



UNIVERSITAS INDONESIA



**ANALISIS IMPLEMENTASI PSAK 13 : PROPERTI
INVESTASI STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN NON-
KEUANGAN YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2008-2009**

SKRIPSI

**SARTIKA
1006814830**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM S1 EKSTENSI**

**SALEMBA
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS IMPLEMENTASI PSAK 13 : PROPERTI
INVESTASI STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN NON-
KEUANGAN YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2008-2009**

SKRIPSI

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**SARTIKA
1006814830**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM S1 EKSTENSI
SALEMBA
JUNI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Sartika

NPM : 1006814830

Tanda Tangan :



Tanggal : 9 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Sartika
NPM : 1006814830
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi :
Bahasa Indonesia : Analisis Implementasi PSAK 13 : Properti
Investasi Studi Kasus Pada Perusahaan
Non-Keuangan Yang Terdaftar DI BEI Tahun
2008-2009
Bahasa Inggris : Analysis of Implementation PSAK 13:
Investment Property Case Study Non-Financial
Companies Listed in Stock Exchange in
2008-2009

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi** pada **Program Studi Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia**.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Dwi Martani S.E., Ak. ()
Penguji : Dodik Siswantoro S.E., M.Sc. Acc. ()
Penguji : Sonya Oktaviana S.E., M.Ak. ()
Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 9 Juli 2012

Ketua Program Ekstensi Akuntansi,

Sri Nurhayati, SE, MM
NIP : 19600317 198602 2 001

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala kenikmatan dan rahmat-Nya baik berupa nikmat serta kemudahan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Penulisan skripsi ini dilaksanakan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Akuntansi di Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Hanya dengan izin Allah saya dapat menyelesaikan semua tahap dalam penyusunan skripsi ini dan mengakhiri masa perkuliahan program sarjana ini dengan sebaik-baiknya dengan segala keterbatasan saya.

Pada kesempatan ini saya ingin menghanturkan banyak terimakasih kepada pihak yang membantu saya dalam berbagai bentuk. Dengan segala ketulusan dan kerendahan hati saya mengucapkan rasa hormat dan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

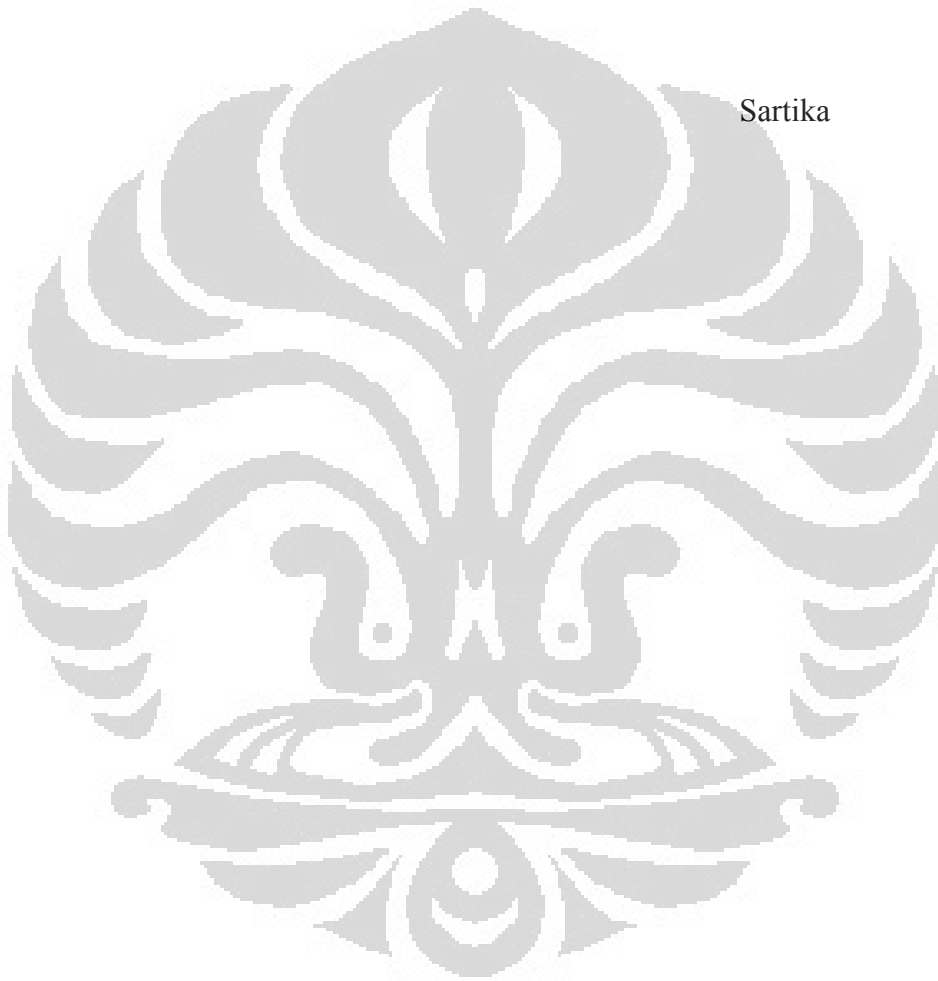
- (1) Papa, Mama, Kakak yang telah memberikan doa, cinta kasih, pengorbanan, dorongan moril serta materiil, dan segala yang terbaik dalam hidup ade. *I do this very hard just to make all of you proud.*
- (2) Ibu Dwi Martani, selaku dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktu, pemikiran, dan tenaga untuk memberikan bimbingan, dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
- (3) Ryan Diastana Firman yang selalu memberikan dukungan , semangat, serta doa dalam menyusun skripsi ini
- (4) *My best of the best friend* Sasa dan Sari yang selalu menyemangati, selalu mendengar keluh dan kesah, dan selalu ada di saat suka maupun duka.
- (5) Sahabat-sahabat tersayang ; Dinda, Imey, Hafiz, Rizka, Ivan, Putra, Bima, dan Bimo.

Saya menyadari bahwa skripsi ini memiliki kekurangan yang tidak lain disebabkan oleh keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang saya miliki. Namun demikian, saya berusaha sedapat mungkin melakukan yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi ini, meskipun pada kenyataannya hanya dapat memberikan hasil yang sederhana dan tidak luput dari kekurangan dan kesalahan.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini. Saya berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan juga para pembaca, khususnya bagi mahasiswa Universitas Indonesia dan bagi masyarakat pada umumnya.

Jakarta, Juni 2012

Sartika



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sartika
NPM : 1006814830
Program Studi : Ekstensi
Departemen : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISIS IMPLEMENTASI PSAK 13 : PROPERTI INVESTASI STUDI KASUS PADA PERUSAHAAN NON-KEUANGAN YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2008-2009

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 9 Juli 2012
Yang menyatakan



(Sartika)

ABSTRAK

Nama : Sartika
Program Studi : Akuntansi
Judul : Analisis Implementasi PSAK 13 : Properti Investasi Studi Kasus Pada Perusahaan Non-Kuangan Yang Terdaftar DI BEI Tahun 2008-2009

Mulai tahun 2008, dikeluarkan PSAK 13 (Revisi 2007) tentang Properti Investasi yang menggantikan PSAK sebelumnya mengenai Investasi. PSAK 13 (Revisi 2007) mengatur properti investasi di dalam laporan keuangan harus dipisahkan dari properti yang digunakan sendiri, Dalam menilai properti investasi perusahaan dapat memilih metode biaya atau metode nilai wajar. Penelitian ini membahas bagaimana implementasi PSAK 13 (Revisi 2007) pada perusahaan non-keuangan tahun 2008-2009, bagaimana penyajian dan pengungkapannya baik di dalam kebijakan maupun rincian. Penelitian ini juga menganalisis penggunaan metode yang dipakai serta menganalisis lebih mendalam untuk beberapa perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar. Hasil penelitian menunjukkan, sebagian besar perusahaan yang menyajikan properti investasi sudah memisahkannya dengan aset tetap maupun akun lain. Sebagian besar perusahaan lebih memilih metode biaya dibandingkan metode nilai wajar. Secara umum, pengungkapan yang dilakukan perusahaan sudah sesuai dengan PSAK 13 (Revisi 2007).

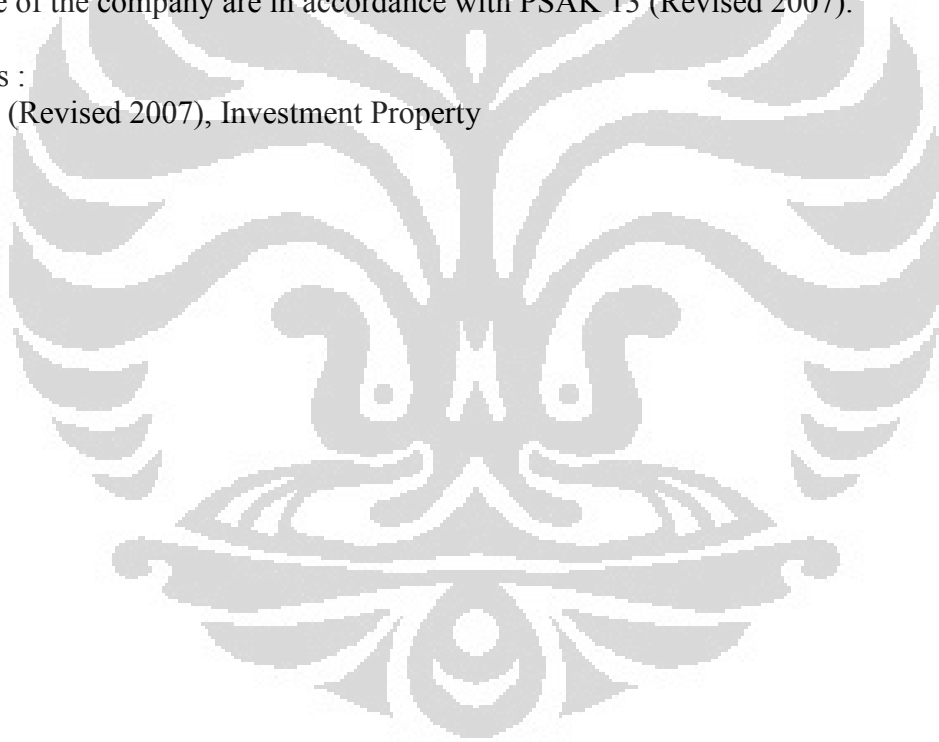
Kata Kunci :
PSAK 13 (Revisi 2007), Properti Investasi

ABSTRACT

Name : Sartika
Study Programme : Akuntansi
Title : Analysis of Implementation PSAK 13 : Investment Property
Case Studi Non-Financial Companies Listed In Stock Exchange
in 2008-2009

Since the year 2008, there is PSAK 13 (Revised 2007) about Investment Property which replace the previous about Investment. In PSAK 13 (Revised 2007) investment property must be separated from fixed asset. For assessment, the company can choose the cost method or fair value method. This study discusses how the implementation of PSAK 13 (Revised 2007) in the non-financial company in 2008-2009, how the presentation and disclosure both in policy and details. This study also analyzes the use of the method used and analyzed more in depth for several companies that use fair value methods. The results of this study, most of the companies that present investment property are separated by fixed assets and other accounts. Most companies prefer cost method than fair value method. In general, disclosure of the company are in accordance with PSAK 13 (Revised 2007).

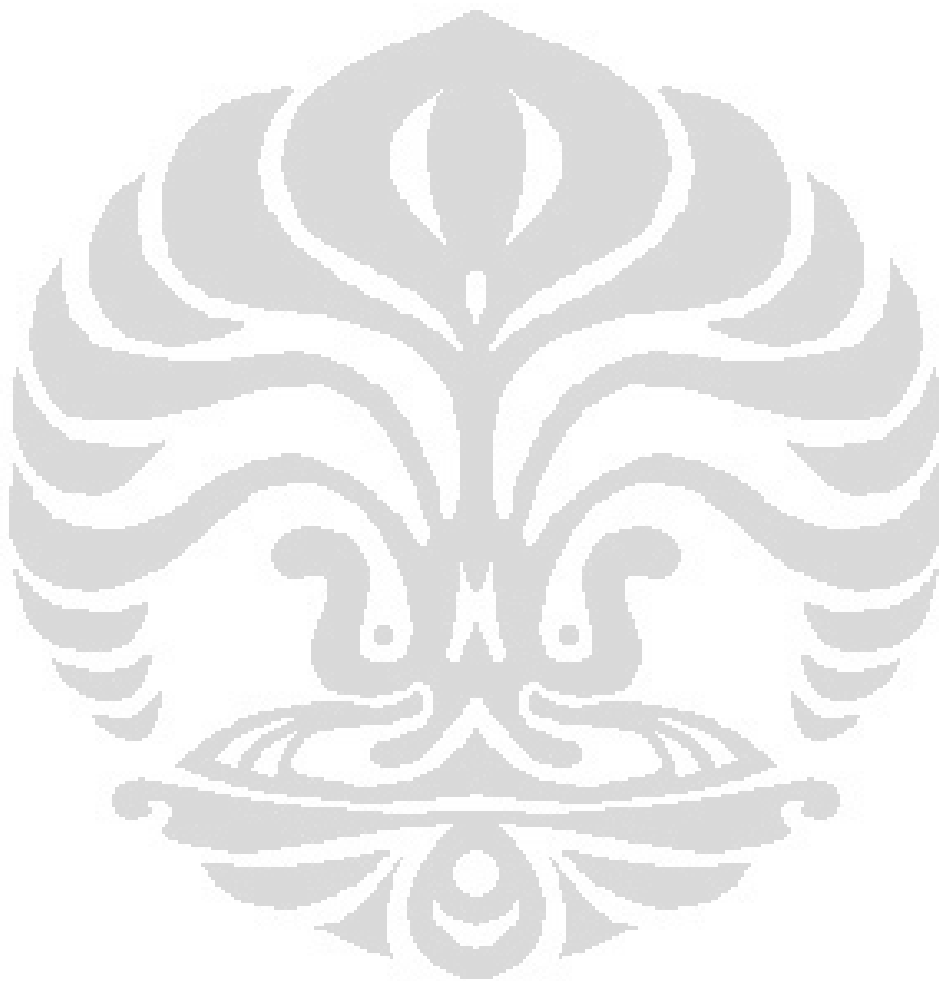
Keywords :
PSAK 13 (Revised 2007), Investment Property



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	8
1.6 Metodologi Penelitian	9
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
2. LANDASAN TEORI	
2.1 Pengertian Properti Investasi.....	11
2.2 Pengakuan dan Pengukuran pada saat awal	12
2.3 Pengukuran setelah pengakuan awal	13
2.4 Transfer dari dan ke Properti Investasi	17
2.5 Pelepasan Properti Investasi	18
2.6 Pengungkapan Properti Investasi	19
2.7 Perubahan PSAK 13 Revisi 2007 menjadi Revisi 2011	22
2.8 Perlakuan Pajak untuk Properti Investasi.....	22
2.9 Penelitian Sebelumnya	24
3. METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Metodologi Penelitian.....	29
3.2 Metode Pemilihan Sampel	29
3.3 Metode Pengambilan Data.....	31
3.4 Metode Analisis.....	32
4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
4.1 Sampel.....	33
4.2 Penyajian dan Pengungkapan.....	35
4.3 Penyajian di Neraca.....	39
4.4 Kebijakan Akuntansi.....	40
4.5 Pengungkapan	42
4.6 Penilaian.....	44
4.7 Beberapa Isu Terkait Properti Investasi	52

5. KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	54
5.2 Keterbatasan Penelitian	55
5.3 Saran	55
DAFTAR REFERENSI	56



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbedaan Nilai Wajar PSAK 13 dan PSAK 16	16
Tabel 2.2	Kriteria Transfer Properti Investasi	17
Tabel 2.3	Pengungkapan Nilai Wajar menurut PSAK 13.....	20
Tabel 2.4	Pengungkapan Umum menurut PSAK 13.....	20
Tabel 2.5	Pengungkapan Nilai Biaya menurut PSAK 13	21
Tabel 2.6	Perbedaan PSAK 13 Revisi 2011 dan Revisi 2007.....	22
Tabel 3.1	Daftar Sampel	31
Tabel 4.1	Klasifikasi Sampel	34
Tabel 4.2	Klasifikasi Sampel Berdasarkan Industri.....	35
Tabel 4.3	Persentase Penyajian Properti Investasi	39
Tabel 4.4	Pengungkapan Kebijakan.....	41
Tabel 4.5	Pengungkapan Rincian.....	43
Tabel 4.6	Perusahaan Menggunakan Nilai Wajar.....	47
Tabel 4.7	Daftar Perusahaan Terkait Isu Properti Investasi.....	52

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Awalnya di Indonesia standar yang digunakan dalam akuntansi diambil dari aturan Belanda, yang kemudian diganti dengan menggunakan *Generally Accepted Accounting Principles* (GAAP) dari Amerika Serikat. Pada tahun 1994 Indonesia mulai mengadopsi sebagian besar *International Accounting Standards* (IAS). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi atas Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang sudah diberlakukan tahun 1994 mengikuti IAS dan interpretasi Standing Interpretation Committee (SIC) (Rianti Rahmania, 2010)

DSAK yang berada dibawah 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.

Konvergensi IFRS menyebabkan perubahan PSAK yang sebelumnya bersifat *Ruled Based* menjadi *Principle Based*. Hoti dan Nuhui (2011) menyebutkan bahwa perubahan *Principle Based* akan meningkatkan kemungkinan perusahaan di Amerika untuk memanipulasi informasi dalam laporan keuangan. Penelitian menunjukkan bahwa manipulasi laba dapat di lakukan baik saat menggunakan US GAAP maupun IFRS.

