bekasi Asri Pemula Tbk.
4	BCIP	PT Bumi Citra Permai Tbk.
5	BEST	PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.
6	BIPP	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk
7	BKDP	PT Bukit Darmo Property Tbk.
8	BKSL	PT Sentul City Tbk
9	BSDE	PT Bumi Serpong Damai Tbk
10	COWL	PT Cowell Development Tbk
11	CTRA	PT Ciputra Development Tbk.
12	CTRP	PT Ciputra Property Tbk.
13	CTRS	PT Ciputra Surya Tbk.
14	DILD	PT Intiland Development Tbk.
15	DUTI	PT Duta Pertiwi Tbk.
16	ELTY	PT Bakrieland Development Tbk
17	EMDE	PT Megapolitan Developments Tbk.
18	FMII	PT Fortune Mate Indonesia Tbk
19	GAMA	PT Gading Development Tbk.
20	GMTD	PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk.
21	GPRA	PT Perdana GapuraprimaTbk
22	GWSA	PT Greenwood Sejahtera Tbk.
23	JRPT	PT Jaya Real Property Tbk.
24	KIJA	PT Jababeka Tbk.
25	KPIG	PT MNC Land Tbk
26	LAMI	PT Lamicitra Nusantara Tbk.
27	LPCK	PT Lippo Cikarang Tbk.
28	LPKR	PT Lippo Karawaci Tbk.
29	MDLN	PT Modernland Realty Tbk.
30	MKPI	PT Metropolitan Kentjana Tbk.
31	MTLA	PT Metropolitan Land Tbk
32	MTSM	PT Metro Realty Tbk.
33	NIRO	PT Nirvana Development Tbk
34	OMRE	PT Indonesia Prima Property Tbk
35	PLIN	PT Plaza Indonesia Realty Tbk.
36	PUDP	PT Pudjiadi Prestige Tbk.
37	PWON	PT Pakuwon Jati Tbk.
38	RBMS	PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk
39	RDTX	PT Roda Vivatex Tbk.
40	RODA	PT Pikko Land Development Tbk.
41	SCBD	PT Danayasa Arthatama Tbk.
42	SMDM	PT Suryamas Dutamakmur Tbk
43	SMRA	PT Summarecon Agung Tbk.

Sumber: www.idx.co.id

Sesuai Tabel 3.1 di atas, pada penelitian ini populasi yang digunakan dalam penelitian mengenai penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) terhadap perlakuan Properti Investasi adalah keseluruhan perusahaan properti yang telah terdaftar di BEI tahun 2012-2013.

4. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah *purposive judgment sampling* yaitu

pengambilan sampel yang informasinya diperoleh berdasarkan penilaian terhadap karakteristik tertentu yang disesuaikan dengan tujuan penelitian.

5. Penentuan Jumlah Sampel

Sampel yang digunakan peneliti adalah perusahaan yang memenuhi kriteria dijadikan sebagai sampel. Semua kriteria tersebut harus dipenuhi oleh Perusahaan Properti yang terdaftar

di BEI untuk periode 2012-2013. Penelitian ini menggunakan 11 sampel perusahaan properti yang terdaftar di BEI. Sampel dipilih berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Dalam penelitian ini, peneliti menentukan jumlah sampel dari kriteria berikut:

1) Perusahaan properti yang terdaftar di BEI dan telah menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011).

2) Laporan keuangan perusahaan yang disajikan secara lengkap yang untuk periode tahun 2012-2013.

3) Perusahaan properti yang dijadikan sebagai sampel menggunakan mata uang rupiah dalam penyajian laporan keuangannya.

Bilamana salah satu kriteria diatas tidak terpenuhi oleh Perusahaan Properti, maka tidak dijadikan sampel penelitian.

Tabel 3.2
Daftar Sampel

Kriteria Sampel	Jumlah Perusahaan Properti
Perusahaan Properti	43
Tidak menerapkan secara lengkap PSAK 13 (Revisi 2011) (kebijakan, penyajian di neraca, pengungkapan rincian)	32
Tidak menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) (kebijakan, penyajian di neraca, pengungkapan rincian)	0
Menerapkan secara lengkap PSAK 13 (Revisi 2011) (kebijakan, penyajian di neraca, pengungkapan rincian)	11

Dari tabel di atas dijelaskan bahwa terdapat populasi sebanyak 43 perusahaan properti untuk tahun 2012-2013. Dari 43 perusahaan, 32 sampel tidak menerapkan secara lengkap PSAK 13 (Revisi 2011), dan 11 sampel menerapkannya secara lengkap. Sampel tersebut oleh peneliti dipilih antara perusahaan-perusahaan properti yang sudah menerapkan secara lengkap, atau tidak lengkap, atau tidak menerapkan. Kriteria lengkap atau tidak lengkapnya suatu penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) didasarkan atas penerapan isi dari PSAK tersebut, yang meliputi Penerapan Kebijakan, Penyajian dalam Neraca, serta Pengungkapan Rincian untuk Properti Investasinya. Peneliti menggunakan 11 sampel perusahaan properti, karena perusahaan tersebut sudah menerapkan secara lengkap PSAK 13 (Revisi 2011). Perusahaan yang dijadikan sebagai sampel antara

lain: PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), PT Bukit Darma Property Tbk (BKDP), PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII), PT Gading Development Tbk (GAMA), PT Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA), PT Jaya Real Property Tbk (JRPT), PT Megapolitan Development Tbk (EMDE), PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI), PT Metropolitan Land Tbk (MTLA).