Konvergensi IFRS akan mempengaruhi banyak pihak. Hoti dan Nuhui (2011) menjelaskan bahwa dengan di adopsinya IFRS akan mempengaruhi beberapa pihak

seperti : pemegang saham, manajer, auditor, akademisi, dan peraturan pemerintah. Hoti dan Nuhui (2011) menyimpulkan bahwa penerapan IFRS akan memberikan manfaat yang sangat besar, bukan hanya untuk investor dalam negeri tetapi juga investor asing. Pengaplikasian IFRS dapat menghilangkan hambatan arus modal international. Cara menghilangkan hambatan tersebut adalah dengan mengurangi perbedaan dalam ketentuan pelaporan keuangan serta lebih meningkatkan keefisienan biaya bagi perusahaan multinasional dalam menyusun laporan keuangannya dan untuk analisis keuangan bagi para analis.

PSAK dikonvergensi secara penuh dengan IFRS melalui tiga tahapan, yaitu tahap adopsi, tahap persiapan akhir, dan tahap implementasi (Rahmania, 2010). PSAK hasil konvergensi IFRS akan diberlakukan secara penuh tahun 2012. Pelaporan keuangan yang disusun berdasarkan PSAK mulai tanggal 1 Januari 2012 secara substansial telah sesuai dengan IFRS. Salah satu yang sudah diterapkan adalah IAS 40 tentang Properti Investasi. IAS 40 merevisi PSAK 13 (Revisi 2007) tentang properti investasi yang menggantikan PSAK 13 tentang akuntansi untuk investasi (1994). PSAK 13 (Revisi 2007) sudah diperbaharui dengan PSAK 13 (Revisi 2011) dan mulai diberlakukan 1 Januari 2012.

PSAK No. 13 tahun 2004 menunjukkan bahwa properti investasi tidak diatur secara khusus. PSAK No. 13 Tahun 2004 mengatur akuntansi untuk investasi dalam laporan keuangan kecuali untuk beberapa investasi yang telah diatur. Menurut PSAK No. 13 tahun 2004, investasi properti adalah investasi pada tanah atau bangunan yang tidak digunakan atau dioperasikan oleh perusahaan yang berinvestasi atau perusahaan lain dalam grup yang sama dengan perusahaan yang berinvestasi. Di dalamnya juga diatur bahwa investasi properti dicatat sebagai investasi jangka panjang dan tidak boleh disajikan sebagai bagian dari aktiva tetap dan tidak boleh disusutkan.

Menurut PSAK No. 13 Revisi 2011, properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari bangunan atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan

nilai, atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif ataupun untuk dijual dalam kegiatan sehari-hari. PSAK 13 (Revisi 2011) mengatur pengklasifikasian properti investasi di dalam suatu laporan keuangan harus dipisahkan dari properti yang digunakan sendiri. PSAK 16 menjelaskan bahwa properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Selain itu, juga diatur mengenai pengakuan untuk properti investasi yang diberlakukan sama dengan perlakuan PSAK 16, yaitu properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan dan biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Entitas diberikan pilihan untuk memilih antara metode biaya atau metode nilai wajar (*fair value*) dengan kriteria khusus setelah pengakuan awal.

Entitas yang memilih untuk menggunakan metode biaya harus mengukur seluruh properti investasinya sesuai dengan PSAK 16 Revisi 2007 mengenai Aktiva Tetap. Entitas yang memilih metode nilai wajar harus mengukur seluruh properti investasinya berdasarkan nilai wajar. Laba dan rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya. Nilai wajar properti investasi harus mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca.

Menurut pengungkapan yang diatur dalam PSAK 13 Revisi 2011, suatu entitas wajib menjelaskan metode apa yang diterapkan, apakah model biaya atau model nilai wajar. Pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model nilai wajar yaitu entitas harus mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode. Pengungkapan tambahan yang dibutuhkan apabila entitas menerapkan metode biaya yaitu entitas harus mengungkapkan metode penyusutan yang digunakan, masa manfaat dan tarif yang digunakan, jumlah bruto yang tercatat serta akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode, serta nilai wajar properti investasi. Jika nilai wajar dari properti investasi tidak dapat diukur

secara andal, tambahan pengungkapan diperlukan, termasuk jika memang mungkin estimasi kisaran jumlah nilai wajar properti investasi tersebut.

Christensen dan Nikolaev (2009) menyebutkan bahwa properti investasi diperoleh untuk mendapatkan pendapatan sewa atau untuk kenaikan nilai atau untuk keduanya. Mereka menemukan bahwa perusahaan cenderung menggunakan nilai historis dan nilai wajar secara bersama-sama. Penentu terkuat penggunaan nilai wajar untuk properti investasi adalah apakah kegiatan utama perusahaan tersebut *real estate*. Secara khusus mereka menemukan bahwa perusahaan di Jerman yang memiliki properti investasi dan sebelumnya menggunakan metode biaya sebelum adopsi IFRS, akan beralih ke nilai wajar apabila *real estate* adalah kegiatan utama mereka. Perusahaan di UK, yang menggunakan *fair value* sebelum IFRS digunakan, tidak mengganti metode mereka ke metode biaya apabila kegiatan utama mereka adalah *real estate*. Christensen dan Nikolaev (2009) menyimpulkan bahwa perusahaan *real estate* akan lebih sering menggunakan nilai wajar. Hal tersebut dikarenakan ketika perusahaan memegang dan menjual properti, perubahan nilai properti investasi terkait erat dengan kinerja kegiatan inti perusahaan tersebut.

Muller et al. (2010) menemukan bahwa setelah diberlakukannya IAS 40 para investor banyak meminta perusahaan untuk menyajikan properti investasi mereka dalam nilai wajar, sehingga banyak perusahaan yang beralih menggunakan nilai wajar. Mereka menemukan bahwa nilai wajar tidak menjadikan asimetri informasi menjadi lebih tinggi, tetapi di sisi lain mereka juga tidak dapat menemukan bahwa dengan diadopsinya IFRS asimetri informasi menjadi berkurang.

Cairns et al. (2009) melakukan penelitian mengenai pengukuran nilai wajar dan pengaruhnya terhadap kebijakan akuntansi dan komparabilitas laporan keuangan perusahaan di Inggris dan Australia. Hasilnya penggunaan *fair value* untuk properti investasi tidak banyak digunakan oleh perusahaan di Inggris dan Australia. Perusahaan cenderung memilih untuk konservatif, sehingga ketika diberikan pilihan

untuk menggunakan metode biaya atau nilai wajar, perusahaan lebih memilih untuk menggunakan metode biaya.

Nellessen dan Zuelch (2010) melakukan penelitian di Eropa dengan menggunakan laporan keuangan tahun 2005 – 2007. Hasilnya keandalan dari penilaian nilai wajar properti investasi pada perusahaan properti di Eropa diragukan. Hal ini dibuktikan dari adanya penyimpangan nilai *Net Asset Value* (NAV) yang sangat dipengaruhi oleh penilaian nilai wajar dari properti investasi.

Berdasarkan pemaparan diatas, penelitian ini dilakukan untuk melakukan analisis lebih mendalam terhadap implementasi penerapan PSAK 13 pada perusahaan non-keuangan yang terdaftar di BEI (tidak termasuk obligasi) tahun 2008-2009., Penelitian ini lebih fokus kepada penerapan PSAK 13 Revisi 2007, walaupun PSAK 13 sudah direvisi pada tahun 2011. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah perusahaan telah memisahkan properti yang digunakan sendiri dengan properti investasi atau masih digabungkan. Selain itu untuk mengetahui apakah perusahaan sudah banyak yang beralih menggunakan metode nilai wajar dalam pengukuran properti investasinya. Penelitian ini menggunakan sampel perusahaan non-keuangan untuk membatasi sampel dan arena mengingat terdapat beberapa perusahaan keuangan yang tidak mengacu terhadap PSAK 13.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan PSAK 13, setiap perusahaan yang memiliki properti investasi harus memisahkan penyajiannya dengan properti yang digunakan sendiri. Dengan memperhatikan nilai signifikansi dari properti investasi setiap perusahaan yang diteliti, penelitian ini akan meneliti apakah perusahaan di Indonesia sudah melakukan pemisahan tersebut atau apakah tidak memisahkan namun menyebutkannya di *notes*. Penelitian akan dilakukan terpisah pada perusahaan tahun 2008 dan 2009 untuk melihat perbandingan penyajian properti investasi

Selain itu, PSAK 13 memberikan pilihan kepada para entitas untuk memilih antara metode biaya atau metode nilai wajar (*fair value*). Penelitian ini akan meneliti apakah sudah banyak perusahaan yang menggunakan nilai wajar dalam penilaian properti investasinya. Christensen dan Nikolaev (2009) menyebutkan bahwa perusahaan *real estate* akan cenderung menggunakan nilai wajar dalam penilaiannya. Penelitian ini juga akan meneliti bagaimana karakteristik perusahaan-perusahaan Indonesia yang menggunakan nilai wajar dalam penilaiannya.

Persyaratan pengungkapan pada PSAK 13 dibedakan menjadi tiga yaitu: pengungkapan secara umum, pengungkapan untuk nilai wajar, dan pengungkapan untuk nilai biaya. Penelitian ini dimaksudkan untuk meneliti apakah perusahaan-perusahaan Indonesia sudah melaksanakan kepatuhan dalam hal pengungkapan sesuai dengan ketentuan PSAK revisi 2007. Selain itu, bagaimana pengungkapan untuk properti investasi yang dinilai dengan nilai wajar. Apakah telah sesuai dengan syarat di PSAK. Mengingat persyaratan untuk properti tersebut lebih banyak jika dibandingkan dengan properti yang dinilai dengan nilai biaya. Selanjutnya akan diteliti pengungkapan untuk properti yang dinilai dengan nilai biaya. Apakah perusahaan tersebut telah mengungkapkan nilai wajar sesuai dengan syarat di PSAK. Penelitian pengungkapan juga akan dilakukan secara terpisah tahun 2008 dan 2009 untuk melihat perbandingan pengungkapan properti investasi.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan yang telah dituliskan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan PSAK 13 Revisi 2007 pada perusahaan di Indonesia. Apakah perusahaan-perusahaan tersebut telah memisahkan properti investasi dengan properti yang akan digunakan sendiri

2. Untuk mengetahui bagaimana penyajian properti investasi pada perusahaan di Indonesia. Apakah terpisah atau berada di catatan laporan keuangan
3. Untuk mengetahui implementasi penerapan metode penilaian properti investasi pada perusahaan di Indonesia. Apakah perusahaan-perusahaan tersebut lebih banyak menerapkan metode biaya atau nilai wajar. Serta menganalisis bagaimana karakteristik perusahaan yang menerapkan nilai wajar.
4. Untuk mengetahui bagaimana pengungkapan properti investasi pada perusahaan di Indonesia. Apakah telah sesuai dengan ketentuan pada PSAK Revisi 2007. Serta menganalisis secara mendalam pengungkapan perusahaan yang menerapkan nilai wajar.
5. Untuk mengetahui perbandingan mengenai penyajian properti investasi pada perusahaan di Indonesia tahun 2008 dan 2009
6. Untuk mengetahui perbandingan mengenai pengungkapan properti investasi pada perusahaan di Indonesia tahun 2008 dan 2009

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai kalangan baik ilmu pengetahuan, penyusun standar, investor, maupun perusahaan yaitu sebagai berikut:

- **Ilmu Pengetahuan**

Manfaat yang didapatkan bagi ilmu pengetahuan adalah memberikan informasi mengenai praktek penerapan PSAK 13 Revisi 2007 yang diterapkan di perusahaan Indonesia. Dapat diketahui syarat dan ketentuan yang berlaku di dalam PSAK tersebut sudah diterapkan dengan baik atau belum. Untuk mengetahui berapa banyak perusahaan yang telah menerapkan nilai wajar dalam penilaian properti investasinya. Penelitian ini juga bermanfaat untuk

melengkapi penelitian-penelitian terdahulu dan berguna sebagai referensi dan rujukan bagi penelitian selanjutnya

- **Penyusun Standar**

Sebagai bahan peninjauan standar untuk para penyusun standar. Dapat diketahui seberapa besar tingkat kepatuhan perusahaan di Indonesia terhadap ketentuan di dalam PSAK 13 Revisi 2007. Untuk melihat apakah perusahaan melaksanakan kepatuhan hanya untuk sesaat atau memang konsisten.

- **Investor**

Dapat memberikan gambaran dan tambahan informasi bagi para investor mengenai kebijakan akuntansi yang diterapkan perusahaan untuk menilai properti investasinya. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan pilihan investasinya

- **Perusahaan**

Untuk perusahaan-perusahaan di Indonesia yang akan menerapkan kebijakan akuntansi baru pasca adopsi IFRS dapat menggunakan penelitian ini sebagai tambahan informasi dalam memilih metode penilaian properti investasi.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian akan menganalisis implementasi dari penerapan PSAK 13 Revisi 2007 mengenai properti investasi yang menggantikan PSAK sebelumnya mengenai Investasi secara umum. Properti investasi dapat dimiliki oleh perusahaan dalam bidang apapun, dengan catatan memang properti itu tidak untuk digunakan sendiri. Penelitian ini membatasi ruang lingkup penelitian hanya pada perusahaan non-keuangan di BEI untuk laporan keuangan periode 2008 - 2009.

1.6. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan melakukan analisis deskriptif untuk memberikan gambaran secara deskriptif mengenai implementasi PSAK 13 Revisi 2007 di perusahaan non-keuangan tahun 2008-2009. Kemudian juga dilakukan *deep analysis* untuk beberapa perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai uraian landasan teori serta literatur yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

BAB III METODE PENELITIAN

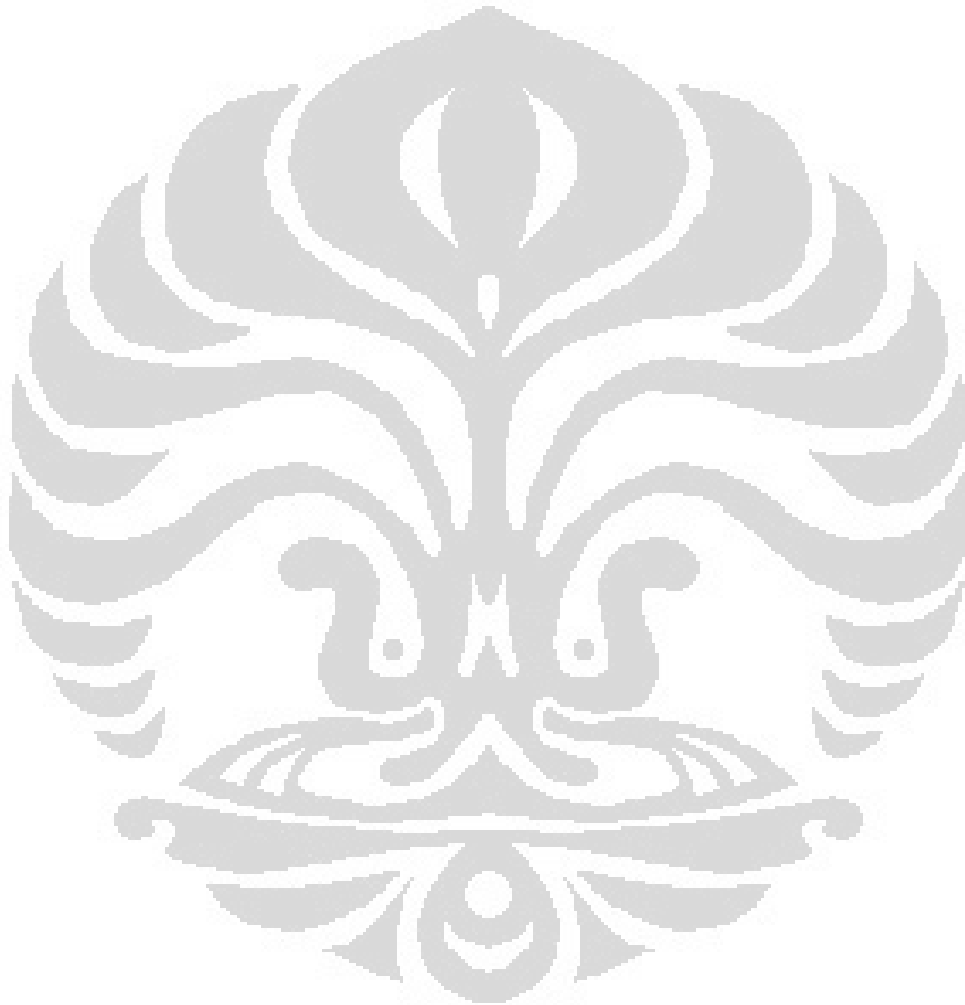
Bab ini menguraikan tentang bagaimana metode penelitian yang digunakan untuk analisis yang meliputi metode penelitian yang digunakan untuk analisis yang meliputi metode pemilihan sampel, metode pengambilan data, serta metode analisis.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

Bab ini menguraikan dan menyajikan analisis data penelitian yang mencakup deskriptif perusahaan sampel dan dibandingkan dengan standar yang berlaku sehingga memberikan gambaran apakah perusahaan sampel telah mengimplementasikan PSAK 13. Kemudian juga dilakukan analisis mendalam untuk beberapa perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini berisikan kesimpulan atas hasil penelitian yang telah dilakukan serta saran-saran yang terkait dengan penelitian ini sehingga diharapkan dapat berguna untuk penelitian selanjutnya.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Pengertian Properti Investasi

Menurut PSAK No. 13 (revisi 2011), properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee*/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif dan tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Sebelumnya tidak ada PSAK khusus yang mengatur dan membahas mengenai properti investasi. Tahun 2007 dilakukan revisi PSAK No. 13 yang sebelumnya membahas tentang investasi kemudian diubah menjadi properti investasi dan efektif digunakan 1 Januari 2008. PSAK ini mengatur kebijakan baru dimana properti investasi dapat disajikan dalam model nilai wajar dan model nilai biaya, yang mana model nilai biaya mengadopsi PSAK No. 16 tentang Aset Tetap. PSAK No. 13 (2007) tentang properti investasi mengadopsi seluruh paragraf IAS 40 (2003). Ada beberapa tambahan paragraf di PSAK No. 13 yang tidak diatur di IAS 40 yaitu ketentuan transisi untuk selisih revaluasi dan biaya perolehan untuk properti investasi yang pernah direvaluasi. Tahun 2011 terjadi revisi kembali atas PSAK 13 tersebut.