6. Data dan Teknik Pengumpulannya

1) Data

Data laporan keuangan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data tersebut berupa data laporan keuangan perusahaan untuk tahun 2012-2013 yang diperoleh dari *website* perusahaan yang dimiliki oleh BEI. Data sekunder

merupakan data yang telah dikumpulkan oleh suatu lembaga pengumpul data dan dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data.

2) Teknik Pengumpulan Data

Sesuai yang dijelaskan Sarwono (2006:201), teknik yang dilakukan peneliti dalam mengumpulkan data adalah pertama, melakukan wawancara pada pihak BEI mengenai perusahaan – perusahaan properti yang telah terdaftar di BEI dan perkembangan perusahaan properti mengenai Properti Investasinya. Kedua, melakukan dokumentasi dan terlibat langsung dalam pemilahan data – data perusahaan yang dijadikan sampel penelitian. Ketiga, melakukan *Review* pada data – data yang telah diberikan BEI berupa laporan keuangan perusahaan properti dari periode 2012-2013. Data – data tersebut diperoleh dengan mengunjungi *Web* masing-masing perusahaan properti di *website* yang dimiliki BEI cabang Kediri. Setelah peneliti memperoleh data laporan keuangan perusahaan untuk periode 2012-2013, peneliti menganalisis data tersebut.

7. Identifikasi Variabel

Di dalam penelitian ini, variabel-variabel yang ada sebagai berikut:

- 1) PSAK 13 (Revisi 2011)
- 2) Properti Investasi

8. Definisi Operasional Variabel

- 3) PSAK 13 (Revisi 2011)

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) merupakan suatu ketetapan atau pedoman dalam melakukan praktik akuntansi oleh perusahaan dimana uraian materi di dalamnya mencakup hampir semua aspek yang berkaitan dengan akuntansi. PSAK 13 (Revisi 2011) adalah buku petunjuk bagi pelaku akuntansi yang berisi pedoman tentang segala hal yang ada

hubungannya dengan akuntansi mengenai standar akuntansi keuangan yang membahas perlakuan pencatatan Properti Investasi yang dibuat oleh DSAK .

2) Properti Investasi

Properti Investasi merupakan suatu tanah, bangunan, bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya yang mana dikuasai oleh pemilik melalui sewa pembiayaan agar dapat menghasilkan rental (sewa), kenaikan nilai ataupun keduanya dan tidak untuk dijual dalam kegiatan sehari-hari serta digunakan untuk tujuan administratif.

9. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan 2 (dua) metode, yaitu:

1) Analisis Deskriptif Kualitatif

Dalam penelitian ini, sesuai Sarwono (2006:240), peneliti menggunakan metode studi kasus dengan analisis deskriptif kualitatif. Metode deskriptif kualitatif yaitu metode yang digunakan dalam suatu penelitian di mana hasil dari penelitian akan diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya yang hasilnya akan disajikan dalam kata-kata bukan berupa angka, artinya penelitian yang dilakukan adalah penelitian yang menekankan analisisnya pada penjelasan yang bermakna. Dengan menggunakan metode penelitian ini akan diketahui hubungan yang signifikan antara variabel yang diteliti, sehingga menghasilkan kesimpulan yang akan memperjelas gambaran mengenai objek yang diteliti.

Analisis ini dilakukan dengan cara: pertama, peneliti mengorganisasi data yaitu dengan membaca laporan keuangan perusahaan periode 2012-2013 dan memilah antara perusahaan yang telah menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) dengan yang belum menerapkan aturan PSAK tersebut.

Kedua, menentukan kategori. Peneliti menganalisa dan mengelompokkan data laporan keuangan sesuai kategori yaitu pengungkapan rincian, kebijakan akuntansi, pengungkapan di neraca yang didasarkan sesuai dalam aturan PSAK 13 (Revisi 2011). Pada kebijakan akuntansi peneliti juga menjelaskan metode yang dipakai perusahaan dalam perhitungan Properti Investasi. Pada pengungkapan di neraca peneliti harus mengungkapkan dan membandingkan antara aset yang dipakai oleh perusahaan dengan Properti Investasinya. Ketiga, peneliti mendiskripsikan dan memberikan kesimpulan dari hasil analisa yang telah dilakukan sesuai kedua langkah sebelumnya.

Peneliti juga membandingkan dengan studi literatur, apakah metode – metode pencatatan yang digunakan sudah sesuai aturan PSAK 13 (Revisi 2011). Analisa paling inti yang dilakukan peneliti adalah dengan menganalisa penyajian dan pengungkapan Properti Investasi dalam laporan keuangan perusahaan untuk mengetahui apakah sudah sesuai standar aturan yang berlaku. Apakah perusahaan tersebut sudah memisahkannya dengan aset tetapnya atau Properti Investasi yang dimiliki perusahaan menjadi satu pencatatan dengan aset tetapnya. Selain itu, peneliti juga membandingkan antara penerapan dalam periode 2012 dengan periode 2013. Hal ini untuk mengetahui apakah ada peningkatan kepatuhan atau penurunan dalam menerapkan standar aturan yang berlaku.

2) Studi Literatur

Studi ini dilakukan dengan mengumpulkan literatur dari berbagai sumber baik berupa artikel, buku-buku dan semua bahan panduan yang berkaitan dengan penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) dan Properti Investasi. Selain itu studi literatur ini dilakukan dengan mempelajari penelitian-

penelitian terdahulu tentang perlakuan akuntansi Properti Investasi. Sehingga dari studi literatur ini peneliti memiliki informasi yang luas untuk mengembangkan penelitiannya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Perusahaan

Penelitian ini menganalisis penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) terhadap perlakuan Properti Investasi pada perusahaan properti yang *Go Public* dan telah terdaftar di BEI untuk laporan keuangan periode tahun 2012 dan 2013. Peneliti membuat analisis data penelitian ini berdasarkan analisis data sekunder yang telah berhasil dikumpulkan melalui *website* perusahaan – perusahaan properti yang dimiliki oleh BEI.

Perusahaan properti merupakan salah satu sektor industri yang telah terdaftar di BEI sejak era 80-an. Adapun jumlah perusahaan properti yang telah terdaftar di BEI hingga tahun 2013 adalah 43 perusahaan. Mengingat perusahaan yang bergerak pada sektor properti merupakan perusahaan yang peka terhadap naik turun perekonomian maka seiring perkembangannya, sektor properti dianggap menjadi salah satu sektor industri yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia. Industri bidang properti telah berkembang begitu pesat dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini terbukti dengan semakin banyaknya perusahaan properti yang memperluas *landbank* (aset berupa tanah), memperbanyak bangunan untuk investasi, serta banyak melakukan ekspansi bisnis. Pertumbuhan yang pesat dari perusahaan properti dapat dilihat juga dengan banyaknya toko (ruko), perumahan/apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, serta

gedung - gedung yang disewakan. Perusahaan properti memiliki sejumlah aktivitas dalam operasionalnya. Secara umum, kegiatan usaha perusahaan pada sektor properti sebagai berikut :

- 1) Bertindak atas nama pemilik dalam segala hal mengenai pemeliharaan dan pengelolaan baik rumah tinggal, apartement, dan bangunan lainnya.
- 2) Industri properti bertindak untuk mengelola proyek pembangunan dan pengembangan, melakukan perbaikan dan pemeliharaan gedung.
- 3) Bergerak dalam bidang pengembangan dan pembangunan properti dengan melakukan investasi melalui anak perusahaan.
- 4) Usaha konstruksi dan pembangunan properti.
- 5) Persewaan gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan, pembangunan perumahan, pembangunan apartemen.
- 6) Pengembangan kota, yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa – jasa pendukung.

Dengan faktor meningkatnya penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya sedangkan *supply* tanah bersifat tetap, membuat properti sangat dibutuhkan oleh semua kalangan masyarakat. Hal ini yang menjadikan harga properti bangunan (khususnya rumah) dan tanah mengalami kenaikan harga yang lebih tinggi dari laju inflasi setiap tahunnya. Kenaikan harga per tahun dapat mencapai 10-30% dari harga semula. Bahkan, kenaikan harga *developer* bisa mencapai 50% tiap tahun. Tapi tentu tidak bisa disamakan harga *developer* dengan harga milik perorangan. Bisa dipastikan dengan kenaikan seperti itu, keuntungan investasi dalam bidang properti melebihi jenis investasi lainnya seperti deposito yang bunga per tahunnya berada di kisaran maksimal 7%. Jika

kita membeli sebuah unit rumah dengan harga 100 juta, maka setahun kemudian kita bisa menjualnya kembali di harga 130 juta. Harga itu bahkan bisa lebih. Alasan inilah yang semakin membuat investor lebih tertarik untuk berinvestasi dalam sektor properti. Selain itu, properti dinilai sebagai investasi yang cukup aman dan dengan tingkat harga stabil.

Dalam berinvestasi, seorang investor membutuhkan suatu acuan dasar untuk penilaian Properti Investasi yang dimiliki oleh perusahaan properti yang telah terdaftar di BEI. Salah satu acuan dasar yang dapat dipakai oleh seorang investor dalam menganalisa laporan keuangan perusahaan yang menyajikan Properti Investasi adalah PSAK 13 (Revisi 2011). Dalam PSAK ini memuat secara keseluruhan aturan – aturan yang harus dipatuhi perusahaan properti dalam menyajikan Properti Investasi. Dari PSAK 13 (Revisi 2011), seorang investor dapat menilai bagaimana penyajian Properti Investasi pada perusahaan properti, apakah disajikan sendiri sebagai Properti Investasi, atau dijadikan satu dengan aset tetapnya. Seberapa besar Properti Investasi yang dimiliki perusahaan properti dibanding aset tetapnya. Bagaimana metode pencatatan yang dipakai hingga aturan kebijakan lainnya yang dibutuhkan investor sebagai pertimbangan sebelum berinvestasi pada salah satu perusahaan properti di BEI.

Bilamana perusahaan properti bisa menerapkan aturan sesuai standar yang ditetapkan salah satunya PSAK 13 (Revisi 2011), maka akan lebih banyak investor yang akan menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Dengan semakin banyak investor yang berinvestasi pada perusahaan properti tersebut, maka perusahaan itu akan lebih berkembang dan mendapat keuntungan yang lebih besar.