PSAK 13 membedakan antara properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri (mengacu pada PSAK 16). Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

Properti investasi memiliki karakteristik yang membedakan dengan properti yang digunakan sendiri (berlaku PSAK No. 16 mengenai Aset Tetap). Menurut PSAK No. 13 (2011) karakteristik tersebut antara lain:

- a) Properti investasi dapat digunakan untuk menghasilkan sewa atau untuk mendapatkan kenaikan nilai atau kedua-duanya. Properti investasi tersebut menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak tergantung pada aset lain yang digunakan.
- b) Properti investasi tidak dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari ataupun sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual.
- c) Properti investasi tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.
- d) Properti investasi tidak disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan.
- e) Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang akan mengalir ke entitas dan biaya perolehannya dapat diukur dengan andal.

2.2. Pengakuan dan Pengukuran pada saat awal

Properti investasi diakui sebagai aset jika memenuhi syarat berikut:

- a) Manfaat ekonomis dari properti investasi tersebut akan mengalir ke dalam entitas
- b) Biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Menurut PSAK 13 (2011), biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat didistribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat didistribusikan secara langsung misalnya: biaya jasa hukum,

pajak penjualan, dan biaya transaksi lainnya. Biaya perolehan dari properti investasi yang dibangun sendiri adalah biaya sampai saat pembangunan atau pengembangan selesai.

Jika pembayaran biaya perolehan ditangguhkan, maka biaya perolehan yang diakui adalah sebesar biaya jika dibayar secara tunai. Perbedaan antara jumlah tersebut diakui sebagai beban bunga selama periode terutang. Jika properti investasi dikuasai dengan cara sewa, maka sesuai PSAK 30, sewa tersebut harus diakui sebagai sewa pembiayaan dan sebagai aset serta kewajiban sebesar nilai yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum.

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, izin mendirikan bangunan, dan biaya pembersihan. Biaya bunga yang timbul juga termasuk dalam harga perolehan dengan catatan terbatas hanya pada periode pembangunan.

Biasanya di dalam properti investasi terdapat satu jenis aset seperti prasarana bangunan yang terpisah dari bangunan itu sendiri dan merupakan tambahan struktural seperti penambahan ruangan baru didalam gedung. Biaya dari penambahan ruangan baru tersebut termasuk seluruh pengeluaran yang dibutuhkan untuk membuat ruangan tersebut siap untuk digunakan.

2.3. Pengukuran setelah pengakuan awal

Menurut PSAK 13 (2011), setelah pengakuan awal ada 2 metode yang dapat dipilih untuk pencatatan properti investasi, yaitu:

1. Model Nilai Wajar

Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Nilai wajar properti investasi harus mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca. Menurut PSAK No. 13, nilai wajar properti investasi merupakan harga yang mana properti dapat dipertukarkan antara pihak-pihak yang memiliki pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam suatu transaksi yang wajar. Nilai wajar properti investasi tidak mencerminkan pengeluaran modal di masa depan yang akan digunakan untuk meningkatkan kapasitas atau memperbaiki properti dan tidak mencerminkan manfaat masa depan terkait dari pengeluaran masa depan tersebut.

Apabila hak atas properti yang dimiliki adalah melalui sewa operasi, maka model nilai wajar harus diterapkan. Laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada bagian *other expense* di periode terjadinya. Properti investasi yang diukur dengan nilai wajar tidak dapat disusutkan. Berikut contoh ayat jurnal yang dibuat untuk pengakuan laba atau rugi dalam perubahan nilai wajar:

- a) Asumsi jika terdapat kenaikan nilai dalam properti investasi

Dr *Properti Investasi*

Cr *keuntungan kenaikan nilai properti investasi*

- b) Asumsi jika terdapat penurunan nilai dalam properti investasi

Dr *Kerugian penurunan nilai properti investasi*

Cr *Properti Investasi*

Entitas tidak melakukan perhitungan ganda atas aset atau kewajiban yang diakui sebagai aset dan kewajiban terpisah untuk menentukan nilai wajar properti investasi. Jika kantor disewakan dengan furniturnya, maka nilai wajar

kantor akan memasukan nilai furniturnya karena penghasilan rental juga terkait dengan furnitur yang digunakan.

Pedoman nilai wajar terbaik mengacu pada harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama dan berdasarkan pada sewa dan kontrak lainnya. Jika tidak tersedia harga kini dalam pasar aktif yang sejenis, maka harus dipertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk hal berikut:

- a) Harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi dan lokasi berbeda disesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut.
- b) Harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk memberikan informasi bahwa ada perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut.
- c) Proyeksi arus kas berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat diandalkan.

Terdapat kesimpulan yang berbeda dalam beberapa kasus tentang nilai wajar properti investasi. Entitas harus mempertimbangkan alasan-alasan atas perbedaan tersebut agar diperoleh estimasi nilai wajar yang paling andal dalam kisaran estimasi nilai wajar yang tepat. Pada kasus-kasus tertentu yang jarang terjadi terdapat kemungkinan nilai wajar properti investasi tidak dapat ditentukan secara andal. Hal ini dapat terjadi apabila transaksi serupa jarang terjadi dan proyeksi arus kas tidak tersedia. Dalam kasus tersebut properti investasi harus menerapkan model nilai biaya dengan estimasi nilai sisa nol dan hal tersebut harus terus diterapkan sampai pelepasan. Perbedaan nilai wajar yang diterapkan di PSAK 13 Revisi 2007 dan PSAK 16 dapat di lihat di tabel 2.1

Tabel 2.1 Perbedaan Nilai Wajar PSAK 13 Dan PSAK 16

Nilai Wajar (PSAK 13)	Revaluasi (PSAK 16)
Menggunakan nilai wajar	Menggunakan nilai wajar
Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya	Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi atau ekuitas
Tidak ada penyusutan	Tidak ada penyusutan
Mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca	Tidak Spesifik, hanya mengharuskan secara reguler

Sumber : PSAK 13 (Revisi 2011) dan PSAK 16 (Revisi 2007)

Setiap aset memiliki potensi untuk mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai tersebut diatur secara umum dalam PSAK 48 tentang penurunan nilai dan secara khusus dalam standar aset terkait. Properti investasi yang menggunakan nilai wajar merupakan salah satu aset yang mana penurunan nilainya diatur secara khusus. Penurunan nilai tersebut akan terjadi secara otomatis pada saat penyesuaian nilai wajar.

2. Model Nilai Biaya

Properti investasi yang menggunakan metode biaya dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan aset. Model nilai biaya ini lebih mengacu pada PSAK No. 16 tentang Aset Tetap. Penerapan model biaya mengimplikasikan perlunya telaah kemungkinan adanya penurunan nilai (sebagaimana diatur di PSAK No. 48 tentang Penurunan Nilai).

2.4. Transfer dari dan ke Properti Investasi

Menurut PSAK No. 13, transfer ke atau dari properti investasi dilakukan jika dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dalam table 2.2 berikut.

Tabel 2.2 Kriteria Transfer Properti Investasi

Transfer	Perubahan Penggunaan
Transfer dari Properti Investasi ke Properti yang dimiliki sendiri	Dimulainya penggunaan oleh pemilik
Transfer dari Properti Investasi ke Persediaan	Dimulainya pengembangan untuk dijual
Transfer dari properti yang dimiliki sendiri ke properti investasi	Berakhirnya pemakaian oleh pemilik
Transfer dari Persediaan ke properti investasi	Dimulainya sewa operasi ke pihak lain
Transfer dari Properti yang sedang dibangun ke properti investasi	Berakhirnya pembangunan atau pembangunan

Sumber : PSAK 13 (Revisi 2011)

Jika suatu entitas memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap memperlakukannya sebagai properti investasi sampai pelepasannya. Jika entitas mengembangkan kembali properti investasi dan akan tetap menggunakannya di masa depan sebagai properti investasi, maka properti tersebut tetap menjadi properti investasi tanpa harus direklasifikasi menjadi properti yang digunakan sendiri.

Jika dalam pengakuan dan pengukuran suatu entitas menerapkan model nilai biaya, transfer dari dan ke properti investasi tidak mengubah jumlah tercatat properti investasi yang ditransfer serta tidak mengubah biaya properti untuk tujuan

pengukuran dan pengungkapan. Apabila entitas menerapkan model nilai wajar terhadap properti investasi maka berlaku hal-hal berikut:

- a) Untuk properti investasi yang dicatat menggunakan nilai wajar dan di transfer menjadi properti yang digunakan sendiri atau persediaan, maka nilai properti untuk akuntansi berikutnya adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan.
- b) Jika properti yang digunakan sendiri berubah menjadi properti investasi dan akan dicatat dengan menggunakan nilai wajar, maka harus diterapkan PSAK No.16 sampai dengan tanggal terakhir perubahan penggunaannya dan mengakui rugi penurunan nilai yang telah terjadi. Dengan kata lain jika terdapat revaluasi surplus terkait dengan properti investasi, penurunan tersebut dibebankan pada revaluasi surplus. Timbulnya kenaikan jumlah tercatat akan membalik rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam laporan laba rugi. Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi tidak boleh melebihi jumlah yang diperlukan untuk mengembalikan nilai ke jumlah tercatat. Sisa kenaikan yang ada langsung dikreditkan ke ekuitas. Pada saat properti investasi dilepas, revaluasi surplus di ekuitas dapat ditransfer ke saldo laba.
- c) Untuk transfer dari persediaan ke properti investasi, perbedaan yang ada antara nilai wajar properti pada tanggal tersebut dan jumlah tercatat diakui dalam laporan laba rugi.
- d) Ketika entitas menyelesaikan pembangunan atau pengembangan properti investasi yang dibangun sendiri, perbedaan yang ada antara nilai wajar properti pada tanggal tersebut dan jumlah tercatatnya diakui dalam laporan laba rugi.

2.5. Pelepasan Properti Investasi

Properti investasi harus dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari neraca) pada saat:

- a) pelepasan
- b) atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang diharapkan pada saat pelepasannya.

Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan penjualan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penjualan tersebut ditentukan dari selisih antara harga pasar dengan nilai bukunya dan harus diakui dalam laporan laba rugi dalam periode terjadinya penjualan tersebut. Selain itu pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan sewa pembiayaan. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah tercatat aset. Laba rugi tersebut diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya pelepasan atau penghentian tersebut.

2.6. Pengungkapan Properti Investasi

Dalam laporan keuangan terdapat penyajian dan pengungkapan suatu akun. Pengungkapan adalah penjelasan sejelas-jelasnya dari suatu akun yang mendukung penyajiannya di dalam neraca ataupun laba rugi. Menurut PSAK 30, pemilik properti investasi melakukan pengungkapan *lessor* atas sewa yang disepakati. Entitas yang memegang hak atas properti investasi dalam skema sewa pembiayaan atau sewa operasi melakukan pengungkapan *lessee* atas sewa pembiayaan dan pengungkapan *lessor* atas sewa operasi yang telah disepakati.

Tabel 2.3 Pengungkapan Nilai Wajar Menurut PSAK 13

- Penambahan dari akuisisi melalui penggabungan usaha
- Aset yang diklasifikasikan untuk dijual atau masuk ke dalam kelompok aset yang akan dilepaskan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual dan pelepasan lain
- Laba atau rugi neto dari penyesuaian terhadap nilai wajar
- Perbedaan nilai tukar yang timbul pada penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional menjadi mata uang penyajian yang berbeda, termasuk penjabaran dari kegiatan usaha luar negeri menjadi mata uang penyajian dari entitas pelapor
- Transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri
- Perubahan Lain

Sumber : PSAK 13 (Revisi 2011)

Tabel 2.4 Pengungkapan Umum menurut PSAK 13

- Model yang diterapkan
- 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 kegiatan usaha sehari-hari
- Metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar dari properti investasi
- Sejauhmana penentuan nilai wajar properti investasi didasarkan 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
- Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi untuk:
 - a) Penghasilan rental dari properti investasi;
 - b) Beban operasi langsung yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan rental
 - c) Beban operasi langsung investasi yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode tersebut; dan
 - d) Perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi atas penjualan properti investasi
- Eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan
- Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan

Sumber : PSAK 13 (Revisi 2011)

Jika nilai wajar sulit untuk ditentukan secara andal, maka harus diungkapkan jumlah yang terkait dengan properti investasi tersebut secara terpisah dari jumlah yang terkait dengan properti investasi lainnya serta penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan secara andal.

Tabel 2.5 Pengungkapan Nilai Biaya Menurut PSAK 13

<ul style="list-style-type: none"> • Metode penyusutan yang digunakan • Masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan • Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode • Rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan : <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan penambahan yang dihasilkan dari pengeluaran setelah perolehan yang diakui dalam jumlah tercatat aset 2. Penambahan dari akuisisi melalui penggabungan usaha 3. Aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual atau masuk ke dalam kelompok aset yang akan dilepaskan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual dan pelepasan lain 4. Penyusutan 5. Jumlah dan rugi penurunan nilai yang diakui dan jumlah pemulihan rugi penurunan nilai 6. Perbedaan nilai tukar yang timbul pada penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional menjadi mata uang penyajian yang berbeda, termasuk penjabaran dari kegiatan usaha luar negeri menjadi mata uang penyajian dari entitas pelapor 7. Transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri 8. Perubahan lain • Jika entitas tidak dapat menentukan nilai wajar secara andal, maka entitas mengungkapkan : <ol style="list-style-type: none"> 1) Uraian properti investasi 2) Penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan secara andal 3) Apabila mungkin, kisaran estimasi dimana nilai wajar kemungkinan besar berada
--

Sumber : PSAK 13 (Revisi 2011)

2.7. Perubahan PSAK 13 Revisi 2007 menjadi Revisi 2011

Secara umum perbedaan antara PSAK 13 Revisi 2011 dengan PSAK 13 Revisi 2007 adalah sebagai berikut:

Tabel 2.6 Perbedaan PSAK Revisi 2011 dan Revisi 2007

No	Letak Perbedaan	PSAK 13 Revisi 2011	PSAK 13 Revisi 2007
1	Definisi	Tidak mengatur definisi tentang penghentian pengakuan	Mengatur definisi tentang penghentian pengakuan
2	Pengakuan awal properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan	Diakui sebagai properti investasi	Diakui sebagai aset tetap sampai properti investasi selesai dibangun
3	Ketidakmampuan menetapkan nilai wajar	Jika entitas memilih menggunakan metode nilai wajar, maka properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan : - diukur pada harga perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunan dan pengembangan selesai (mana yang - pada pengakuan awal langsung dapat diukur sebesar nilai wajarnya jika dapat ditentukan secara andal	Tidak diatur

Sumber : PSAK 13 (Revisi 2011)

2.8. Perlakuan Pajak untuk Properti Investasi

Menurut Undang Undang Republik Indonesia No 36 (perubahan keempat atas undang-undang nomor 7 tahun 1983 tentang pajak penghasilan) pasal 4, objek pajak adalah penghasilan. Dilihat dari undang-undang tersebut, penghasilan yang dapat dijadikan objek pajak dari properti investasi antara lain penghasilan sewa, revaluasi, dan penjualan.

Sesuai KMK No. 1169/KMK.01/1991, apabila membeli aset dengan *capital lease* atau sewa guna usaha dengan hak opsi maka tidak terutang PPh 23 untuk bunganya. Jasa pembiayaan *capital lease* atau sewa guna usaha dengan hak opsi

termasuk jasa keuangan yang tidak dikenakan PPN sesuai UU No. 42/2009 pasal 4A ayat 3. Pada saat properti investasi disewakan dengan *operational lease* kepada pihak ketiga, maka berlaku pajak penghasilan yang bersifat final yaitu PPh pasal 4 ayat 2 untuk penghasilan sewa dari harta berupa tanah dan atau bangunan.

Dalam Undang-undang no 36 dijelaskan bahwa selisih penilaian kembali aktiva merupakan suatu objek pajak. Undang-undang no. 36 pasal 19 menjelaskan bahwa menteri keuangan berwenang untuk menetapkan peraturan penilaian kembali aktiva karena adanya perkembangan harga. Tarif pajak yang diterapkan untuk selisih penilaian kembali aktiva ini ditetapkan tersendiri dengan peraturan menteri keuangan nomor. 79/PMK.03/2008 dalam pasal 5 yaitu dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final sebesar 10%.

Apabila perusahaan berniat untuk menjual atau membeli properti investasi, maka perusahaan wajib untuk membayar pajak yang berlaku dalam transaksi penjualan maupun pembelian tersebut. Peraturan Pemerintah No. PP 71/2008 (perubahan ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994) tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menyatakan bahwa penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Nilai pengalihan hak yang dimaksud adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan nilai jual objek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan. Kecuali jika terjadi dua hal berikut: pengalihan hak dilakukan kepada pemerintah maka nilai yang dipakai adalah berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan dan pengalihan hak dilakukan sesuai dengan peraturan lelang maka nilai yang dipakai adalah sesuai dengan risalah lelang tersebut.