2. Pembahasan Hasil Penelitian

Penelitian ini menggunakan 43 perusahaan properti yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2012 dan 2013 yang memenuhi kriteria untuk pengambilan sampel. Kriteria penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) meliputi pengungkapan kebijakan, penyajian di neraca, serta pengungkapan rincian Properti Investasinya. Dari seluruh populasi perusahaan properti, menunjukkan bahwa perusahaan properti yang menyajikan PSAK 13 (Revisi 2011) secara lengkap (kebijakan, rincian, dan neraca) sebanyak 25,6%, sedangkan perusahaan yang menyajikan PSAK 13 (Revisi 2011) tidak lengkap sebanyak 74,4%. Perusahaan yang mengungkapkan secara lengkap penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) untuk dijadikan sebagai sampel adalah 11 perusahaan properti, antara lain PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), PT Bukit Darma Property Tbk (BKDP), PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII), PT Gading Development Tbk (GAMA), PT Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA), PT Jaya Real Property Tbk (JRPT), PT Megapolitan Development Tbk (EMDE), PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI), PT Metropolitan Land Tbk (MTLA).

2.1. Penyajian dan Pengungkapan

Menurut Sartika (2012) industri properti paling dominan dalam menyajikan Properti Investasi. Hal ini tentu sangat wajar mengingat *nature* dari mayoritas perusahaan properti adalah menyewakan tanah dan bangunan. Sebagian besar perusahaan-perusahaan yang menyajikan Properti Investasi telah menyajikan Properti Investasi secara lengkap. Terdapat beberapa perusahaan yang hanya yang

menyajikan di kebijakan dan di neraca, dan ada yang menyajikannya di neraca dan rincian. Pada bagian kebijakan dijelaskan mengenai metode penilaian yang dipakai, metode penyusutan (jika menggunakan metode biaya), klasifikasi Properti Investasi, kriteria dalam menilai Properti Investasi, serta penggunaan Properti Investasi.

Sesuai yang dijelaskan dalam PSAK 13 (Revisi 2011) pemilik Properti Investasi membuat pengungkapan yang dilakukan *lessor* atas sewa yang disepakati. Entitas yang memiliki hak atas Properti Investasi dalam sewa pembiayaan atau sewa operasi melakukan pengungkapan *lessee* atas sewa pembiayaan dan pengungkapan *lessor* atas sewa operasi yang telah disepakati. Pengungkapan secara umum mengenai perlakuan Properti Investasi juga dijelaskan dalam PSAK 13 (Revisi 2011). Pengungkapan tersebut mengenai model apakah yang diterapkan oleh perusahaan yang menyajikan Properti Investasi. Jika menerapkan nilai wajar, apakah dan dalam keadaan bagaimana hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat sebagai Properti Investasi. Apabila pengklasifikasian ini sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan Properti Investasi dengan Properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam usaha sehari-hari.

Hasil penelitian pada perusahaan properti pada periode 2012 dan 2013, terdapat beberapa perusahaan yang mengungkapkan rincian Properti Investasinya dirinci dalam aset tetap. Perusahaan-perusahaan tersebut adalah PT. Bumi Citra Permai Tbk (BCIP), PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST), Cowell Development Tbk (COWL), dan PT. Sentul City Tbk (BKSL). Keempat perusahaan tersebut

mengungkapkan rincian nilai Properti Investasinya pada bagian rincian aset tetap. Rinciannya hanya berupa kalimat yang menjelaskan bahwa terdapat aset tetap berupa tanah dan bangunan yang di reklasifikasi ke Properti Investasi sebesar nilainya. Reklasifikasi merupakan proses pengelompokkan kembali satu transaksi keuangan baik penerimaan maupun pengeluaran dari satu kodefikasi akun ke dalam kodefikasi akun lain yang sesuai untuk tujuan keakuratan data laporan keuangan.

Berikutnya perusahaan yang tidak menyajikan kebijakan PSAK 13 (Revisi 2011) sebanyak 28 perusahaan. Dalam laporan keuangannya tidak mencantumkan Properti Investasi di bagian kebijakan akuntansi. Demikian juga di dalam kebijakan aset tetap tidak ada penjelasan mengenai Properti Investasi. Kebijakan yang digunakan untuk menilai Properti Investasi dijelaskan di bagian Properti Investasi. Pengungkapan hanya dijelaskan dibagian rincian Properti Investasi yang sangat minim. Selain itu, perusahaan hanya menjelaskan metode yang digunakan.

Dalam penilaian Properti Investasi, pemilihan metode penilaian sangat berpengaruh pada laporan keuangan perusahaan properti. Jika dianalisis lebih dalam dan menggunakan alat statistik, pemilihan metode biaya untuk penilaian Properti Investasi yang meliputi penyajian kebijakan PSAK 13 (Revisi 2011), rincian Properti Investasi, dan

pemisahan Properti Investai di dalam neraca tidak berpengaruh secara signifikan terhadap naik ataupun turunnya laba perusahaan. Hal ini berbanding lurus dengan yang telah dijelaskan oleh Sartika (2012) bahwa nilai perusahaan yang menyajikan Properti Investasi di dalam akun lain tidak signifikan jika dibandingkan dengan nilai aset sehingga dapat dikatakan jumlah Properti Investasi tidak material sehingga tidak berpengaruh naik turunnya laba perusahaan. Rata-rata pengungkapan hanya menjelaskan mengenai Properti Investai secara umum yang memisahkan dengan aset tetap, kemudian metode yang dipakai dalam menilai Properti Investasi rata-rata adalah metode biaya, dan informasi mengenai penyusutan baik metode yang dipakai maupun masa manfaat.