Jika entitas membeli atau memperoleh hak atas properti investasi misalnya tanah, maka dikenakan pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan). Sejak adanya Undang-Undang baru tentang Pajak Daerah (UU No. 28/2009), BPHTB merupakan pajak daerah yang diatur oleh peraturan daerah. Menurut UU No. 28/2009 Pasal 85-93, tarif BPHTB maksimal adalah 5% dengan dasar pengenaan pajak berupa harga transaksi atau nilai pasar dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,00.

2.9. Penelitian Sebelumnya

Perdebatan terkait dengan pro dan kontra dari efek adopsi IFRS terutama penggunaan nilai wajar untuk properti investasi dan aset-aset lainnya memang masih menjadi isu global yang sedang menarik. Hoti dan Nuhui (2011) menyebutkan sangat banyak keuntungan yang didapat dengan mengadopsi IFRS terutama untuk para investor. Menurut mereka IFRS dapat memberikan biaya yang efektif untuk para investor dalam membandingkan peluang mereka dalam pasar global. Selain para investor, terdapat pihak-pihak lain yang diuntungkan dengan diadopsinya IFRS yaitu: investor asing yang dapat dengan mudah membandingkan laporannya dengan laporan di AS dan masih banyak lagi pihak-pihak yang sangat mendapatkan manfaat atas IFRS.

Disamping dukungan-dukungan yang ada dengan di adopsinya IFRS, terdapat beberapa peneliti di dunia yang membahas mengenai keandalan nilai wajar setelah mengadopsi IFRS yang masih dipertanyakan. Menurut beberapa peneliti dampak diterapkannya IFRS adalah banyaknya ketidakpastian yang terjadi di dalam laporan keuangan (Callao, 2007). Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji dampak IFRS

terhadap relevansi pelaporan keuangan di Spanyol serta menilai apakah laporan keuangan di Spanyol masih dapat di bandingkan satu sama lain jika belum semuanya mengadopsi IFRS. Pelebaran kesenjangan antara nilai buku dan nilai pasar pada perusahaan Spanyol pasca IFRS menunjukkan bahwa laporan keuangan menjadi kurang relevan dengan pasar saham. Hal ini mungkin disebabkan adanya perbedaan antara IFRS dan standar akuntansi Spanyol yang berlaku sebelumnya sehingga kualitas pelaporan menjadi menurun dalam jangka pendek. Akan memakan waktu bagi para pengguna untuk memahami standar baru.

Kebutuhan untuk penilaian properti investasi muncul dari sifat khas *real estate* dan pasar properti yang *heterogen* dan tidak sempurna (Ayedun, et al 2012). Tidak seperti pengukuran investasi ekuitas dan obligasi yang dihitung berdasarkan harga transaksi yang dapat diperoleh dengan mudah karena datanya tersedia, untuk properti investasi sangat sedikit bahkan tidak tersedia harga transaksinya. Penilaian sangat dibutuhkan untuk memberikan informasi mengenai harga aktual dari properti investasi. Penerapan nilai wajar dalam IAS 40 dianggap mempengaruhi penilaian *Net Asset Value* (NAV) dari sebuah perusahaan (Nellessen dan Zuelch, 2010). Mereka menyatakan bahwa keandalan dari nilai wajar properti investasi mempengaruhi penilaian NAV yang menjadi menyimpang. Keandalan ini diragukan karena disebabkan oleh beberapa faktor yaitu: keterbatasan dari *appraisal* karena kurang tanggapnya mereka terhadap informasi pasar. Pernyataan ini didukung oleh Ayedun, et al. (2012) yang melakukan penelitian di Nigeria. Menurutnya hal yang mempengaruhi ketidaktepatan dalam penilaian properti investasi adalah langkanya data yang tersedia di pasar serta kurangnya pelatihan yang memadai dan juga pengalaman untuk para *appraisal*.

Huschke (2007) dalam Nellessen dan Zuelch (2010) membuktikan lewat penelitiannya bahwa *appraisal* tidak memiliki pengetahuan yang spesifik mengenai aturan IAS 40 dan peraturan yang mengatur bagaimana menentukan nilai wajar dari properti investasi. Keragaman pendekatan yang dipakai dalam penilaian juga disebutkan sebagai faktor diragukannya keandalan nilai wajar properti investasi. Di

dalam IAS 40 tidak ada aturan pasti atau pedoman untuk dijadikan parameter dalam pendekatan *mark to model*, sehingga diperlukan banyak *judgment* dalam menentukan nilai wajar properti investasi yang *fair*. Dapat dikatakan *judgment* tersebut bersifat subjektif dan kurang bisa diandalkan. Ketidakjelasan pedoman ini juga dikatakan oleh Spies dan Wilhelm (2005). Menurut mereka di US belum dapat menerima penerapan untuk pengukuran aset sesuai dengan IFRS. US masih bertahan dengan standar yang berlaku di negaranya karena dianggap masih *compatible*. IFRS tidak menjelaskan secara rinci untuk penilaian aset tetap dan tidak memberikan persyaratan yang lengkap untuk menentukan nilai wajar. Mereka menganggap hal itu adalah sesuatu yang krusial dalam suatu standar internasional.

Cairns et al. (2009) meneliti mengenai pilihan kebijakan di Inggris dan Australia yang juga mengadopsi IFRS pada tahun 2005. Hasilnya menunjukkan bahwa komparabilitas telah meningkat ketika IAS memaksakan penggunaan nilai wajar. Di sisi lain, komparatif menurun ketika penggunaan nilai wajar merupakan pilihan dan bukan suatu kewajiban. Mereka menyatakan harus ada insentif lebih yang dibangun dalam standar tersebut untuk mendorong penggunaan nilai wajar. Keputusan penggunaan nilai wajar pada perusahaan di Eropa dipengaruhi oleh permintaan investor yang menuntut komitmen untuk transparan dalam melaporkan laporan keuangan (Muller et al., 2010). Kemudian menurut mereka perusahaan yang memiliki kepemilikan yang menyebar lebih memilih untuk menggunakan nilai wajar dari sebelum diberlakukannya IFRS. Perusahaan yang kepemilikannya terkonsentrasi lebih memilih tidak menggunakan nilai wajar karena alasan mengurangi asimetri informasi. Apabila dilihat dari periode sebelum diberlakukannya IFRS, pemakaian nilai wajar menjadikan asimetri informasi menjadi lebih rendah bila dibandingkan dengan perusahaan yang tidak menggunakan nilai wajar. Mereka sangat mendukung dalam penerapan nilai wajar karena mereka menganggap nilai wajar dapat diandalkan dan menjamin akan menyediakan *cost of capital* yang lebih rendah. Hal ini sangat bertolak belakang dengan penelitian Nellessen dan Zuelch (2010) yang menganggap bahwa nilai wajar kurang dapat diandalkan. Kemudian Muller et al. (2010) juga

menyatakan bahwa dengan diberlakukannya IFRS tidak membuat permasalahan asimetri informasi dapat ditanggulangi.

Terjadi perdebatan antara manajer, investor, dan *standar-setter* berkaitan dengan pencatatan keuntungan selisih penilai kembali yang dicatat ke dalam laporan laba rugi periode berjalan. Menurut Stephen (2006) di dalam Weijun (2007), mengakui keuntungan yang belum direalisasi (*Unrealized Gain*) atas properti investasi di dalam pendapatan tidak memberikan informasi yang dianggap lebih relevan dibandingkan mengakuinya di dalam neraca. Menurut Stephen (2006) di dalam Weijun (2007), mengakui dalam neraca maupun laba rugi sifatnya sama saja karena dianggap tidak ada yang membuat informasi menjadi lebih relevan. Menurut Weijun (2007), pada dasarnya yang dibutuhkan seorang investor adalah konsistensi dalam penggunaan perlakuan akuntansi yang telah dipilih oleh perusahaan yang nantinya sangat berguna untuk komparatif laporan keuangan dari tahun ke tahun.

Hal lain yang penting untuk disoroti di dalam IAS 40 adalah mengenai pengungkapan. Persyaratan pengungkapan di dalam IAS 40 dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu: pengungkapan yang berlaku untuk semua properti investasi baik yang diukur dengan nilai *cost* atau nilai wajar, pengungkapan yang berlaku untuk properti investasi yang dinilai dengan menggunakan nilai wajar, dan yang terakhir adalah pengungkapan yang berlaku untuk properti investasi yang dinilai dengan menggunakan nilai *cost* (Lama et al., 2009). Menurut Schipper (2007) dalam Lama et al. (2009) salah satu tujuan dari pengungkapan yang menyajikan alternatif pengukuran adalah untuk mengurangi dampak pilihan dalam akuntansi pada komparabilitas laporan keuangan yang menyediakan informasi bagi para pengguna untuk analisis komparatif.

IAS 40 memberikan *treatment* yang asimetris dalam persyaratan pengungkapan. Model biaya mensyaratkan untuk pengungkapan nilai wajar dari properti investasi, sedangkan untuk penerapan nilai wajar tidak memerlukan pengungkapan harga perolehan. Tujuan dari persyaratan ini adalah agar perusahaan

yang menggunakan model biaya dapat memberikan keleluasaan bagi para pengguna untuk dapat melakukan analisis perbandingan. Menurut Lama et al. (2009), komparatif tidak dapat dicapai karena pengguna tidak mengetahui dampak tahunan dalam laporan laba rugi akibat selisih nilai wajar. Beban penyusutan hanya mencerminkan efek kumulatif dari tahun dimana aset tersebut dimanfaatkan dan bukan merupakan keuntungan maupun kerugian. Dapat disimpulkan alasan kuat mengapa nilai wajar lebih baik dipilih dibandingkan dengan nilai biaya, karena pengelolaan aset harus dipertimbangkan dengan keuntungan dari memegang aset tersebut (Barlev (2003) dalam Lama, et al (2009)).



BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa metode penelitian. Adapun metode metode tersebut adalah :

a) Studi Literatur

Studi ini dilakukan dengan melihat penelitian-penelitian terdahulu tentang konsep akuntansi mengenai properti investasi dan akuntansi nilai wajar. Termasuk juga studi terkait dengan praktik akuntansi properti investasi di beberapa negara yang diperoleh dari literatur beberapa jurnal.

b) Analisis deskriptif

Studi ini dilakukan dengan mendeskripsikan perusahaan sampel dan kemudian menguraikan mengenai penyajian properti investasi. Studi ini juga menguraikan mengenai pengungkapan serta metode yang dipilih dalam menilai properti investasi pada perusahaan sampel. Kemudian melakukan analisis mendalam terhadap pelaporan properti investasi pada beberapa perusahaan di Indonesia yang menggunakan nilai wajar.

3.2. Metode Pemilihan Sampel

Sampel yang digunakan adalah perusahaan non-keuangan yang terdaftar di BEI tahun 2008 dan 2009. Pemilihan sampel menggunakan metode *non-probability sampling* dimana beberapa elemen dalam populasi tidak memiliki kesempatan untuk dipilih atau dengan kata lain probabilitas dari pemilihan sampel tidak dapat ditentukan secara akurat. Teknik *non-probability sampling* yang dipilih adalah *purposive judgment sampling* yaitu mengambil sampel yang informasinya diperoleh

dengan menggunakan kriteria tertentu. Kriteria pengambilan sampel adalah sebagai berikut:

- a) Perusahaan yang terdaftar di BEI sejak tahun 2008. Pemilihan tahun 2008 dan 2009 sebagai periode yang dijadikan sampel karena mulai 1 Januari 2008 PSAK 13 (Revisi 2007) telah dinyatakan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia berlaku efektif untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan entitas.
- b) Laporan keuangan disajikan dengan lengkap yang terdiri dari laporan posisi keuangan, laporan laba rugi, laporan arus kas, laporan ekuitas, dan catatan atas laporan keuangan.
- c) Perusahaan yang dijadikan sampel menggunakan mata uang rupiah (IDR) dalam laporan keuangannya.

Semua kriteria tersebut harus dipenuhi oleh perusahaan sampel baik tahun 2008 maupun 2009. Jika di salah satu tahun ada kriteria yang tidak terpenuhi, maka tidak diambil sebagai sampel. Perusahaan non-keuangan yang terdaftar di BEI terdiri dari beberapa bidang industri yaitu pertanian, pertambangan, industri dasar dan bahan kimia, industri lainnya, konsumsi, properti, transportasi infrastruktur dan utiliti, serta perdagangan jasa dan investasi.

Tabel 3.1 Daftar Sampel

Bidang perusahaan	Jumlah perusahaan terdaftar per 2011	tidak memenuhi kriteria	memenuhi kriteria
Pertanian	18	3	15
Pertambangan	31	17	14
Industri dasar dan bahan kimia	61	16	45
Industri lainnya	40	8	32
Konsumsi	32	3	29
Properti	49	8	41
Transportasi Infrastruktur dan Transportasi	39	15	24
Perdagangan, jasa, dan transportasi	97	21	76
TOTAL	367	91	276

Sumber : Hasil olahan sendiri

Dari hasil pengumpulan data terkumpul 367 perusahaan non keuangan per 2011. Hasil *sortir* hanya 276 perusahaan di masing-masing tahun yang memenuhi kriteria sampel. Jadi total sampel untuk tahun 2008 dan 2009 adalah 552 perusahaan. Berdasarkan penjelasan diatas, sampel yang dipakai oleh penulis diikhtisarkan dalam Tabel 3.1

3.3. Metode Pengambilan Data

Pengambilan data menggunakan sumber data sekunder yaitu berupa data laporan keuangan perusahaan pada tahun 2008 dan 2009. Data tersebut didapatkan dari *website* masing-masing perusahaan. Laporan keuangan yang tidak diperoleh di *website* perusahaan diambil dari *website* BEI.

3.4. Metode Analisis

Penelitian dilakukan dengan menganalisis pelaporan properti investasi dalam laporan keuangan pada perusahaan di Indonesia. Analisis dimaksudkan untuk mendapatkan pemahaman praktek penyajian dan pengungkapan properti investasi pada perusahaan di Indonesia serta membandingkannya apakah telah sesuai dengan PSAK 13 Revisi 2007.

Pada tahap pertama analisis dilakukan dengan memisahkan perusahaan yang menyajikan properti investasi dan yang tidak menyajikan properti investasi. Kemudian dianalisis apakah perusahaan yang menyajikan properti investasi tersebut telah memisahkan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri. Analisis dilanjutkan dengan melihat ke dalam laporan keuangan masing-masing perusahaan yang meliputi kebijakan akuntansi dan penilaian atas properti investasi.

Karakteristik perusahaan yang menggunakan metode biaya dan metode nilai wajar juga dianalisis dan dibandingkan dengan studi literatur yang ada. Analisis paling inti akan dilakukan atas penyajian dan pengungkapan properti investasi dalam laporan keuangan dibandingkan dengan PSAK 13 Revisi 2007 untuk melihat tingkat kepatuhan perusahaan terhadap standar yang berlaku. Kemudian membandingkan penerapan tersebut antara tahun 2008 dan 2009. Menganalisis apakah ada peningkatan atau penurunan dalam kepatuhan terhadap standar yang berlaku. Selain itu penelitian ini akan membahas lebih dalam untuk beberapa perusahaan yang menerapkan metode nilai wajar dalam menilai propertinya.

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Sampel

Seperti yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, pada tahun 2007 PSAK mulai menerapkan IAS 40 tentang properti investasi. PSAK 13 tentang akuntansi untuk investasi (1994) digantikan dengan PSAK 13 (Revisi 2007) tentang properti investasi yang mewajibkan untuk memisahkan pelaporannya dari aset tetap yang digunakan sendiri, kemudian pada tahun 2011 PSAK 13 direvisi kembali.

Penelitian ini menganalisis penerapan PSAK 13 (Revisi 2007) pada perusahaan non-keuangan tahun 2008 dan 2009. Analisis ini dibuat berdasarkan analisis data sekunder yang telah berhasil dikumpulkan. Penelitian ini akan menganalisis bagaimana perusahaan-perusahaan menyajikan properti investasi dalam kaitannya dengan penerapan PSAK 13 (Revisi 2007). Apakah telah sesuai dengan yang diatur atau masih belum sesuai dengan aturan yang ada. Penelitian ini akan menganalisis secara mendalam perusahaan yang memilih metode nilai wajar dalam menilai properti investasinya.

Penelitian ini menggunakan 552 perusahaan non-keuangan tahun 2008 dan 2009 yang memenuhi syarat pengambilan sampel. Dari 552 perusahaan sampel terdapat 52 dan 61 perusahaan yang menyajikan properti investasi masing-masing tahun 2008 dan 2009. Perusahaan yang tidak menyajikan properti investasi memiliki dua kemungkinan yaitu pertama perusahaan memang tidak memiliki properti investasi dan kemungkinan kedua sebenarnya perusahaan memiliki properti investasi namun tidak disajikan. Pembahasan lebih lanjut akan lebih difokuskan untuk perusahaan yang menyajikan properti investasi. Dari perusahaan yang menyajikan properti investasi dikelompokkan menjadi 2 kelompok yaitu kelompok yang menyajikan properti investasi dan kelompok yang mengungkapkan properti investasi.

Tabel 4.1 Klasifikasi Sampel

Tahun	Kelompok A		Kelompok B	
	2008	2009	2008	2009
Neraca	48	57	-	-
Kebijakan	47*	57	4****	4*****
Rincian	46**	53***	1*****	1*****
Total	48	57	4	4
Keterangan				
*Tidak mengungkapkan kebijakan : DPNS				
**Tidak mengungkapkan rincian : ASII, SMSM				
***Tidak mengungkapkan rincian :				
****Mengungkapkan Kebijakan : KLBF,				
*****Mengungkapkan rincian : CTRS				
*****Mengungkapkan Kebijakan : KLBF, HERO, MLPL,				
*****Mengungkapkan rincian : HERO				

Sumber : Hasil olahan sendiri

Kelompok A merupakan kelompok perusahaan yang menyajikan properti investasi pada neraca. Dari kelompok tersebut tidak semua perusahaan menyajikan pada kebijakan dan rincian, tetapi sebagian besar dari kelompok tersebut telah menyajikannya lengkap. Kelompok B adalah perusahaan yang hanya mengungkapkan properti investasi pada bagian catatan laporan keuangan dan tidak menyajikan di neraca.

Dari tabel 4.2 dapat disimpulkan untuk 2008 dan 2009, sebagian besar industri yang menyajikan properti investasi adalah industri properti. Dilihat dari total sampel yang menyajikan properti investasi, jumlah sampel setiap industri, dan juga total listing semua menggambarkan bahwa industri properti yang paling dominan menyajikan properti investasi. Hal ini tentu sangat wajar mengingat *nature* dari mayoritas perusahaan properti adalah menyewakan *real estate*.

Tabel 4.2 Klasifikasi Sampel Berdasarkan Industri

Industri	Total Listing	Sampel	Properti Investasi		% PI		% Sampel		% Total Listing	
			2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Pertanian	18	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Pertambangan	31	14	5	5	10%	8%	36%	36%	16%	16%
Industri&Bahan Kimia	61	45	6	7	12%	11%	13%	16%	10%	11%
Industri Lainnya	40	32	4	5	8%	8%	13%	16%	10%	13%
Konsumsi	32	29	4	5	8%	8%	14%	17%	13%	16%
Properti	49	41	20	20	38%	33%	49%	49%	41%	41%
Transportasi,Infrastruktur	39	24	3	3	6%	5%	13%	13%	8%	8%
Dagang, Jasa, & Invest	81	76	10	16	19%	26%	13%	21%	12%	20%
Total	351	276	52	61	100%	100%				

Sumber : Hasil olahan sendiri

4.2 Penyajian dan Pengungkapan

Di dalam tabel 4.1, perusahaan yang menyajikan properti investasi dikelompokkan lagi menjadi kelompok yang menyajikan properti investasi dan kelompok yang mengungkapkan properti investasi. Sebagian besar kelompok yang menyajikan properti investasi telah menyajikan properti investasi dengan lengkap. Terdapat beberapa perusahaan yang hanya menyajikan di neraca dan kebijakan dan hanya menyajikannya di neraca dan rincian. Di bagian kebijakan biasanya dijelaskan mengenai penggunaan properti investasi, kebijakan metode penilaian dan metode penyusutan (jika menggunakan metode biaya), dan yang terakhir adalah kebijakan transfer dari dan ke properti investasi.

Dari kelompok perusahaan yang menyajikan secara lengkap, terdapat beberapa perusahaan yang pengungkapan rincian properti investasi digabungkan dengan aset tetap. Perusahaan tersebut adalah PT. Resource Alam Indonesia Tbk. (KKGI) dan PT. Mustika Ratu Tbk. (MRAT). Kedua perusahaan tersebut menggabungkan rincian properti investasinya dengan aset tetap. KKGI mengungkapkan rincian nilai properti investasinya pada bagian rincian aset tetap. Rinciannya hanya berupa kalimat yang menyatakan bahwa terdapat aset tetap berupa tanah dan bangunan yang di reklasifikasi ke properti investasi sebesar nilainya. Nilai

yang diungkapkan hanya berupa nilai *net* tanpa menyebutkan jumlah penyusutan. MRAT juga menyajikan rincian nilai properti investasinya digabung dengan aset tetap. MRAT juga hanya menyebutkan dalam bentuk paragraf bahwa terdapat tanah yang belum digunakan dalam operasi yang diklasifikasikan sebagai properti investasi berikut dengan nilainya. Pengungkapan rincian cenderung sangat minim karena masih digabungkan dengan aset tetap.

Dari kelompok yang menyajikan properti investasi, hanya ada satu perusahaan yang tidak mengungkapkan properti investasi di bagian kebijakan pada tahun 2008. Perusahaan tersebut adalah PT. Duta Pertiwi Nusantara Tbk. (DPNS). Dalam laporan keuangan 2008, DPNS tidak mencantumkan properti investasi di bagian kebijakan akuntansi. Demikian juga di dalam kebijakan aset tetap tidak ada penjelasan mengenai properti investasi. Pengungkapan hanya dijelaskan di bagian rincian properti investasi. Kebijakan yang digunakan untuk menilai properti investasi dijelaskan di bagian rincian properti investasi. Pengungkapan di bagian rincian sangat minim. Selain mengungkapkan rincian nilai properti investasi, perusahaan hanya menjelaskan metode yang digunakan dan juga penentuan nilai wajar. Pada tahun 2009, DPNS mulai memunculkan properti investasi dalam kebijakan akuntansi. Kebijakan ini menjelaskan metode yang dipakai dan kebijakan dalam penghentian pengakuan. Untuk bagian rincian masih sama seperti tahun 2008.

Berikutnya terdapat perusahaan yang menyajikan properti investasi namun tidak mengungkapkan rincian dari properti investasi. Perusahaan tersebut antara lain: PT. Astra International Tbk. (ASII), PT. Selamat Sempurna Tbk. (SMSM), PT. Tunas Ridean Tbk. (TURI), dan PT. United Tractors Tbk. (UNTR). Pada 2008 perusahaan yang tidak mengungkapkan rincian properti investasi hanya terdiri dari dua perusahaan yaitu ASII dan SMSM. Pada tahun 2009 meningkat dengan adanya TURI dan UNTR. Perusahaan tersebut hanya menyajikan properti investasi di neraca dan mengungkapkan pada bagian kebijakan akuntansi. Rata-rata pengungkapannya dalam kebijakan terdiri dari dua paragraf yaitu paragraf pertama mengenai apa itu properti investasi dan paragraf kedua mengenai kebijakan yang diambil untuk menilai properti

investasinya. Pada 2008 TURI masih mengungkapkan rincian properti investasi, namun pada tahun 2009 TURI tidak mengungkapkannya lagi.

Kelompok kedua yaitu kelompok yang mengungkapkan properti investasi. Kelompok ini merupakan perusahaan yang tidak menyajikan properti investasi pada neraca, namun menyajikannya pada bagian pengungkapan baik pada bagian kebijakan, rincian, maupun keduanya. Perusahaan yang termasuk dalam kelompok ini terdiri dari 4 perusahaan masing-masing 2008 dan 2009, namun terdiri dari perusahaan yang berbeda seperti tertera di tabel 4.1. Sebagian besar kelompok ini merupakan perusahaan yang masih menggabungkan properti investasi dengan aset lain sehingga properti investasi tidak muncul di neraca sebagai akun tersendiri. Perusahaan tersebut terdiri dari: PT. Kalbe Farma Tbk. (KLBF), PT. Hero Supermarket Tbk. (HERO), PT. Multipolar Tbk. (MLPL), PT. Matahari Putra Prima Tbk (MPPA), dan PT. Ciputra Surya Tbk. (CTRS).

KLBF tidak menyajikan rincian nilai properti investasinya dan tidak pula menyajikannya di dalam neraca. Di bagian kebijakan tertulis bahwa properti investasi merupakan sebidang tanah yang dikuasai oleh salah satu anak perusahaan. Nilainya sama sekali tidak dicantumkan, baik di neraca maupun di rincian. Diduga properti investasi merupakan bagian dari akun "aset tetap lainnya" karena di bagian neraca tertulis referensi untuk aset tetap lainnya adalah kebijakan akuntansi properti investasi.

HERO memiliki properti investasi berupa apartemen yang pada 2009 direklasifikasi dari tanah yang tidak digunakan. Penyajian dalam neraca dan detail digabungkan dengan akun "aset lain-lain", namun dalam kebijakan akuntansi dijelaskan dalam poin tersendiri. Pengungkapan properti investasi sangat minim dalam bagian rincian, karena penyajian masih digabungkan dengan akun lain. MLPL menyajikan properti investasinya di dalam akun "aktiva tidak lancar lainnya" baik dalam neraca maupun rinciannya. Di dalam rincian tidak ada pengungkapan jumlah

rincian aktiva tidak lancar lainnya tersebut, sehingga tidak dapat diketahui berapa jumlah properti investasi.

MPPA juga menyajikan properti investasi dalam akun "aktiva tidak lancar lainnya" dan nilainya tidak dirinci sehingga tidak dapat diketahui nilai properti investasi. Tahun 2008 CTRS menyajikan properti investasinya di dalam akun investasi. CTRS menyajikan nilai properti investasi yang ada di dalam akun investasi. Pada tahun 2009 perusahaan mereklasifikasi properti investasi dari akun investasi menjadi akun "aset lainnya". Tahun 2009 CTRS tidak lagi mengakui rumah tokonya sebagai properti investasi.

Jika dianalisis lebih dalam, nilai properti investasi perusahaan yang menyajikan properti investasi di dalam akun lain tidak signifikan jika dibandingkan dengan nilai aset sehingga dapat dikatakan jumlah properti investasi tidak material. Perusahaan masih menggabungkan dengan akun lain maka pengungkapan properti investasi sangat minim. Rata-rata pengungkapan hanya menjelaskan mengenai properti investasi secara umum yang membedakannya dengan aset tetap, kemudian metode yang dipakai dalam penilaian properti investasi, dan informasi mengenai penyusutan baik metode yang dipakai maupun masa manfaat.

4.3 Penyajian di Neraca

Perusahaan yang terdapat di dalam kelompok yang menyajikan properti investasi pasti menyajikan properti investasi di neraca. Sebagian besar perusahaan tersebut memiliki nilai properti investasi yang cenderung lebih kecil dari nilai aset tetapnya. Tetapi ada beberapa perusahaan yang nilai properti investasinya lebih besar dibandingkan dengan nilai aset tetapnya.

Tabel 4.3 Persentase penyajian Properti Investasi

Perusahaan		% PI to Fixed Asset		% PI to Total Aset		Value	
Persentase Penyajian 10 terbesar 2008 dan 2009							
2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
SMRA	JRPT	400,51%	942,72%	34,41%	8,65%	1.248.936	223.685
ETWA	DILD	269,54%	456,82%	4,58%	30,43%	19.109	651.329
DUTI	SMRA	257,67%	399,83%	11,47%	27,67%	517.898	1.234.023
DILD	DART	196,71%	319,47%	10,48%	8,67%	221.228	278.750
PDES	DUTI	185,33%	250,94%	29,53%	11,31%	51.151	500.795
SCBD	PDES	165,86%	192,67%	29,98%	31,14%	1.222.695	53.306
JRPT	PLIN	149,33%	176,60%	4,61%	51,45%	101.987	2.280.566
BIPP	SCBD	120,76%	160,57%	43,98%	30,20%	95.386	1.148.790
TOTL	BIPP	87,51%	150,57%	3,88%	48,90%	51.948	95.386
JIHD	ETWA	86,70%	129,51%	22,28%	4,85%	1.222.695	25.983
Persentase Penyajian 10 terkecil 2008 dan 2009							
2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
PANR	PANR	0,70%	0,58%	0,24%	0,25%	1.268	1.198
SMSM	PJAA	0,68%	0,50%	0,26%	0,16%	2.433	2.094
CTTH	SMGR	0,66%	0,44%	0,22%	0,14%	450	17.644
RDTX	UNTR	0,59%	0,19%	0,51%	0,09%	2.939	22.291
SMGR	BRPT	0,42%	0,07%	0,13%	0,05%	13.764	8.104
BRPT	SMDR	0,07%	0,03%	0,05%	0,01%	8.519	857
SMDR	KLBF	0,06%	0%	0,03%	0%	1.788	0
CTRS	HERO	0,02%	0%	0,005%	0%	100,00%	0
MLPL	MLPL	0,00%	0%	0,00%	0%	0	0
MPPA	MPPA	0,00%	0%	0,00%	0%	0	0

Sumber : Hasil olahan sendiri

Pada tabel 4.3 disajikan sepuluh perusahaan masing-masing 2008 dan 2009 yang memiliki persentase terbesar dan terkecil terhadap aset tetap. Pada 2008 perusahaan yang persentase properti investasinya melebihi aset tetap terdiri dari delapan perusahaan dan sebagian besar dari perusahaan tersebut merupakan industri properti. Hanya ETWA dan PDES yang bukan merupakan industri properti. Pada 2009 sepuluh perusahaan terbesar pada tabel 4.3 nilai properti investasinya melebihi nilai aset tetap. Sama seperti tahun 2008, pada 2009 hanya ETWA dan PDES yang bukan merupakan industri properti. Hal itu 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. Demikian juga dengan persentase properti investasi terhadap total asetnya, di beberapa perusahaan industri properti persentasenya besar jika dibandingkan dengan yang lainnya. Sepuluh perusahaan terkecil pada tabel 4.3 merupakan perusahaan yang sebagian besar bergerak dalam bidang manufaktur.

4.4 Kebijakan Akuntansi

Di dalam tabel 4.1 hanya satu perusahaan yang tidak menyajikan properti investasi pada bagian kebijakan, yaitu PT. Duta Pertiwi Nusantara Tbk. (DPNS). Kebijakan bersifat umum dan sangat mudah untuk diungkapkan, maka sebagian besar perusahaan telah mengungkapkan kebijakan tersebut.

Secara keseluruhan perusahaan telah mengungkapkan sesuai kebijakan yang ditetapkan oleh PSAK. Rata-rata perusahaan menjelaskan 66,67% dari yang ditetapkan oleh PSAK (Lampiran). Pengungkapan umum di tabel 4.4 seperti kebijakan yang digunakan sudah diungkapkan oleh semua perusahaan baik di 2008 maupun 2009. Belum semua perusahaan mengungkapkan kriteria properti investasi yang membedakannya dengan properti lainnya, namun sudah lebih dari 50 persen. Sebagian besar perusahaan yang tidak mengungkapkan kebijakan penyusutan adalah perusahaan yang memiliki properti investasi berupa tanah sehingga tidak disusutkan.

Tabel 4.4 Pengungkapan Kebijakan

No	Pengungkapan Kebijakan	Industri dasar & kimia		Properti		dagang, jasa, dan investasi		Lainnya	
		2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
1	Kebijakan	6	7	20	20	10	16	16	18
2	Metode dan asumsi nilai wajar	0	0	0	0	0	0	1	1
3	Klasifikasi properti sewa operasi (nilai wajar)	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Kriteria properti investasi	5	2	18	14	9	10	13	15
5	Metode penyusutan	5	5	14	15	9	12	3	4
6	Masa Manfaat	5	5	13	15	8	12	4	4

Sumber : Hasil olahan sendiri

Pengungkapan kebijakan poin 2 dan 3 di tabel 4.4 merupakan kebijakan khusus untuk perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar. Dari lima perusahaan yang menggunakan nilai wajar hanya Astra Otoparts yang mengungkapkan metode dan asumsi nilai wajar. Tidak ada perusahaan yang mengungkapkan klasifikasi properti yang dimiliki dengan sewa operasi baik 2008 maupun 2009.

Selain pengungkapan kebijakan diatas, biasanya perusahaan juga mengungkapkan mengenai kebijakan transfer dari dan ke properti investasi dan kebijakan dihentikannya pengakuan. Rata-rata isi kebijakan diungkapkan dalam lima paragraf yaitu : paragraf pertama menjelaskan penerapan PSAK 13 (Revisi 2007) 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 kelima menjelaskan kebijakan transfer dari dan ke properti investasi.

4.5 Pengungkapan

Hasil analisis yang telah dilakukan, tidak ada peningkatan yang signifikan dalam hal pengungkapan dari tahun 2008 ke 2009. Teori sebelumnya menyebutkan bahwa industri *real estate* akan lebih mematuhi aturan dalam pengungkapan. Hasil analisis sampel yang diambil di Indonesia pengungkapan antar industri hampir sangat rata.

Pengungkapan antar satu industri dengan industri lainnya rata-rata sama. Tidak ada industri yang lebih menonjol dalam hal pengungkapan. Terdapat perusahaan *real estate* yang menggunakan metode nilai biaya yang tidak mengungkapkan kisaran estimasi nilai wajar dan tidak menyajikan properti investasinya pada bagian *notes* dan masih menggabungkan di dalam aset lainnya.

Salah 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 terdiri dari tiga tipe, yaitu: pengungkapan secara umum, pengungkapan untuk properti investasi yang menggunakan nilai wajar, dan pengungkapan untuk properti investasi yang menggunakan nilai biaya. Hasil analisa dari pengungkapan properti investasi rata-rata pengungkapan perusahaan hanya 38,46 persen.

Pada dasarnya tidak dapat dikatakan pengungkapan sebesar 38,46 persen menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan belum mematuhi aturan yang ditetapkan di PSAK. Ada dua kemungkinan mengapa perusahaan tidak mengungkapkan beberapa hal yang diatur. Pertama adalah kemungkinan bahwa memang tidak ada yang harus diungkapkan. Misalnya seperti hasil dari pelepasan, tidak semua perusahaan setiap tahun menjual properti investasinya, sehingga tidak diperlukan pengungkapan mengenai hasil dari pelepasan tersebut. Kedua adalah kemungkinan bahwa perusahaan memang tidak ingin mengungkapkan hal tersebut.