2.2. Penyajian di Neraca

Perusahaan yang menyajikan PSAK 13 (revisi 2011) Properti Investasi secara lengkap pasti menyajikan Properti Investasi di neraca. Sebagian besar perusahaan tersebut rata-rata mempunyai Properti Investasi yang cenderung lebih besar dari nilai aset tetapnya. Tetapi ada beberapa perusahaan yang nilai Properti Investasinya lebih kecil dibandingkan aset tetapnya. Pada tabel 4.1 sesuai pada lampiran 3 (tiga) disajikan nilai prosentase Properti Investasi terhadap aset tetap dan Properti Investasi terhadap total aset.

Tabel 4.1

Prosentase perbandingan Properti Investasi terhadap aset tetap dan total aset

No	PERUSAHAAN	% PI TO FIXED ASSET-NET		% PI TO TOTAL ASSET	
		2012	2013	2012	2013
1	APLN	224%	299%	46%	36%

2	ASRI	194%	153%	11%	10%
3	CTRS	1505%	1448%	163%	124%
4	BKDP	947%	918%	513%	540%
5	FMII	201%	463%	28%	62%
6	GAMA	7093%	6103%	18%	16%
7	GWSA	367%	1265%	21%	67%
8	JRPT	6450%	22860%	88%	148%
9	EMDE	3319%	3090%	130%	112%
10	MKPI	243%	221%	174%	146%
11	MTLA	6448%	4400%	245%	379%

Pada tabel 4.1 disajikan rata-rata nilai prosentase Properti Investasi yang lebih besar terhadap aset tetap. Hal ini sangat wajar karena sebagian besar industri properti memiliki kegiatan utama menyewakan tanah dan bangunan, sehingga perusahaan memiliki tanah dan bangunan yang cukup banyak dan nilai Properti Investasinya melebihi nilai aset tetapnya. Meskipun nilai Properti Investasinya lebih besar dari aset tetapnya, terdapat beberapa perusahaan yang mengalami penurunan nilai Properti Investasinya dari tahun 2012 ke tahun 2013. Berdasarkan tabel 4.1 hanya PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII), PT Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA), dan PT Jaya Real Property Tbk (JRPT) yang mengalami kenaikan Properti Investasinya.

2.3. Kebijakan Akuntansi

Sesuai yang dijelaskan dalam PSAK 13 (Revisi 2011), seluruh entitas dianjurkan untuk menentukan nilai wajar Properti Investasi berdasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori Properti Investasi yang dinilai. Suatu entitas dapat memilih model nilai wajar atau model biaya dalam penilaian Properti Investasi. Jika suatu entitas memilih model – model yang berbeda untuk dua kategori tersebut, penjualan Properti Investasi di

antara kelompok aset yang diukur dengan menggunakan model berbeda harus diakui pada nilai wajar dan perubahan nilai wajar harus diakui dalam laba rugi. Jika entitas menggunakan model biaya, maka seluruh Properti Investasinya diukur sesuai yang disyaratkan dalam PSAK 16: Aset Tetap. Entitas harus mengungkapkan metode penyusutan yang digunakan, umur manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan. Selain itu entitas juga harus mengungkapkan kriteria Properti Investasinya serta ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri.

Berdasarkan Tabel 4.2 sesuai yang terdapat pada Lampiran 4 (empat), 11 sampel perusahaan properti yang menyajikan Properti Investasi pada bagian kebijakan secara lengkap dan utuh sebesar 46%, sedangkan sisanya 54% perusahaan kurang lengkap dalam menyajikan properti investasi. Perusahaan seperti PT Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA), PT Jaya Real Property Tbk (JRPT), PT Megapolitan Developments Tbk (EMDE), PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI), dan PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) tidak menyajikan kriteria Properti Investasi secara spesifik. Secara keseluruhan perusahaan telah mengungkapkan sesuai kebijakan yang telah ditetapkan oleh PSAK 13 (Revisi 2011). Rata-rata perusahaan menjelaskan Properti

Investasi tidak lengkap sebesar 74,4%, baik dalam mengungkapkan kebijakan dan rinciannya. Berikut ini adalah tabel sedangkan 25,6% telah dan rinciannya. Berikut ini adalah tabel mengungkapkan PSAK secara lengkap, penjelasan pengungkapan kebijakan:

Tabel 4.2
Pengungkapan Kebijakan

No	Perusahaan	Kebijakan	Metode dan asumsi (Biaya)	Klasifikasi Properti sewa (Biaya)	Kriteria Properti Investasi	Metode Penyusutan	Masa Manfaat
1	APLN	Ada	Ada	Ada	Ada	Garis Lurus	20 s.d 30
2	ASRI	Ada	Ada	Ada	Ada	Garis Lurus	10 s.d 20
3	CTRS	Ada	Ada	Ada	Ada	Garis Lurus	20
4	BKDP	Ada	Ada	Ada	Ada	Garis Lurus	20
5	FMII	Ada	Ada	Ada	Ada	Garis Lurus	20
6	GAMA	Ada	Ada	Ada	Ada	Garis Lurus	Tidak dijelaskan
7	GWSA	Ada	Ada	Ada	Tidak Ada	Garis Lurus	20
8	JRPT	Ada	Ada	Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak dijelaskan
9	EMDE	Ada	Ada	Ada	Tidak Ada	Garis Lurus	20
10	MKPI	Ada	Ada	Ada	Tidak Ada	Garis Lurus	20 s.d 30
11	MTLA	Ada	Ada	Ada	Tidak Ada	Garis Lurus	20-40 + 8-20

Berdasarkan tabel 4.2 11 sampel perusahaan telah mengungkapkan kebijakan secara lengkap, meskipun masih ada perusahaan yang belum mengungkapkan kriteria properti investasi, metode penyusutan, dan masa manfaat. Selain pengungkapan kebijakan diatas, perusahaan properti juga mengungkapkan mengenai transfer dari dan ke Properti Investasi dan kebijakan dihentikan sementara. Rata-rata isi kebijakan diungkapkan dalam lima paragraf yaitu paragraf pertama menjelaskan penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) dan juga metode yang diterapkan dalam menilai Properti Investasi. Paragraf kedua menjelaskan kriteria yang membedakan Properti Investasi dengan properti lainnya. Paragraf ketiga menjelaskan kebijakan penyusutan baik metode yang dipakai dan masa manfaat. Paragraf keempat menjelaskan kebijakan penghentian Properti Investasi, dan paragraf yang kelima menjelaskan kebijakan transfer dari dan ke Properti Investasi.

2.4. Pengungkapan Rincian

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, sesuai pada Lampiran 4 (empat) ternyata tidak ada peningkatan yang signifikan dalam pengungkapan rincian dari tahun 2012 ke 2013. Hal ini sesuai apa yang dinyatakan Sartika (2012) bahwa sampel yang diambil antar industri hampir sangat rata dalam hal pengungkapan rincian. Tidak ada hal yang menonjol dalam hal pengungkapan rincian.

Salah satu tujuan pengungkapan adalah untuk mengurangi efek dari pilihan metode akuntansi dalam komparasi laporan keuangan untuk dianalisis. Seperti yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa pengungkapan dalam PSAK 13 (Revisi 2011) terdiri dari tiga tipe, yaitu pengungkapan secara umum, pengungkapan untuk Properti Investasi yang menggunakan metode nilai wajar, dan pengungkapan untuk Properti Investasi yang menggunakan metode biaya. Hasil analisis yang telah

dilakukan, tidak ada satupun lengkap. Pengungkapan rincian akan perusahaan properti yang dijelaskan di dalam tabel 4.3 di bawah mengungkapkan rincian secara ini:

Tabel 4.3
Pengungkapan Rincian

No	Pengungkapan Rincian	Nama Perusahaan
1	Penilaian untuk penentuan nilai	APLN, ASRI, CTRS, GWSA, JRPT, EMDE, MKPI, MTLA
2	Jumlah penghasilan rental properti	APLN, ASRI, CTRS, BKDP, FMII, GAMA, GWSA, JRPT, EMDE, MKPI, MTLA
3	Beban operasi untuk Properti Investasi yang menghasilkan rental	MTLA
4	Beban operasi untuk Properti Investasi yang tidak menghasilkan rental	MTLA
5	Perubahan nilai wajar atas penjualan	APLN, ASRI, CTRS, BKDP, FMII, GAMA, GWSA, JRPT,
6	Pembayaran penghasilan dan hasil	-
7	Kewajiban kontraktual	APLN, ASRI, CTRS, BKDP, FMII
8	Rekonsiliasi jumlah tercatat	-
9	Rekonsiliasi penilaian kembali	APLN, ASRI, CTRS, BKDP, FMII, GAMA, GWSA, JRPT, EMDE, MKPI, MTLA
10	Penjelasan nilai wajar tidak dapat ditentukan	JRPT
11	Kisaran estimasi nilai wajar (cost)	FMII, JRPT
12	Pelepasan tidak dicatat dengan nilai wajar	FMII
13	Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan	APLN, ASRI, CTRS, BKDP, FMII, GAMA, GWSA, JRPT, EMDE, MKPI, MTLA

Pengungkapan untuk Properti Investasi nilai wajar terdiri tiga yaitu 8,9, dan 10. Perusahaan yang mengungkapkan rekonsiliasi jumlah tercatat tidak ada sama sekali. Perusahaan yang mengungkapkan rekonsiliasi penilaian kembali sebanyak 11 sampel perusahaan. Sedangkan perusahaan yang mengungkapkan Penjelasan nilai wajar tidak dapat ditentukan hanya JRPT.

Pengungkapan untuk Properti Investasi yang menggunakan metode biaya yaitu poin 11 dan 13. Perusahaan yang mengungkapkan kisaran estimasi nilai wajar hanya PT Fortune Mate Indonesia,Tbk (FMII) dan PT Jaya

Real Property,Tbk (JRPT). Sedangkan perusahaan yang mengungkapkan jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan sebanyak 11 sampel perusahaan.

Seluruh sampel menggunakan metode biaya untuk penilaian Properti Investasinya, karena perusahaan kesulitan dalam menetapkan nilai wajar.Selain itu, biaya yang dikeluarkan untuk penilai professional terbilang mahal sehingga mereka memilih untuk tidak mengungkapkannya.Tidak adanya perusahaan yang menyajikan estimasi nilai wajar menyebutkan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan.