Tabel 4.5 Pengungkapan Rincian

No	Pengungkapan	Industri dasar& kimia		Properti		dagang,jasa, dan investasi		Lainnya	
		2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
1	Penilai untuk penentuan nilai	3	3	4	7	4	5	8	8
2	Jumlah penghasilan rental properti	3	2	13	13	4	4	2	2
3	Beban operasi untuk PI yang menghasilkan rental	3	2	16	15	6	8	2	4
4	Beban Operasi untuk PI yang tidak menghasilkan rental	0	0	0	1	1	2	1	1
5	Perubahan nilai wajar atas penjualan	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Pembayaran penghasilan dan hasil	0	0	0	0	0	0	2	0
7	Kewajiban kontraktual	0	0	2	2	0	1	2	0
8	Rekonsiliasi jumlah tercatat	0	0	0	0	1	1	1	1
9	Rekonsiliasi penilaian kembali	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Penjelasan nilai wajar tidak dapat ditentukan	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Kisaran estimasi nilai wajar (<i>cost</i>)	4	3	11	13	7	6	7	7
12	Pelepasan tidak dicatat dengan nilai wajar	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan	5	6	19	19	7	11	10	15

Sumber : Hasil olahan sendiri

Pengungkapan untuk properti investasi nilai wajar terdiri tiga yaitu poin 8,9, dan 10. Hanya dua perusahaan yang mengungkapkan rekonsiliasi jumlah properti investasi yaitu ASGR dan AUTO, tiga perusahaan lainnya tidak mengungkapkan rekonsiliasi tersebut. Pengungkapan poin 9, 10, dan 12 tidak ada perusahaan yang mengungkapkan.

Pengungkapan untuk properti investasi yang menggunakan nilai biaya yaitu poin 11 dan 13, sebagian besar perusahaan sampel memenuhi. Sebagian besar

perusahaan pasti mengungkapkan jumlah tercatat bruto, karena hal tersebut merupakan informasi yang memang sangat bersifat umum. Hal yang paling penting disoroti dari pengungkapan untuk metode nilai biaya ini adalah kewajiban perusahaan untuk tetap mengungkapkan kisaran estimasi nilai wajar propertinya.

Dari seluruh sampel yang menggunakan metode nilai biaya, lebih dari 50 persen perusahaan mengungkapkan kisaran estimasi nilai wajar. Jika kisaran estimasi nilai wajar diungkapkan, maka pengungkapan mengenai penilai independen akan diungkapkan. Kemungkinan perusahaan yang tidak mengungkapkan estimasi nilai wajar dikarenakan sulitnya menetapkan nilai wajar dan juga karena biaya yang dikeluarkan untuk penilai profesional terbilang mahal sehingga mereka memilih untuk tidak mengungkapkannya. Tidak ada perusahaan yang tidak menyajikan estimasi nilai wajarnya menyebutkan alasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan.

Selain pengungkapan yang sudah diatur, ada beberapa pengungkapan lain yang diungkapkan oleh perusahaan yaitu: penjelasan umum mengenai properti investasi berupa tanah atau bangunan dan juga letak serta luasnya, pengungkapan mengenai asuransi untuk properti investasi, pengungkapan penggunaan properti investasi untuk jaminan hutang, dan yang terakhir pengungkapan mengenai penurunan nilai.

4.6 Penilaian

Penelitian juga menemukan bahwa akuntansi nilai wajar dalam prakteknya sangat jarang digunakan oleh perusahaan di Indonesia selama tahun 2008 dan 2009. Hanya terdapat tiga dan lima perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar untuk menilai properti investasinya masing-masing pada 2008 dan 2009. Sebagian besar perusahaan yang dijadikan sampel penelitian memilih metode biaya dalam menilai properti investasinya.

Cukup sulit untuk mendapatkan harga transaksi properti investasi dikarenakan data yang tersedia sangat sedikit (Ayedun et al., 2012). Perusahaan harus mengeluarkan biaya untuk membayar penilai profesional jika menggunakan metode nilai wajar. Apabila perusahaan sendiri yang menentukan nilai wajar dari suatu properti investasi tentu nilai tersebut sulit untuk dipertanggungjawabkan. PSAK 13 juga mengatur penentuan kembali nilai wajar untuk properti investasi yang akan disajikan di neraca perusahaan sebaiknya dilaksanakan oleh para penilai profesional. Biaya yang dikeluarkan untuk penilai profesional tidaklah sedikit, oleh sebab itu masih banyak perusahaan yang lebih memilih metode nilai biaya dalam menilai properti investasinya.

Perlakuan akuntansi untuk properti investasi yang menggunakan metode nilai wajar sangat berkaitan dengan perhitungan pajak penghasilan perusahaan yang mengacu pada pasal 5 PMK No. 79/PMK.03/2008. PMK tersebut menyatakan pengenaan PPh final sebesar 10% atas selisih lebih penilaian kembali aset. PPh tersebut harus dibayar pada tahun bersangkutan dan tidak menghasilkan hutang pajak tanggungan yang dapat dibalik di tahun berikutnya apabila nilai properti investasi tersebut turun. Hal ini akan sangat memberatkan perusahaan, karena nilai wajar dari properti tersebut cenderung akan selalu naik setiap tahunnya. Kenaikan harga properti tersebut tidaklah membawa aliran kas masuk ke dalam perusahaan, maka masih banyak perusahaan yang memilih untuk tidak menerapkan metode nilai wajar.

Di sisi lain, penerapan metode nilai wajar juga dapat memberikan keuntungan bagi perusahaan. Salah satunya perusahaan dapat mengurangi beban depresiasi dalam laporan laba rugi, sehingga laba perusahaan akan naik. Demikian juga dengan adanya penyesuaian nilai wajar setiap tahunnya seperti tanah dan bangunan yang cenderung selalu naik nilainya akan memberikan efek pada laporan laba rugi karena ada kenaikan nilai dari penyesuaian nilai wajar. Perusahaan dengan laba kecil dan berniat untuk menaikkan laba akan cenderung memilih metode nilai wajar. Terjadi *trade off* dari keuntungan ini dari sisi pajak, karena dengan adanya kenaikan dari laba perusahaan akan membayar pajak yang lebih tinggi.

Christensen dan Nikolaev (2009) berpendapat bahwa perusahaan yang kegiatan utamanya bergerak dalam bidang *real estate* akan beralih menggunakan nilai wajar. Hasil analisis perusahaan di Indonesia, industri tidak mempengaruhi pemilihan metode dalam menilai properti investasinya. Terbukti dari jumlah perusahaan yang memilih metode nilai wajar hanya berjumlah lima perusahaan dan tidak ada satupun yang kegiatan utamanya adalah *real estate*. Kembali lagi seperti pernyataan diatas bahwa pemilihan metode nilai wajar atau metode nilai biaya di Indonesia masih dipengaruhi adanya efek perpajakan dan beban yang harus dikeluarkan untuk jasa penilai profesional.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, dari sampel yang diambil hanya terdapat lima perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar. Perusahaan tersebut adalah PT. Eterindo Wahanatama, Tbk. (ETWA), PT. Astra International, Tbk. (ASII), PT. Astragraphia, Tbk. (ASGR), PT. Astra Otoparts, Tbk. (AUTO), dan PT. United Tractors, Tbk. (UNTR).

Semua perusahaan yang menggunakan nilai wajar sudah memisahkan properti investasi dari aset lainnya. Tiga dari lima perusahaan tersebut telah menyajikan properti investasi secara lengkap baik di neraca, kebijakan, maupun di bagian rincian. Jika dianalisis empat perusahaan yaitu ASII, AUTO, ASGR, dan UNTR merupakan perusahaan dalam satu *group*. Empat perusahaan tersebut memakai kebijakan metode yang sama dan menggunakan KAP yang sama dalam mengaudit laporan keuangannya. Keempat perusahaan tersebut menggunakan KAP *big four*, hanya ETWA yang tidak menggunakan KAP *big four* dalam mengaudit laporan keuangannya.

Perusahaan yang memiliki laba yang kecil cenderung akan memilih metode nilai wajar agar dapat meningkatkan laba. Jika dianalisis laba perusahaan-perusahaan tersebut meningkat setelah menggunakan nilai wajar. Hanya ASGR yang pada awal tahun penggunaan nilai wajar mengalami penurunan laba bersihnya. Pada tahun 2009 laba bersih ASGR mengalami kenaikan.

Tabel 4.6 Perusahaan menggunakan nilai wajar

Nama Perusahaan	ETWA	ASII	ASGR	AUTO	UNTR
Neraca	v	v	v	v	v
Kebijakan	v	v	v	v	v
Rincian	v	-	v	v	-
Industri	Industri Kimia	Industri Lainnya	Jasa	Industri Lainnya	Jasa
KAP	AAJ	Haryanto Sahari	Haryanto Sahari	Haryanto Sahari	Haryanto Sahari
apakah KAP merupakan Big 4	-	v	v	v	v
Gain/Loss penyesuaian nilai wajar	-	-	v	v	-
apakah disebutkan mengenai pengaruh adanya kenaikan nilai wajar pada perpajakan	-	-	-	-	-
Nama Appraisal	Tidak disebutkan	Tidak disebutkan	Tidak disebutkan	Tidak disebutkan	Tidak disebutkan
Laba tahun 2007	6.694	6.519.000	72.074	454.907	1.493.037
Laba tahun 2008	617.212	10.040.000	62.487	566.025	2.660.742
Laba tahun 2009	10.417	9.191.000	66.947	768.265	3.817.541
Nilai properti investasi 2008	19.109	190.000	15.434	52.167	Belum ada properti
Nilai properti investasi 2009	25.983	217.000	1.619	49.450	22.291
Keterangan	laba kenaikan nilai wajar hanya disajikan di laporan laba rugi				

Sumber : Hasil olahan sendiri

Dari kelima perusahaan tersebut tidak ada yang menyebutkan nama *appraisal* nilai wajar. Perusahaan hanya menyebutkan bahwa nilai wajar ditentukan oleh penilai independen tanpa menyebutkan nama institusinya. *Trend* dari nilai properti investasi perusahaan-perusahaan tersebut naik dari tahun ke tahun. AUTO dan ASGR mengalami penurunan nilai di neraca pada 2009, karena adanya reklasifikasi pada AUTO dan adanya penjualan pada ASGR.

Tidak semua perusahaan mengungkapkan keuntungan penilaian kembali nilai wajar di dalam rincian. Hanya ASGR dan AUTO yang mengungkapkannya pada rincian. ETWA tidak menyajikan rekonsiliasi dan tidak mengungkapkan kenaikan nilai wajar di dalam rincian, namun ETWA menyajikan nilai wajar di dalam rincian pendapatan lain-lain. ASII dan UNTR tidak mengungkapkan keuntungan penilaian kembali baik di dalam rincian maupun di laporan laba rugi. Hal tersebut dimungkinkan karena nilai dari kenaikan nilai wajar tidak material sehingga tidak di *disclose*. Berikutnya akan dibahas lebih mendalam untuk setiap perusahaan yang menggunakan metode nilai wajar.

v **PT. Eterindo Wahanatama Tbk.**

Eterindo melakukan reklasifikasi atas aset tetapnya ke properti investasi pada laporan keuangan tahun 2009, sehingga laporan tahun 2008 disajikan dengan penyesuaian. Hal tersebut dikarenakan perusahaan baru menerapkan PSAK 13 (Revisi 2007) efektif pada 1 Januari 2009. Properti investasi perusahaan berupa dua bidang tanah kosong milik anak perusahaan, PT. Anugerahinti Gemanusa. Penggunaan masa depan dari properti investasi belum ditentukan dengan kata lain perusahaan tidak menggunakan tanah tersebut dan hanya memilikinya untuk kenaikan nilai. Tanah tersebut dijadikan jaminan untuk fasilitas pada Bank Mandiri.

Perusahaan telah memisahkan properti investasi dengan aset tetap baik di neraca, catatan kebijakan akuntansi, maupun di catatan rincian properti investasi. Di dalam rincian, perusahaan tidak mengungkapkan adanya rekonsiliasi mutasi dan perubahan nilai wajar dari properti investasi.

Laporan keuangan 2009 disajikan komparatif dengan tahun 2008 yang disesuaikan. Di dalam laporan keuangan 2008 perusahaan belum menyajikan properti investasi, kemudian di tahun 2009 disesuaikan dengan melakukan reklasifikasi atas aset tetap senilai Rp 19,109 (dalam jutaan rupiah). Nilai wajar properti investasi untuk tahun 2008 adalah Rp 24,034 (dalam jutaan rupiah) sehingga saldo defisit anak perusahaan dikoreksi sebesar Rp 4,925 (dalam jutaan rupiah). Nilai properti investasi meningkat dari tahun 2008 ke 2009 menjadi Rp 25,983 (dalam jutaan rupiah) karena adanya kenaikan nilai wajar sebesar Rp 1,948 (dalam jutaan rupiah) yang disajikan di laporan laba rugi dalam bagian pendapatan lain-lain.

v **PT. Astra International Tbk.**

PT. Astra International melakukan reklasifikasi atas properti investasi pada tahun 2008 dari akun investasi jangka panjang lain-lain ke akun properti investasi. Dalam hal penyajian properti investasi, Astra International telah memisahkan dengan

aset tetap maupun dengan akun lainnya. Properti investasi berdiri sendiri menjadi akun yang terpisah dari aset yang digunakan sendiri. Tidak ada pengungkapan rincian dari properti investasi. Pengungkapan yang disajikan oleh perusahaan sangatlah minim. Perusahaan hanya mengungkapkan properti investasi pada bagian kebijakan akuntansi. Pengungkapannya berupa metode pencatatan yang dipilih serta kebijakan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Di tahun 2009 perusahaan tetap mengungkapkan properti investasi dengan sangat sederhana, sehingga informasi yang didapatkan sangat sedikit. Hal ini mungkin disebabkan karena nilai properti investasi yang tidak material yaitu hanya sekitar 0,42% dari jumlah total aset, sehingga perusahaan tidak menganggap perlu banyak pengungkapan.

Nilai properti investasi tahun 2008 sebesar Rp 190,000 (dalam jutaan rupiah) kemudian tahun 2009 nilainya meningkat menjadi Rp 217,000 (dalam jutaan rupiah). Tidak dapat diketahui secara jelas mutasi properti investasi karena perusahaan tidak menyajikan rekonsiliasi. Hanya dapat dilihat di laporan arus kas dalam bagian aktivitas investasi terdapat penjualan properti investasi sebesar Rp 13,000 (dalam jutaan rupiah). Kenaikan nilai wajar disajikan di laporan laba rugi, namun jumlahnya tidak di *disclose*. Diduga perubahan nilai wajar termasuk di dalam pendapatan lain-lain di bagian lain-lain. Hal ini dimungkinkan karena jumlahnya yang kurang material sehingga jumlahnya tidak disajikan.

v **PT. Astra Otoparts Tbk.**

Perusahaan memiliki properti investasi berupa tanah dan bangunan yang disewakan kepada pihak ketiga. Tanah dan bangunan tersebut telah direklasifikasi pada tahun 2008 untuk menyesuaikan dengan PSAK 13 (Revisi 2007).

Penyajian properti investasi sudah dipisahkan dengan aset tetap baik dalam neraca, catatan kebijakan akuntansi, maupun catatan rincian akun. Perusahaan memilih metode nilai wajar dalam mencatat properti investasinya, yang mana nilai

wajar mengacu pada harga pasar aktif. Dalam hal pengungkapan properti investasi, perusahaan telah mengungkapkan lebih baik jika dibandingkan dengan Astra International. Perusahaan mengungkapkan rincian serta mutasi yang terjadi dalam tahun tersebut, sehingga dapat diketahui dengan rinci berapa properti investasi yang dijual serta berapa kenaikan nilai wajar yang terjadi dan diakui dalam tahun tersebut.

Nilai properti investasi tahun 2008 adalah Rp 52,167 (dalam jutaan rupiah) kemudian tahun 2009 nilai properti investasi turun menjadi Rp 49,450 (dalam jutaan rupiah). Penurunan tersebut dikarenakan adanya reklasifikasi properti investasi ke aset tetap sebesar Rp 4,213 (dalam jutaan rupiah). Disamping reklasifikasi tersebut, terjadi kenaikan nilai wajar sebesar Rp 1,496 (dalam jutaan rupiah) yang di sajikan didalam laporan laba rugi dalam bagian penghasilan lain-lain.

v **PT. Astra Graphia Tbk.**

Properti investasi yang dimiliki oleh perusahaan berupa tanah yang tidak digunakan dalam operasi dan dijadikan sebagai investasi jangka panjang untuk kenaikan nilai oleh perusahaan. Penyajian properti investasi pada laporan keuangan perusahaan di tahun 2008 dan 2009 sudah di pisahkan dengan aset yang digunakan sendiri baik di neraca, catatan kebijakan akuntansi, dan juga catatan rincian properti investasi.

Di bagian rincian perusahaan mengungkapkan rekonsiliasi properti investasi. Di bagian rincian hanya diungkapkan mutasi properti investasi dan juga keterangan mengenai metode dalam penilaian. Nilai properti investasi tahun 2008 Rp 15,433 (dalam jutaan rupiah) kemudian tahun 2009 mengalami penurunan yang cukup signifikan menjadi Rp 1,619 (dalam jutaan rupiah). Penurunan tersebut disebabkan karena adanya penjualan properti investasi yang signifikan sebesar Rp13,815 (dalam jutaan rupiah). Tahun 2009 terdapat kenaikan nilai wajar properti investasi sebesar Rp 1 (dalam jutaan rupiah).

v **PT. United Tractors Tbk.**

Tahun 2008, tidak terdapat properti investasi di dalam laporan keuangan, kemudian tahun 2009 muncul akun properti investasi pada neraca sebesar Rp 22,291 (dalam jutaan rupiah). Perusahaan tidak mengungkapkan apakah properti investasi tersebut merupakan hasil reklasifikasi atau pembelian. Di dalam arus kas bagian investasi tidak terdapat transaksi pembelian properti investasi pada tahun 2009. Terdapat kemungkinan bahwa properti investasi tersebut merupakan hasil dari reklasifikasi.