Dapat disimpulkan bahwa dari ketiga kriteria pengungkapan yang didasarkan pada PSAK 13 (Revisi 2011), masih banyak perusahaan yang belum menerapkan aturan yang ditetapkan PSAK 13 (Revisi 2011) secara lengkap. Masih banyak perusahaan yang tidak mengungkapkan kebijakan serta tidak mengungkapkan rincian Properti Investasinya. Secara keseluruhan perusahaan properti hingga perioden 2013, belum ada yang mengungkapkan nilai Properti Investasi menggunakan nilai wajar. Meskipun PSAK 13 (Revisi 2011) sudah dalam tahap adopsi IFRS yang mengutamakan penilaian Properti Investasi menggunakan metode nilai wajar. Seluruh perusahaan masih menggunakan metode biaya untuk penilaian Properti Investasinya.

Untuk perusahaan – perusahaan properti yang sudah menerpkan PSAK 13 (Revisi 2011) secara lengkap, masih ada perusahaan properti yang belum mengungkapkan kebijakan akuntansinya secara utuh. Baik metode penyusutan yang digunakan (jika menggunakan metode biaya) serta umur manfaat Properti Investasi yang dimiliki perusahaan properti belum di cantumkan dalam laporan keuangan perusahaan. Selain itu, perusahaan properti yang sudah menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) secara lengkap, masih ada yang belum mengungkapkan secara spesifik kriteria Properti Investasinya. Alasan mereka tidak menerapkan secara lengkap dan utuh aturan PSAK 13 (Revisi 2011) karena dianggap tidak relevan atau tidak berdampak material terhadap laporan keuangan perusahaan. Sehingga untuk perusahaan – perusahaan properti yang memiliki Properti Investasi yang tidak material nilainya, perusahaan tidak secara spesifik dan secara utuh mengungkapkan secara rinci aturan yang sudah ditetapkan dalam PSAK 13 (Revisi 2011).

Hal ini akan berpengaruh pada investor dalam memilih perusahaan properti untuk berinvestasi. Seorang investor akan lebih memilih perusahaan yang menerapkan standar aturan PSAK 13 (Revisi 2011) secara lengkap dan utuh dibandingkan yang tidak menerapkan. Ketiga kriteria yang harus diungkapkan oleh perusahaan properti agar dapat digunakan investor dalam menganalisa laporan keuangan perusahaan untuk mengetahui bagaimana penyajian Properti Investasi pada perusahaan properti. Pada penyajian di neraca, Properti Investasi perlu diungkapkan akun sendiri yang dipisahkan dengan aset tetap. Penyajian ini dimaksudkan agar investor mengetahui seberapa besar Properti Investasi yang dimiliki perusahaan properti dibandingkan aset tetapnya. Semakin besar Properti Investasi dibanding aset tetap yang dimiliki oleh perusahaan properti, maka dapat dinilai bahwa perusahaan itu dapat berkembang di dunia investasi sektor properti.

Pengungkapan rincian Properti Investasi juga merupakan informasi penting yang harus diketahui oleh investor. Investor dapat mengetahui berapa penghasilan rental Properti Investasi, penjelasan mengenai penentuan nilai wajar (dapat ditentukan secara andal atau tidak), serta jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutannya. Jika perusahaan tidak mengungkapkan rincian Properti Investasinya, investor akan kesulitan untuk membaca Properti Investasi yang dimiliki perusahaan, sehingga dapat membuat investor ragu untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Kebijakan akuntansi juga perlu disajikan dalam catatan laporan keuangan perusahaan secara lengkap dan utuh sesuai yang telah diungkapkan dalam PSAK 13 (Revisi 2011). Dalam kebijakan akuntansi,

Investor akan mengetahui klasifikasi Properti Investasi, kriteria Properti investasi, metode penilaian yang digunakan serta umur manfaat Properti Investasi. Klasifikasi dan kriteria Properti Investasi penting diungkapkan terkait investor dalam memilih properti apa yang akan dijadikan investasinya. Apakah tanah, bangunan, gedung apartemen, atau yang lainnya. Karena pada dasarnya setiap Properti Investasi mempunyai kenaikan nilai sendiri – sendiri. Tanah tidak akan sama kenaikan nilainya dalam setahun di bandingkan properti bangunan. Karena saat ini sebagian besar orang lebih memilih membeli bangunan atau menyewa bangunan dari pada membeli tanah yang kosong.

Selain itu metode penilaian Properti Investasi juga harus dijelaskan di catatan laporan keuangan perusahaan. Apakah perusahaan menggunakan metode biaya atau menggunakan metode nilai wajar. Jika perusahaan menggunakan metode biaya, perusahaan juga harus menjelaskan metode penyusutan apa yang dipakai dalam menghitung nilai Properti Investasi. Jika perusahaan menggunakan nilai wajar, perhitungan nilai wajar harus jelas karena akan langsung berpengaruh pada laporan laba rugi perusahaan. Namun, kenyataannya keseluruhan perusahaan properti memilih menggunakan metode biaya. Hal tersebut wajar karena penilaian menggunakan nilai wajar sulit ditentukan secara andal oleh perusahaan.