Penyajian properti investasi pada tahun 2009 sudah dipisahkan dengan aset tetap yang digunakan sendiri, baik dalam neraca maupun catatan kebijakan akuntansi. Perusahaan tidak mengungkapkan rincian properti investasi. Pengungkapan properti investasi sangatlah minim. Perusahaan hanya mengungkapkan mengenai metode yang dipilih tanpa mengungkapkan properti investasi yang dimiliki berupa apa dan tidak diungkapkan pemakaian properti investasi apakah untuk disewakan atau untuk kenaikan nilai. Hal ini mungkin terjadi dikarenakan jumlah properti investasi yang tidak material yaitu hanya sekitar 0,9% dari total aset sehingga perusahaan tidak mengungkapkannya terlalu rinci.

4.7 Beberapa Isu Terkait Properti Investasi

Tabel 4.7 Daftar Perusahaan Terkait Isu Properti Investasi

Diindikasikan memiliki aset yang dapat dikategorikan sebagai properti investasi	Memiliki anak perusahaan yang menyewakan properti, namun tidak menyajikan properti investasi	Mengklasifikasikan aset selain tanah dan bangunan di dalam properti investasi
PT. Multi Prima Sejahtera Tbk (LPIN)	PT. Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI)	PT. Barito Pacific Tbk (BRPT)
PT. Darya-Varia Laboratoria Tbk. (DVLA)	PT. Modern Internasional Tbk. (MDRN)	PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON)
PT. Langgeng Makmur Industri Tbk. (LMPI)		PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA)
		PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)
		PT. Global Mediacom Tbk (BMTR)
		PT. Indomobil Sukses Internasional Tbk (IMAS)
		PT. Siantar Top Tbk (STTP)
		PT. Bhakti Investama Tbk (BHIT)

Sumber : Hasil olahan sendiri

Terdapat tiga perusahaan yang diindikasikan memiliki aset yang dapat dikategorikan sebagai properti investasi namun tidak dinyatakan sebagai properti investasi. Perusahaan-perusahaan tersebut memiliki aset berupa tanah yang tidak digunakan. Sebagian besar perusahaan atau bahkan semua perusahaan yang membeli tanah dan tidak digunakan biasanya dimanfaatkan untuk kenaikan nilai dimasa yang akan datang. Jadi dapat dikatakan seharusnya tanah yang tidak digunakan tersebut di klasifikasikan sebagai properti investasi. Tanah tersebut tidak digunakan lagi untuk kegiatan operasi sehari-hari dan biasanya tanah yang tidak digunakan diharapkan nilainya akan naik dimasa yang akan datang.

PT. Multi Prima Sejahtera Tbk (LPIN) memiliki tanah tertentu yang tidak digunakan dalam operasi dan disajikan dalam akun "Tanah tidak digunakan dalam Operasi". Dijelaskan bahwa tanah ini dijadikan sebagai jaminan atas hutang bank. Ada indikasi bahwa tanah ini merupakan properti investasi. Sebagian besar perusahaan yang membeli tanah dan tidak digunakan adalah untuk spekulasi kenaikan nilai. PT. Darya-Varia Laboratoria Tbk. (DVLA) juga memiliki aset tidak aktif yang merupakan bagian dari aset tetap dari anak perusahaan yang telah berhenti beroperasi.

Aset tidak aktif tersebut berupa tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan tersebut sudah tidak digunakan lagi dalam operasi, maka dapat dikatakan aset tersebut digunakan hanya untuk kenaikan nilai dan seharusnya diklasifikasikan di dalam properti investasi. PT. Langgeng Makmur Industri Tbk. (LMPI) yang memiliki akun "aset yang tidak digunakan dalam usaha" yang mana didalamnya terdapat sebidang tanah yang tidak digunakan dalam kegiatan usaha. Tanah tersebut dijadikan jaminan atas hutang bank oleh manajemen perusahaan.

Selain perusahaan diatas, terdapat perusahaan yang memiliki anak perusahaan yang menyewakan properti, namun tidak menyajikan properti investasi di dalam laporan keuangan. Perusahaan tersebut adalah PT. Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) dan PT. Modern Internasional Tbk. (MDRN). ADHI memiliki anak perusahaan yang menjalankan bisnis sewa properti, namun tidak ada akun properti investasi yang disajikan di neraca, kebijakan, maupun rincian. Demikian juga dengan MDRN yang memiliki anak perusahaan menyewakan tanah, bangunan, dan prasarana, namun tidak ada penyajian properti investasi dalam laporannya.

Seperti yang dijelaskan di dalam PSAK 13 (Revisi 2007), properti investasi merupakan tanah dan atau bangunan. Masih ada beberapa perusahaan yang mengklasifikasikan aset selain tanah dan bangunan di dalam properti investasi. Perusahaan tersebut antara lain: PT. Barito Pacific Tbk (BRPT), PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON), PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA), PT. Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN), PT. Global Mediacom Tbk (BMTR), PT. Indomobil Sukses Internasional Tbk (IMAS), PT. Siantar Top Tbk (STTP), dan PT. Bhakti Investama Tbk (BHIT). Perusahaan-perusahaan tersebut menyajikan aset seperti mesin dan peralatan dalam propertinya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian mengenai implementasi PSAK 13 (Revisi 2007) pada perusahaan non keuangan tahun 2008 dan 2009 yang telah dilakukan, ditemukan beberapa kesimpulan sebagaimana berikut :

1. Sebagian besar perusahaan yang menyajikan properti investasi sudah memisahkannya dengan properti lainnya sesuai dengan yang diatur di dalam PSAK 13 (Revisi 2007). Hanya terdapat lima perusahaan yang masih menggabungkan penyajian properti investasi, yang mana dimungkinkan karena properti investasi yang dimiliki jumlahnya tidak material.
2. Dari 52 perusahaan yang menyajikan tahun 2008, terdapat 45 perusahaan yang sudah menyajikan lengkap di neraca, kebijakan, dan rincian. Tahun 2009, dari 61 perusahaan yang menyajikan, terdapat 53 perusahaan yang telah menyajikannya dengan lengkap. Dapat dikatakan bahwa sebagian besar perusahaan non-keuangan di Indonesia sudah menyajikan properti investasi dengan lengkap, yaitu di neraca, kebijakan, dan rincian.
3. Secara umum pengungkapan kebijakan maupun rincian sudah dipatuhi oleh perusahaan di Indonesia sesuai dengan aturan PSAK 13 (Revisi 2007).
4. Sebagian besar perusahaan yang menyajikan properti investasi lebih memilih metode biaya dalam menilai properti investasinya. hanya terdapat lima perusahaan yang menggunakan nilai wajar yaitu : PT. Eterindo Wahanatama, Tbk. (ETWA), PT. Astra International, Tbk. (ASII), PT. Astragraphia, Tbk. (ASGR), PT. Astra Otoparts, Tbk. (AUTO), dan PT. United Tractors, Tbk. (UNTR).
5. Pengungkapan khusus untuk nilai wajar masih sangat jarang. Hanya ada satu perusahaan yang mengungkapkan metode dan asumsi nilai wajar yaitu PT.

Astra Otoparts, Tbk. (AUTO). Empat perusahaan lain tidak mengungkapkannya.

6. Penyajian serta pengungkapan properti investasi dari tahun 2008 ke tahun 2009 tidak banyak mengalami perubahan. Dari sisi penyajian properti investasi memang jumlah perusahaan yang menyajikan bertambah. Pengungkapan tidak ada perubahan signifikan. Perusahaan cenderung konsisten dalam melakukan pengungkapan.

5.2 Keterbatasan Penelitian

Keterbatasan penelitian ini adalah pengambilan sampel yang hanya dua tahun dan juga data yang tidak lengkap. Selain itu, terbatasnya data sampel sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan, sehingga tidak semua perusahaan non keuangan yang terdaftar di BEI dapat dijadikan sampel. Penelitian ini juga memakai data sekunder yang diperoleh dari *website* perusahaan sehingga penelitian hanya terpaku kepada apa yang di sajikan dalam laporan keuangan sehingga tidak dapat diteliti secara lebih mendalam lagi.

5.3 Saran

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah sebaiknya sampel diperluas dengan menambahkan tahun pengamatan. Akan lebih baik jika penelitian selanjutnya meneliti beberapa perusahaan lebih mendalam dengan meneliti data perusahaan secara langsung dan juga melakukan wawancara sehingga informasi yang didapat tidak terbatas hanya pada laporan keuangannya saja. Selain itu, dapat digunakan PSAK 13 (Revisi 2011) sebagai acuan penelitian mengingat sudah ada revisi terbaru untuk PSAK tersebut agar penelitian lebih *up to date*.

DAFTAR REFERENSI

- . *Ikatan Akuntansi Indonesia, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Properti Investasi, Jakarta : 2007*
- . *Ikatan Akuntansi Indonesia, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Properti Investasi, Jakarta : 2011*
- . *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing)*
- . *Peraturan Pemerintah Nomor PP 71/2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan*
- . *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 Tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap Perusahaan.*
- . *Undang- undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*
- . *Undang- undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan*
- Ayedun. A. C, Oloyede. A. S, Durodola. O. D, Empirical Study of the Causes of Valuation Variance and Inaccuracy in Nigeria, *Canadian Center of Science an Education*, 2012, Vol 5, No: 3
- Cairns D., Massoudi D., Taplin R., Tarca A., (2009), IFRS fair value measurement and accounting policy choice in the United Kingdom and Australia, *International Accounting Section Meeting*
- Callao, S., Jarne, J. I., Lainez, J. A. (2007). "Adoption of IFRS in Spain: Effect on the comparability and relevance of financial reporting." *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation* **16**(1): 148-178.
- Christensen H.B., & Nikolaev, V (2009), Who uses fair value accounting for non-financial assets after IFRS adoption . *The University of Chicago Booth School of Business working paper* : 09-12
- Christensen H.B., & Nikolaev, V (2009), Does fair value accounting for non-financial assets pass the market test . *The University of Chicago Booth School of Business working paper* : 09-12
- Hoti A. H., & Nuhui A. R. (2011), Early Adoption of International Financial Reporting

- Standards (IFRS) in the US Capital Markets, *International Research Journal of Finance and Economics*, 2011, pp. 98-105
- Lama. M. V, Sanchez. H. M, and Sobrino. J. R (2009) “Compliance With Disclosure Requirements for Investment Properties : A Comparative Study Between Spain and UK”
- Muller, K.A., Riedl, E.J. and Sellhorn, T. (2010), Consequences of Voluntary and Mandatory Fair Value Accounting : Evidence Surrounding IFRS Adoption in the EU Real Estate Industry, *unpublished working paper, Harvard Business School, Cambridge,MA, June*, pp. 09-33
- Nellessen T., & Zuelch H., The reliability of investment properti fair values under IFRS, *Journal of Properti Investment and Finance*, 2011, Vol. 29, No.1, pp. 59-73
- Rahmania R. (2010), Analisis Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Pilihan Metode Penilaian Aset Tetap Pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Tahun 2008, *Laporan Penelitian Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia*, 2010.
- Weijun. N (2007). “The Effect of Fair Value Accounting in HKAS 40 on Real Estate Companies Listed in Hongkong” *Hong Kong Baptist University*, 2007

Lampiran 1. Persentase Penyajian Properti Investasi Tahun

Perusahaan	%PI to Fixed Asset	%PI to Total Aset	Value
BIPP	120.76%	43.98%	95,386
SMRA	400.51%	34.41%	1,248,936
SCBD	165.86%	29.98%	1,222,695
PDES	185.33%	29.53%	51,151
SONA	81.15%	24.87%	147,311
JHHD	86.70%	22.28%	1,222,695
PWON	43.68%	17.72%	631,375
O M R E	68.21%	16.68%	128,756
PLIN	23.63%	13.79%	561,128
SRSN	44.76%	12.39%	48,677
CTRP	51.38%	11.98%	434,274
DUTI	257.67%	11.47%	517,898
DILD	196.71%	10.48%	221,228
CTRA	32.74%	5.36%	434,374
MRAT	29.76%	4.91%	17,407
JRPT	149.33%	4.61%	101,987
ETWA	269.54%	4.58%	19,109
SSIA	16.49%	4.46%	100,430
STTP	7.77%	4.03%	25,275
TOTL	87.51%	3.88%	51,948
MAPI	9.96%	3.00%	112,692
MERK	18.28%	2.67%	10,015
ELSA	6.69%	2.45%	81,190
ASGR	8.13%	1.84%	15,434
BSDE	76.85%	1.76%	77,125
CMNP	1.88%	1.71%	47,682
DPNS	16.07%	1.55%	2,204
TURI	8.56%	1.45%	51,925
DGIK	31.62%	1.35%	18,668
JPFA	4.56%	1.34%	72,378
AUTO	7.43%	1.31%	52,167
LTLS	4.32%	1.10%	38,401
SCCO	5.74%	0.97%	10,983
LMSH	6.26%	0.93%	575
RUIS	2.92%	0.84%	5,168
MITI	1.67%	0.58%	737
RDTX	0.59%	0.51%	2,939
APOL	1.08%	0.49%	35,702
ELTY	3.71%	0.42%	35,354
KKGI	4.06%	0.41%	917
KIJA	2.71%	0.29%	8,559
SMSM	0.68%	0.26%	2,433
PANR	0.70%	0.24%	1,268
ASII	1.01%	0.24%	190,000
CTTH	0.66%	0.22%	450
LPKR	1.36%	0.15%	17,316
SMGR	0.42%	0.13%	13,764
BRPT	0.07%	0.05%	8,519
SMDR	0.06%	0.03%	1,788
CTRS	0.02%	0.005%	100.00%
MLPL	0.00%	0.00%	0.00%
MPPA	0.00%	0.00%	0.00%

Lampiran 2. Persentase Penyajian Properti Investasi Tahun 2009

Perusahaan	%PI to Fixed Asset	%PI to Total Aset	Value
JRPT	942.72%	8.65%	223,685
DILD	456.82%	30.43%	651,329
SMRA	399.83%	27.67%	1,234,023
DART	319.47%	8.67%	278,750
DUTI	250.94%	11.31%	500,795
PDES	192.67%	31.14%	53,306
PLIN	176.60%	51.45%	2,280,566
SCBD	160.57%	30.20%	1,148,790
BIPP	150.57%	48.90%	95,386
ETWA	129.51%	4.85%	25,983
BSDE	104.48%	2.54%	116,474
SONA	100.52%	32.92%	165,910
TOTL	92.50%	4.06%	52,305
SRSN	90.22%	21.88%	90,526
JJHD	83.77%	22.42%	1,151,829
KICI	70.85%	5.36%	4,519
O M R E	68.21%	16.68%	128,756
CTRA	52.67%	9.39%	803,047
CTRP	44.29%	11.73%	428,334
PWON	40.20%	18.03%	626,927
DGIK	34.30%	1.25%	18,668
LPKR	33.83%	3.47%	421,018
MRAT	26.84%	4.76%	17,407
IMAS	21.43%	2.52%	128,202
DPNS	19.73%	1.55%	2,204
BMTR	18.98%	2.49%	335,788
SSIA	17.28%	4.91%	109,832
MERK	14.97%	2.31%	10,015
MAPI	9.74%	3.22%	108,740
SCMA	9.08%	1.42%	33,484
STTP	7.89%	4.69%	25,716
BHIT	7.20%	1.09%	186,672
AUTO	7.08%	1.22%	49,450
SCCO	6.10%	1.15%	11,942
ELSA	6.04%	1.92%	80,739
LTLS	4.78%	1.36%	42,020
JPFA	4.47%	1.33%	80,665
KKGI	3.88%	0.34%	917
RUIS	3.12%	0.92%	5,168
RDTX	3.08%	2.34%	15,260
TURI	2.37%	0.94%	16,626
LMSH	2.21%	0.73%	534
MITI	1.93%	0.67%	737
CMNP	1.88%	1.64%	45,757
KIJA	1.27%	0.26%	8,245
ELTY	1.12%	0.45%	51,663
ASII	0.99%	0.24%	217,000
ASGR	0.97%	0.21%	1,619
APOL	0.93%	0.52%	35,285
SMSM	0.71%	0.26%	2,433
CTTH	0.67%	0.24%	450
PANR	0.58%	0.25%	1,198
PJAA	0.50%	0.16%	2,094
SMGR	0.44%	0.14%	17,644
UNTR	0.19%	0.09%	22,291
BRPT	0.07%	0.05%	8,104
SMDR	0.03%	0.01%	857
KLBF	0%	0%	0%
HERO	0%	0%	0%
MLPL	0%	0%	0%
MPPA	0%	0%	0%

Lampiran 3. Persentase Tren Pengungkapan 2008 dan 2009

Tahun 2008			
No	Perusahaan	Kebijakan	Rincian
1	CTTH	33.33%	30.77%
2	ELSA	66.67%	53.85%
3	KKGI	33.33%	0.00%
4	RUIS	16.67%	23.08%
5	BRPT	50.00%	38.46%
6	DPNS	0.00%	23.08%
7	JPFA	50.00%	23.08%
8	LMSH	66.67%	0.00%
9	SMGR	66.67%	23.08%
10	SRSN	66.67%	30.77%
11	ASII	33.33%	0.00%
12	AUTO	33.33%	23.08%
13	SCCO	33.33%	23.08%
14	SMSM	33.33%	7.69%
15	MERK	33.33%	23.08%
16	MRAT	33.33%	7.69%
17	BIPP	33.33%	7.69%
18	BSDE	66.67%	30.77%
19	SONA	33.33%	38.46%
20	TURI	66.67%	30.77%
21	STTP	16.67%	7.69%
22	MITI	33.33%	0.00%
23	TOTL	66.67%	23.08%
24	CTRA	66.67%	38.46%
25	CTRP	66.67%	38.46%
26	DGIK	33.33%	7.69%
27	DILD	66.67%	30.77%
28	DUTI	66.67%	38.46%
29	ELTY	66.67%	15.38%
30	JHHD	33.33%	30.77%
31	JRPT	66.67%	38.46%
32	KIJA	66.67%	30.77%
33	LPKR	50.00%	15.38%
34	PWON	66.67%	23.08%
35	RDTX	33.33%	7.69%
36	SCBD	33.33%	0.31%
37	SMRA	66.67%	23.08%
38	SSIA	66.67%	15.38%
39	O M R E	66.67%	30.77%
40	APOL	66.67%	38.46%
41	CMNP	16.67%	7.69%
42	SMDR	66.67%	15.38%
43	ASGR	33.33%	7.69%
44	LTLS	66.67%	30.77%
45	MAPI	66.67%	30.77%
46	PANR	66.67%	30.77%
47	PDES	50.00%	38.46%
48	PLIN	50.00%	38.46%
49	KLBF	33.33%	0%
50	CTRS	16.67%	0.00%
51	MLPL	66.67%	0.00%
52	MPPA	66.67%	0.00%
		49.04%	21.01%

Tahun 2009			
No	Perusahaan	Kebijakan	Rincian
1	APOL	66.67%	30.77%
2	ASGR	33.33%	7.69%
3	ASII	33.33%	0.00%
4	AUTO	50.00%	15.38%
5	BHIT	50.00%	15.38%
6	BIPP	16.67%	0.15%
7	BMTR	50.00%	15.38%
8	BRPT	66.67%	23.08%
9	BSDE	66.67%	23.08%
10	CMNP	16.67%	23.08%
11	CTRA	66.67%	38.46%
12	CTRP	66.67%	23.08%
13	CTTH	33.33%	30.77%
14	DART	66.67%	7.69%
15	DGIK	16.67%	7.69%
16	DILD	66.67%	30.77%
17	DPNS	16.67%	23.08%
18	DUTI	66.67%	38.46%
19	ELSA	66.67%	23.08%
20	ELTY	66.67%	23.08%
21	ETWA	16.67%	7.69%
22	HERO	0.00%	0.00%
23	IMAS	66.67%	15.38%
24	JHHD	16.67%	30.77%
25	JPFA	50.00%	23.08%
26	JRPT	66.67%	38.46%
27	KICI	0.33%	25.00%
28	KIJA	50.00%	33.33%
29	KKGI	33.33%	0.00%
30	KLBF	33.33%	0.00%
31	LMSH	50.00%	0.00%
32	LPKR	66.67%	25.00%
33	LTLS	66.67%	30.77%
34	MAPI	66.67%	38.46%
35	MERK	33.33%	23.08%
36	MITI	33.33%	0.00%
37	MLPL	33.33%	0.00%
38	MPPA	33.33%	0.00%
39	MRAT	16.67%	7.69%
40	O M R E	66.67%	30.77%
41	PANR	66.67%	38.46%
42	PDES	50.00%	38.46%
43	PJAA	50.00%	15.38%
44	PLIN	50.00%	38.46%
45	PWON	66.67%	23.08%
46	RDTX	33.33%	15.38%
47	RUIS	33.33%	15.38%
48	SCBD	16.67%	30.77%
49	SCCO	33.33%	7.69%
50	SCMA	66.67%	15.38%
51	SMDR	66.67%	38.46%
52	SMGR	66.67%	7.69%
53	SMRA	66.67%	38.46%
54	SMSM	33.33%	7.69%
55	SONA	66.67%	46.15%
56	SRSN	66.67%	15.38%
57	SSIA	66.67%	15.38%
58	STTP	16.67%	15.38%
59	TOTL	66.67%	23.08%
60	TURI	15.38%	0.00%
61	UNTR	16.67%	0.00%
		46.93%	18.24%

Nama Perusahaan	PT. Cititah Tbk.		PT. Elusa Tbk.		PT. Resource Alam Indonesia Tbk.		PT. Radant Utama Interspek Tbk		PT. Banto Pacific Tbk		PT. Duta Permai Nusantara Tbk.		PT. Elektro Wahana Tbk		PT. Jagla Comfeed Indonesia Tbk		PT. Lionmax Prima Tbk.		PT. Semen Gresik (Persero) Tbk.		PT. Indo Acidatama Tbk		PT. Astra International Tbk.		PT. Astra Otoparts Tbk.		PT. Suprema Cable Manufacturing & Commerce		PT. Selamat Sempurna Tbk.	
	CTTH	ELSA	ENGI	RUS	BRPT	DPNS	ETWA	JPPA	LMSH	SAGR	SRN	ASB	AUTO	SCCO	SMAM															
Roda Saling																														
Penjualan																														
Balasan Direct	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	
Notes	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	
Details	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	
Asset Tetap																														
Tanah	21.484,24		206.119		206.119		854.296		206.119		854.296		206.119		854.296		206.119		854.296		206.119		854.296		206.119		854.296		206.119	
Bangunan	45.284,89		252.116		252.116		10.555.508		252.116		10.555.508		252.116		10.555.508		252.116		10.555.508		252.116		10.555.508		252.116		10.555.508		252.116	
Mesin&Peralatan	1.277.905,48		1.037.899		1.037.899		65.994.310		1.037.899		65.994.310		1.037.899		65.994.310		1.037.899		65.994.310		1.037.899		65.994.310		1.037.899		65.994.310		1.037.899	
Kendaraan	6.390,76		45.840		45.840		10.179.413		45.840		10.179.413		45.840		10.179.413		45.840		10.179.413		45.840		10.179.413		45.840		10.179.413		45.840	
Inventaris Kantor	5.277,97		15.846		15.846		3.784.735		15.846		3.784.735		15.846		3.784.735		15.846		3.784.735		15.846		3.784.735		15.846		3.784.735		15.846	
Leased Asset	10.527,94		131.177		131.177		11.274.876		131.177		11.274.876		131.177		11.274.876		131.177		11.274.876		131.177		11.274.876		131.177		11.274.876		131.177	
Lease Asset	217.276,77		6.150		6.150		102.642.346		6.150		102.642.346		6.150		102.642.346		6.150		102.642.346		6.150		102.642.346		6.150		102.642.346		6.150	
Lease Asset			52.958		52.958		169.652.821		52.958		169.652.821		52.958		169.652.821		52.958		169.652.821		52.958		169.652.821		52.958		169.652.821		52.958	
Lease Asset			350.900		350.900		2.092.521.039		350.900		2.092.521.039		350.900		2.092.521.039		350.900		2.092.521.039		350.900		2.092.521.039		350.900		2.092.521.039		350.900	
Lease Asset			2.298.805		2.298.805		3.240.921.496		2.298.805		3.240.921.496		2.298.805		3.240.921.496		2.298.805		3.240.921.496		2.298.805		3.240.921.496		2.298.805		3.240.921.496		2.298.805	
Acc. Depre Asst Tetap																														
Bangunan	24.661,04		125.993		125.993		7.796.064		125.993		7.796.064		125.993		7.796.064		125.993		7.796.064		125.993		7.796.064		125.993		7.796.064		125.993	
Mesin&Peralatan	1.111,179		807.448		807.448		65.988.511		807.448		65.988.511		807.448		65.988.511		807.448		65.988.511		807.448		65.988.511		807.448		65.988.511		807.448	
Kendaraan	6.622,84		18.322		18.322		6.695.362		18.322		6.695.362		18.322		6.695.362		18.322		6.695.362		18.322		6.695.362		18.322		6.695.362		18.322	
Inventaris Kantor	4.717,86		14.240		14.240		3.215.481		14.240		3.215.481		14.240		3.215.481		14.240		3.215.481		14.240		3.215.481		14.240		3.215.481		14.240	
Leased Asset	12.118,50		84.517		84.517		8.112.522		84.517		8.112.522		84.517		8.112.522		84.517		8.112.522		84.517		8.112.522		84.517		8.112.522		84.517	
Lease Asset	149.001,86		121.213		121.213		80.218.170		121.213		80.218.170		121.213		80.218.170		121.213		80.218.170		121.213		80.218.170		121.213		80.218.170		121.213	
Lease Asset			885.655		885.655		2.361.375.875		885.655		2.361.375.875		885.655		2.361.375.875		885.655		2.361.375.875		885.655		2.361.375.875		885.655		2.361.375.875		885.655	
Lease Asset			1.978.343,75		1.978.343,75		3.727.343,75		1.978.343,75		3.727.343,75		1.978.343,75		3.727.343,75		1.978.343,75		3.727.343,75		1.978.343,75		3.727.343,75		1.978.343,75		3.727.343,75		1.978.343,75	
Properti Investasi																														
Tanah	450		72.430		72.430		237.500		72.430		237.500		72.430		237.500		72.430		237.500		72.430		237.500		72.430		237.500		72.430	
Bangunan	11.150		11.150		11.150		678.84		11.150		678.84		11.150		678.84		11.150		678.84		11.150		678.84		11.150		678.84		11.150	
Mesin&Peralatan			90.530		90.530		917.34		90.530		917.34		90.530		917.34		90.530		917.34		90.530		917.34		90.530		917.34		90.530	
Acc. Depre Properti Investasi																														
Bangunan, prasarana, instalasi			(5.340)		(5.340)				(5.340)				(5.340)						(5.340)											
Bangunan&Prasarana																														
Mesin&Peralatan																														
Uji-biaya																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														
Metode Nilai Besar																														

Nama Perusahaan	PT. Citra Tbk.	PT. Elasa Tbk.	PT. Resource Alam Indonesia Tbk.	PT. Radjasa Utama Interseco Tbk	PT. Mitra Investindo Tbk	PT. Barito Pacific Tbk	PT. Duta Pertiwi Nusantara Tbk.	PT. Eterindo Wahana Tbk	PT. Jagu Confed Indonesia Tbk	PT. Lionmah Prima Tbk.	PT. Semen Gresik (Persero) Tbk.	PT. Indo Acidama Tbk	PT. Astra International Tbk.	PT. Astra Otoparts Tbk.	PT. Supreme Cable Manufacturing & Commerce	PT. Selamat Sempurna Tbk.	
Kode Saham	CTH	ELSA	KKG	RUS	MITI	BRPT	DPNS	ETWA	JFFA	LMSH	SMGR	SRSN	ASHI	AUTO	SCCO	SMSM	
Pergerakan	Y	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	
Detail	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	
Aset Tetap	Tanah	21.063,70	206.159	2.214.890	2.058.145	2.569.072,93	6.734,00	3.704.402	1.513,78	2.893,50	15.148.134	11.550,98	246.700	102.165	42.617.401,61	50.821.774,12	
	Bangunan	44.612,70	276.854	12.279.364	3.270.266	5.583.120,61	9.273,74	6.917.802	580,18	2.811.462	1.096.431,71	853,21	1.004.127	2.627,00	1.021.422	1.021.422	
	Mesin/Peralatan	135.458,13	1.475.082	64.438.049	11.430.283	638.871,86	180.773,40	29.195.402,26	180.773,40	13.845,70	15.552.245,24	21.862,796	21.862,796	148.110,00	308.882,027	744.241,205	
	Kendaraan	8.430,73	49.149	11.909,178	11.909,178	12.941,10	12.941,10	12.941,10	12.941,10	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941
	Inventaris Kantor	5.950,17	33.781	4.977,615	4.977,615	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148	103,148
	Leased Asset	12.203,14	245,872	8.243,328	8.243,328	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585
	Leased Asset	227.748,49	53,427	106.859,745	106.859,745	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73
	Leased Asset	58,225	2.423,309														
	Leased Asset																
	Leased Asset																
Aset Degre Aset Tetap	Bangunan	26.476,70	140.267	8.217.315	1020.48470	254.900714	304454	5675.415260	9.57.998	71246.871	34908	3012.871	1507000	112025	600.632254	37470.946	
	Mesin/Peralatan	113.504,63	777.541	58.446.433	113.430283	20208.57603	80.73042	9333.227978	188477.268	1188477.268	1188477.268	1188477.268	1188477.268	1188477.268	1188477.268	1188477.268	
	Kendaraan	8.430,73	49.149	11.909,178	11.909,178	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	12,941	
	Inventaris Kantor	4.476,82	24.781	3.541,81	3.541,81	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	4.959.18795	
	Leased Asset	13.101,47	265,872	8.243,328	8.243,328	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	127,585	
	Leased Asset	160.900,94	53,427	106.859,745	106.859,745	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	293,73	
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
Properti Investasi	Tanah	450	77.430	237,50	5.168,300	736,74	680	2.203,676	25.980,200	1.043,120	454,127	4.881,0	21.700	49.040	1.194,0887	242.99119	
	Bangunan																
	Mesin/Peralatan																
	Inventaris Kantor																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
Acc. Degre Properti Investasi	Bangunan		10.791			869		3726		1993715			22100,790				
	Mesin/Peralatan					4597											
	Inventaris Kantor					1.906											
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
	Leased Asset																
Kebijakan	Model Biaya	Metode nilai biaya	Metode Nilai Biasa	Metode Nilai Biasa	Model Biasa	Metode Nilai Biasa	Model nilai wajar	Metode nilai wajar	Model nilai wajar	Metode nilai wajar	Metode nilai wajar	Metode nilai wajar	Metode nilai wajar	Metode nilai wajar	Metode nilai wajar	Metode nilai wajar	
	metode dan asumsi dalam menerapkan nilai wajar																
	Jika menerapkan nilai wajar, apakah, dan dalam keadaan bagaimana, hal itu properti yang dikuasai dengan cara sewa operasi diklasifikasi dan dicatat sebagai properti investasi																
	apabila pengklasifikasi ini sulit dilakukan kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual																
	sebagaimana penentuan nilai wajar properti investasi didasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan																
	Penilaian dilakukan oleh PT. Inal Utama (Penilai Independen)																
	Jumlah penghasilan rental properti investasi	Tidak penghasilan rental dari properti investasi															
	Beban operasi yang timbul dari properti investasi	Tidak ada															
	perubahan kumulatif dalam nilai wajar atas penjualan properti investasi	Tidak ada															
	eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan	Tidak ada															
keajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan	Tidak ada																
Mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode																	
Rekonsiliasi untuk penilaian kembali																	
perjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan secara andal																	
ukuran estimasi di mana nilai wajar kemungkinan besar berada ketika memakai cost method	Rp 705.000.000																
pelepasan properti investasi yang tidak dicatat dengan nilai wajar																	
Metode penyusutan	Tidak, karena tanah tidak disusutkan	Metode penyusutan menggunakan garis lurus	tidak disusutkan	Tidak ada penyusutan	hanya disusutkan secara umum saja	Garis Lurus	Tanah tidak disusutkan	Garis Lurus	Garis Lurus	Garis Lurus	Garis Lurus	Garis Lurus	Garis Lurus	Tanah tidak disusutkan	Tanah tidak disusutkan	Tanah tidak disusutkan	
Masa Manfaat	Tidak ada	Umur manfaat antara 4 sampai 20 tahun	tidak disusutkan	tidak disusutkan	hanya disusutkan secara umum saja	Bangunan: 5-30 tahun dan Mesin/Peralatan listrik: 4-30 tahun	Tanah tidak disusutkan	4-20 Tahun	10 tahun	10 tahun-20 tahun	10 tahun-20 tahun	20 tahun	20 tahun				
Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan	Jumlah tercatat bruto: 450.000.000	Tersedia	hanya jumlah netto nya saja, penyusutan tidak di catat	Penyusutan tidak ada	hanya disusutkan nilai netto	Dicatat	Penyusutan 1668.865	Dicatat	Di rician hanya tercatat jumlah properti investasi dicatat net	di catat	di catat	di catat	di catat	di catat	di catat	di catat	
Total Aset	189631.0221	4210421	27298.4529	56346.9438	10355.0927	10375.286	142551.4710	535796.5735	600343,0	22840.9698	12951.808.16	41376.708	88938000	4054662	1042755	945651.276	
Total Equity	62293.46493	1909678	150817.5882	211016.8958	28579.49913	6467148	10791.74111	264144.3179	2101540	39722.80513	101979.03	218422.668	39894000	3208778	375074	497821.549	
Ukuran	35	40	41	25	20	30	27	17	38	27	48	27	52	18	39	33	
Public	86,02%	20,55%	81,10%	20,19%	59,88%	27,87%	26,49%	42,17%	24,09%	42,17%	24,09%	15,26%	49,85%	4,11%	32,34%	41,87%	
Management	0,378%	0,11%	0,378%	0,11%	0,378%	0,11%	0,378%	0,11%	0,378%	0,11%	0,378%	0,11%	0,378%	0,11%	0,378%	0,11%	
Others	57,402%	79%	66,90%	79,81%	41,76%	29,81%	58,60%	60,41%	57,61%	58,60%	75,91%	84,74%	50,16%	95,69%	67,26%	58,13%	
Industri																	
Industri																	
Garis (Lini) penilaian kembali properti	16.701.951	102799	32.001.139	18.10.9809	802.071279	547365	7124.87728	10418.8823	814851	2400.507034	1325487.967	25380.249	19101000	18469	112850.376	112850.376	
Garansi Properti	5.428.825	140297	46.971.581	20272.718	2.309.724	1397974	426.308	61921.934	29412	9217.18	262544.472	8726.749	10600000	566025	11211.89222	51471.93815	
Est																	