Standar aturan yang ditetapkan dalam PSAK 13 (Revisi 2011) harus bisa diterapkan secara utuh jika perusahaan menginginkan banyak investor yang berkeinginan untuk berinvestasi pada perusahaannya. Sehingga jika pengungkapan perusahaan sudah sesuai standar yang ditetapkan, akan mendapat nilai positif oleh investor karena dalam membaca

laporan keuangan investor dapat memperoleh informasi secara rinci dan jelas. Sehingga investor tidak ragu untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan mengenai Penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) terhadap Perlakuan Properti Investasi pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI untuk periode 2012 dan 2013, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Sebagian perusahaan yang menyajikan Properti Investasi sudah memisahkan pencatannya dengan aset tetap sesuai PSAK 13 (Revisi 2011). Hanya empat perusahaan yang pengungkapan Properti Investasinya dirinci dalam akun aset tetap. Perusahaan-perusahaan tersebut adalah PT. Bumi Citra Permai Tbk (BCIP), PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST), Cowell Development Tbk (COWL), dan PT. Sentul City Tbk (BKSL).
- 2) Keseluruhan perusahaan properti yang berjumlah 43 perusahaan yang telah *Go Public* dan telah terdaftar di BEI untuk periode 2012 dan 2013, terdapat 11 perusahaan yang telah menerapkan secara lengkap PSAK 13 (Revisi 2011) yang meliputi penyajian di neraca, pengungkapan rincian, serta penerapan kebijakan akuntansinya. Terdapat 32 perusahaan yang tidak menerapkan secara lengkap. Alasan tidak disajikannya secara lengkap sesuai PSAK 13 (Revisi 2011) karena jumlah Properti Investasi yang dimiliki perusahaan dapat dikatakan tidak material, sehingga perusahaan lebih memilih untuk tidak menyajikannya secara spesifik. Terkait pengungkapan tersebut, bisa

dikatakan bahwa sebagian besar perusahaan properti belum menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) secara lengkap.

- 3) Pengungkapan kebijakan akuntansi yang sudah diterapkan secara lengkap oleh 11 perusahaan, hanya 5 perusahaan yang telah menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) secara utuh pada pengungkapan kebijakan akuntansinya. Perusahaan tersebut antara lain PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), PT Bukit Darma Property Tbk (BKDP), PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII). Sedangkan 6 perusahaan masih ada yang belum menjelaskan kriteria Properti Investasi, metode penyusutan yang digunakan, ataupun masa manfaat Properti Investasi.
- 4) Keseluruhan perusahaan Properti menggunakan metode biaya dalam penilaian Properti Investasinya. Tidak ada yang menggunakan metode nilai wajar.
- 5) Hanya 2 perusahaan yang mengungkapkan kisaran estimasi nilai wajar, yaitu PT Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII) dan PT Jaya Real Property Tbk (JRPT).
- 6) Penyajian serta pengungkapan Properti Investasi dari tahun 2012 ke tahun 2013 tidak banyak mengalami perubahan. Hal ini dikarenakan

perusahaan menilai penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) tidak terlalu relevan atau tidak terlalu material terhadap perubahan laporan keuangan perusahaan. Meskipun hasilnya demikian perusahaan masih menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) walaupun tidak secara lengkap.

2. Saran

Saran – saran untuk penelitian selanjutnya adalah memperbanyak sampel dengan mengambil populasi perusahaan – perusahaan yang menyajikan Properti Investasi untuk sektor industri yang lebih banyak. Penelitian selanjutnya diharapkan mengambil sampel yang lebih luas dengan periode tahun yang lebih panjang (misal tiga tahun / empat tahun) agar hasil penelitian lebih akurat. Dengan pengungkapan sampel yang lebih banyak untuk perusahaan-perusahaan yang menerapkan PSAK 13, penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi investor dalam memilih perusahaan untuk berinvestasi. Selain itu, penelitian selanjutnya sebaiknya menggunakan PSAK 13 edisi terbaru sehingga lebih *up to date*. Akan lebih baik jika melakukan wawancara terhadap perusahaan yang bersangkutan agar informasi yang diperoleh lebih akurat dan lebih luas, sehingga tidak terpaku pada analisis laporan keuangan saja.

Ikatan Akuntansi Indonesia. 2011. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.

Martani, Dwi. 2011. *PSAK 13 Properti Investasi-IAS 40 Investment Properties*. Departemen Akuntansi FEUI.

Mulyono dalam Nova Amallia. 2012. *Membandingkan Prinsip Biaya Historis dengan Akuntansi Nilai Wajar*. <http://novaoshiin.blogspot.com/2012/06/membandingkan-prinsip-biaya->

DAFTAR PUSTAKA

Baridwan, Zaki. 2004. *Intermediate Accounting*. Edisi 8, BPFE, Yogyakarta.

Hisar, Herman. 2012. *Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan Properti: Studi Kasus pada PT TBI*. Laporan penelitian fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

- [historis.html](#).Diakses tanggal 10 April 2015.
- Purba,Marisi P. 2010 dalam Herman Hisar 2012.*IFRS Konvergensi dan Kendala Aplikasinya di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Petreski 2005,dalam maulani 2014.*Penerapan IFRS di Indonesia*.
<http://maiiamaulani.blogspot.com/2014/04/penerapan-ifrs-di-indonesia>. html.Diakses tanggal 10 April 2015.
- Sartika.2012.*Analisis Implementasi PSAK 13:Properti Investasi Studi Kasus pada Perusahaan Non-Kuangan yang Terdaftar di BEI Tahun 2008-2009*. Laporan penelitian fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Sarwono,Jonathan.2006.*Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*.Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sugiyono,Prof.Dr.2012.*Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*.Bandung: Alfabeta.
- Suharyadi,S.K.Purwanto.2009.*Statistika: untuk Ekonomi dan Keuangan Modern*, Edisi 2, Buku 1,Jakarta: Salemba Empat.
- Weygand,Jerry J.Kieso, Paul D., Donald E., dan Kimmel.2008.*Principal Accounting*. Jakarta: