



UNIVERSITAS INDONESIA

**DAMPAK PENERAPAN PSAK 13 REVISI 2011
PADA PERUSAHAAN PROPERTI : STUDI KASUS PADA PT TBI**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

**HERMAN HISAR
1006812573**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM S1-EKSTENSI AKUNTANSI
JAKARTA
JULI 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 : Herman Hisar
NPM : 1006812573
Tanda Tangan :



Tanggal : 12 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Herman Hisar
NPM : 1006812573
Program Studi : S1-Ekstensi Akuntansi
Judul Skripsi : Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan Properti: Studi Kasus pada PT TBI

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program S1-Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Rafika Yuniasih S.E., Ak., MSM

()

Penguji : Selvy Monalisa S.E., Ak., MBA

()

Penguji : TB. M. Yusuf Khudri S.E., M.T.I

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 12 juli 2012

KPS Ekstensi Akuntansi

SRI NURHAYATI, MM., S.A.S

NIP: 19600317 198602 2 001

KATA PENGANTAR

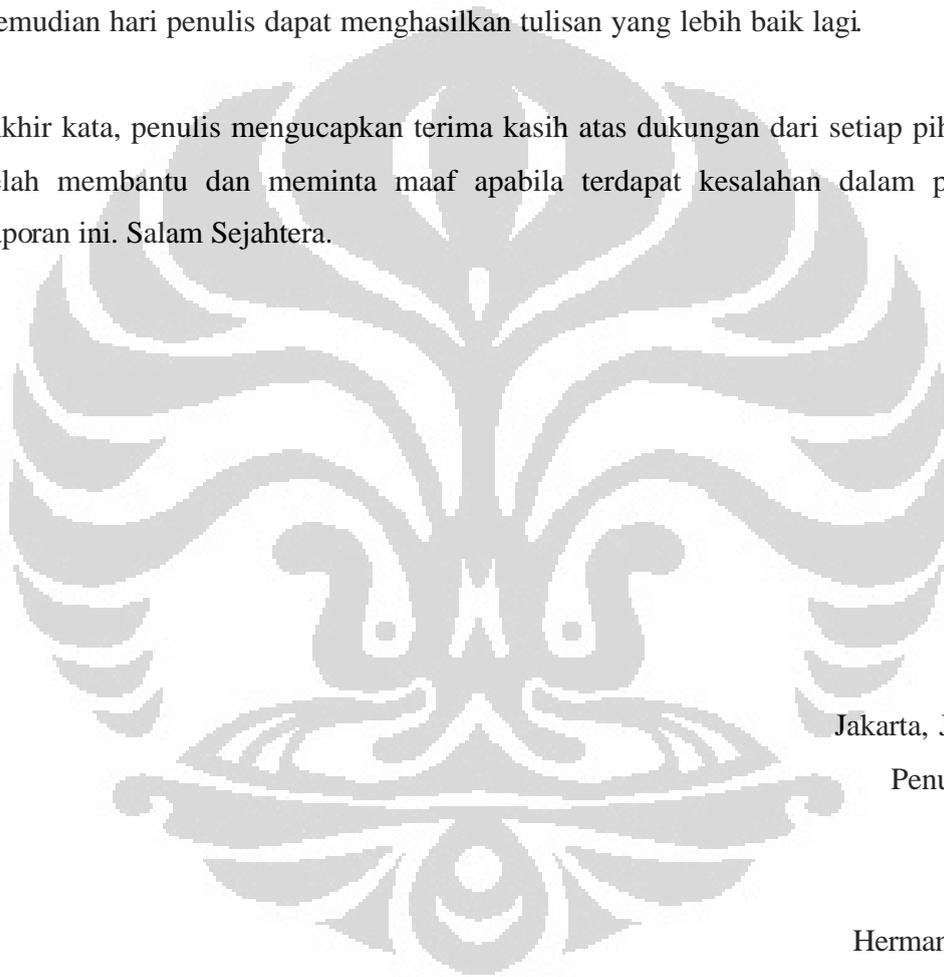
Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya yang tiada terhingga sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Skripsi ini membahas tentang Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan Properti: Studi Kasus pada PT TBI. Skripsi ini disusun sebagai salah satu prasyarat kelulusan dari program Sarjana Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, penulis telah dibantu dan diberikan dukungan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua dan kakak-kakak saya, yang selalu memberikan dukungan serta motivasi moril dan materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.
2. Ibu Rafika Yuniasih S.E., AK., MSM., selaku dosen pembimbing, yang telah banyak memberikan pengarahan, bimbingan dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Aria Kanaka yang membantu penulis dalam memberikan data-data yang diperlukan untuk pengerjaan proses skripsi ini.
4. Para dosen, staf pengajar dan karyawan Program Sarjana Ekstensi Akuntansi FEUI.
5. Teman-teman seperjuangan selama proses pengerjaan skripsi Adi Fathoni, Adiyta Karissa, Ahmad Afwan, Evans Fausta, dan Hartati Yuningsih.
6. Teman-teman satu kantor yang selalu memberikan motivasi untuk penulis untuk tetap serius dalam menjalankan perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini.
7. Seluruh teman-teman S1 Ekstensi angkatan 2010 dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dari awal penyusunan sampai terselesaikannya skripsi ini.

8. Dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu penulis dari mulai awal kuliah di Universitas Indonesia sampai akhir kelulusan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca agar di kemudian hari penulis dapat menghasilkan tulisan yang lebih baik lagi.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih atas dukungan dari setiap pihak yang telah membantu dan meminta maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan laporan ini. Salam Sejahtera.



Jakarta, Juli 2012

Penulis,

Herman Hisar

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

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

Nama : Herman Hisar
NPM : 1006812573
Program Studi : S1-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 :

Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan Properti:
Studi Kasus pada PT TBI

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari 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 : 12 Juli 2012
Yang menyatakan


(Herman Hisar)

ABSTRAK

Nama : Herman Hisar
Program Studi : S1-Ekstensi Akuntansi
Judul : Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan
Properti: Studi Kasus pada PT TBI

Skripsi ini berisi tentang Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan Properti: Studi Kasus pada PT TBI. PT TBI merupakan perusahaan penyewaan menara yang menyewakan bangunan tower yang dimilikinya kepada operator telekomunikasi melalui sewa operasi. Pendapatan utama Perusahaan didapat dari hasil penyewaan atas properti investasinya. Di dalam pengakuan bangunan tower yang dimiliki perusahaan juga terdapat isu dalam perbedaan pengakuan di perusahaan-perusahaan penyewaan menara yang ada di Indonesia ada perusahaan yang mengakui sebagai properti investasi dan ada juga yang mengakui sebagai aset tetap. Kesimpulannya adalah didalam industri penyewaan menara penentuan yang benar atas pengakuan bangunan tower yang dimilikinya adalah sebagai properti investasi karena kriteria-kriterianya mengacu dalam PSAK 13.

Kata Kunci

Properti Investasi, Bangunan Tower, Aset Tetap dan PSAK 13.

ABSTRACT

Name : Herman Hisar
Study Program : S1 - Accounting Extension
Title : Impact Of The Application Of PSAK 13 Revised 2011 on
Property Company: Case Study on PT TBI

This contains about the Impact of PSAK 13 Revised 2011 on Company Property: Case Study on PT TBI. PT TBI is a rental company that rents its tower to telecommunications operators through an operating lease. The company's main revenue derived from the rental of property investment. In the recognition of the company-owned buildings tower there is also an issue in recognition of differences in tower rent companies in Indonesia there are companies that recognize the investment properties and some are recognized as fixed assets. The conclusion is in industry rent tower the correct recognition of the tower building as an investment property because of the criteria, are referred to in PSAK 13.

Keywords :

Investment Property, Tower Building, Fixed Assets, and PSAK 13.

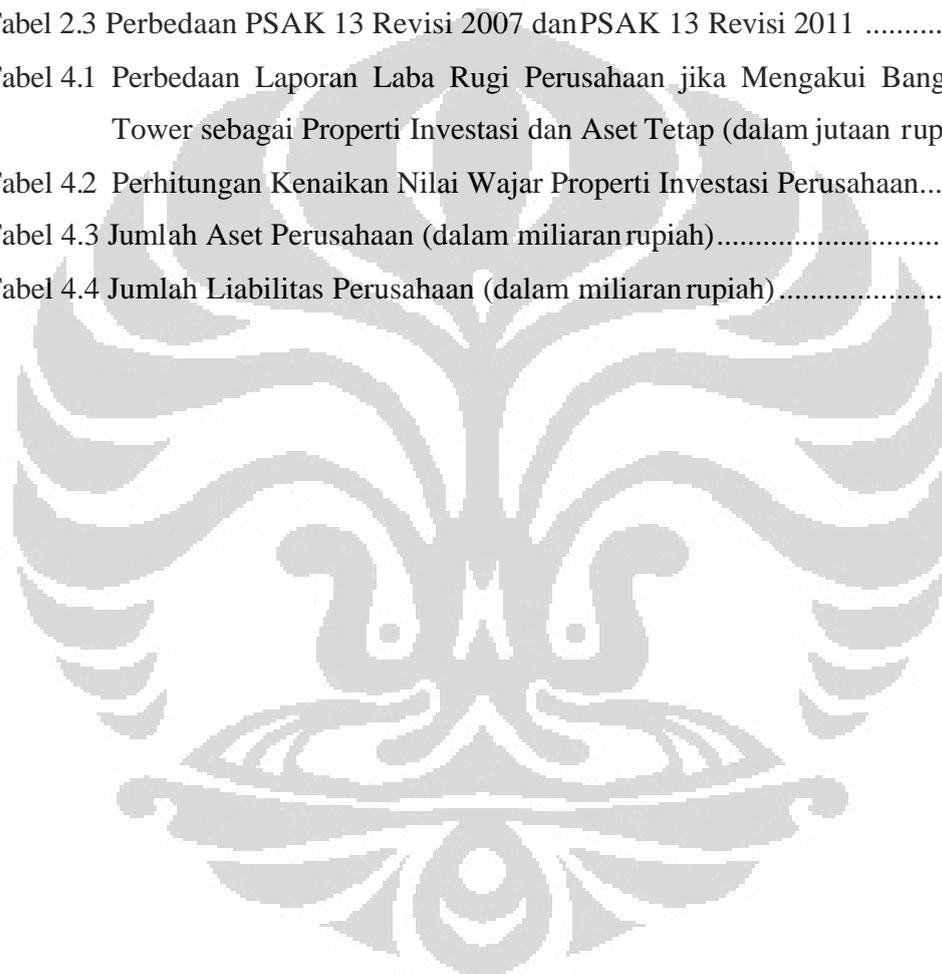
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusah Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.6 Metode Penelitian.....	5
1.7 Sistematika Penelitian.....	6
BAB 2. LANDASAN TEORI	7
2.1 Definisi Properti Investasi.....	7
2.1.1 Klasifikasi Properti Investasi	7
2.1.2 Pengakuan, Pengukuran Awal, dan Pengukuran setelah Pengakuan Awal Properti Investasi.....	10
2.1.2.1 Pengakuan.....	10
2.1.2.2 Pengukuran Awal.....	11
2.1.2.3 Pengukuran Setelah Pengakuan Awal	11
2.1.3 Transfer Properti Investasi	15
2.1.4 Pengungkapan Properti Investasi	17
2.1.4.1 Pengungkapan Umum	18
2.1.4.2 Pengungkapan untuk Nilai Wajar	18
2.1.4.3 Pengungkapan untuk Nilai Biaya.....	19
2.1.5 Perbedaan PSAK 13 (Revisi 2007) dan PSAK 13 (Revisi 2011) ..	20
2.2 Definisi Aset Tetap.....	22
2.2.1 Klasifikasi Aset Tetap	22
2.2.2 Pengakuan dan Pengukuran Aset Tetap	23
2.2.3 Penghentian Pengakuan Aset Tetap	23
2.3 Teori Pengukuran.....	25
2.3.1 Teori Pengukuran Nilai Wajar	25
2.3.2 Teori Pengukuran <i>Historical Cost</i>	26
BAB 3. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	27
3.1 Sejarah Singkat Perusahaan.....	27
3.1.1 Maksud dan Tujuan Perusahaan.....	27

3.1.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	28
3.1.3 Strategi Perusahaan.....	29
3.2 Organisasi Perusahaan.....	30
3.3 Bisnis Perusahaan.....	30
BAB 4. PEMBAHASAN	34
4.1 Analisis Penentuan Bangunan Tower Sebagai Aset Tetap atau Sebagai Properti Investasi Atas Dasar Pengkajian di PT TBI	34
4.2 Penyajian dan Pengakuan Properti Investasi di Perusahaan.....	41
4.2.1 Klasifikasi Properti Investasi, Pengakuan dan Pengukuran Awal, Transfer dan Pelepasan	41
4.2.2 Pengakuan Awal dan Pengukuran Setelah Pengakuan Awal.....	46
4.2.3 Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan.....	49
4.2.4 Pengaruh Transaksi Properti Investasi terhadap Nilai Aset, Liabilitas dan Pendapatan Sewa Perusahaan	51
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN	54
5.1 Kesimpulan.....	54
5.2 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	56

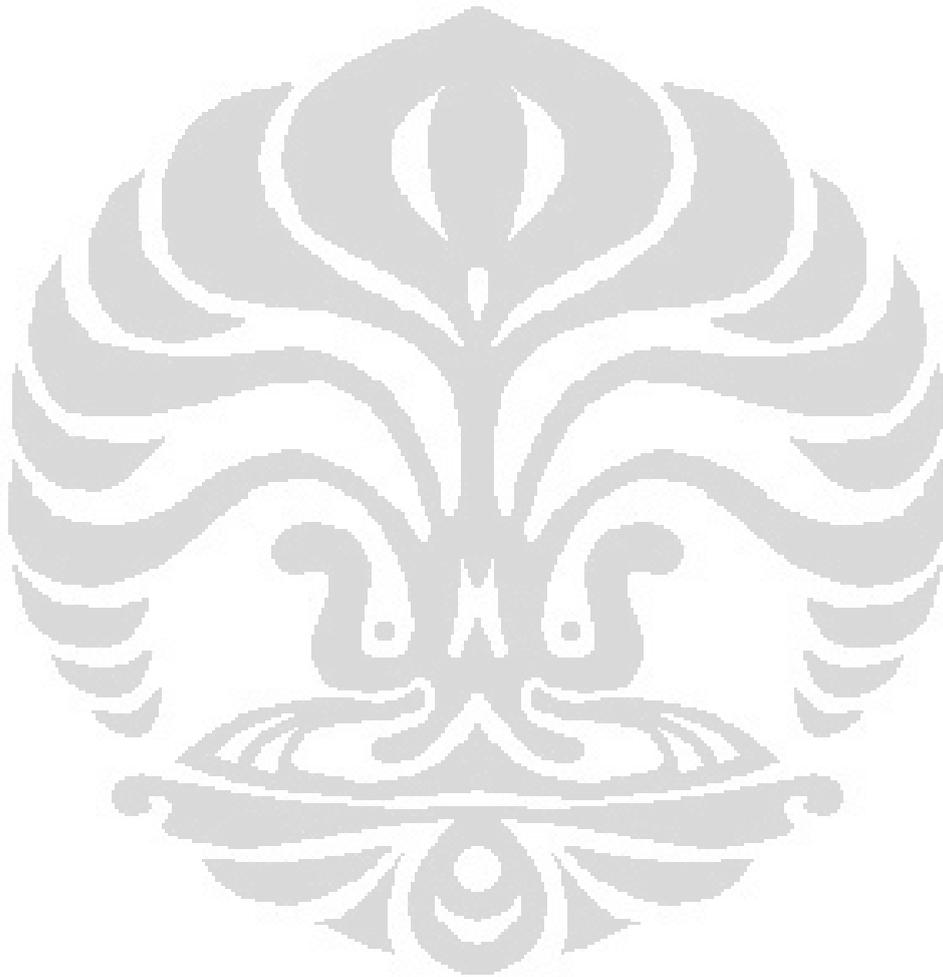
DAFTAR TABEL

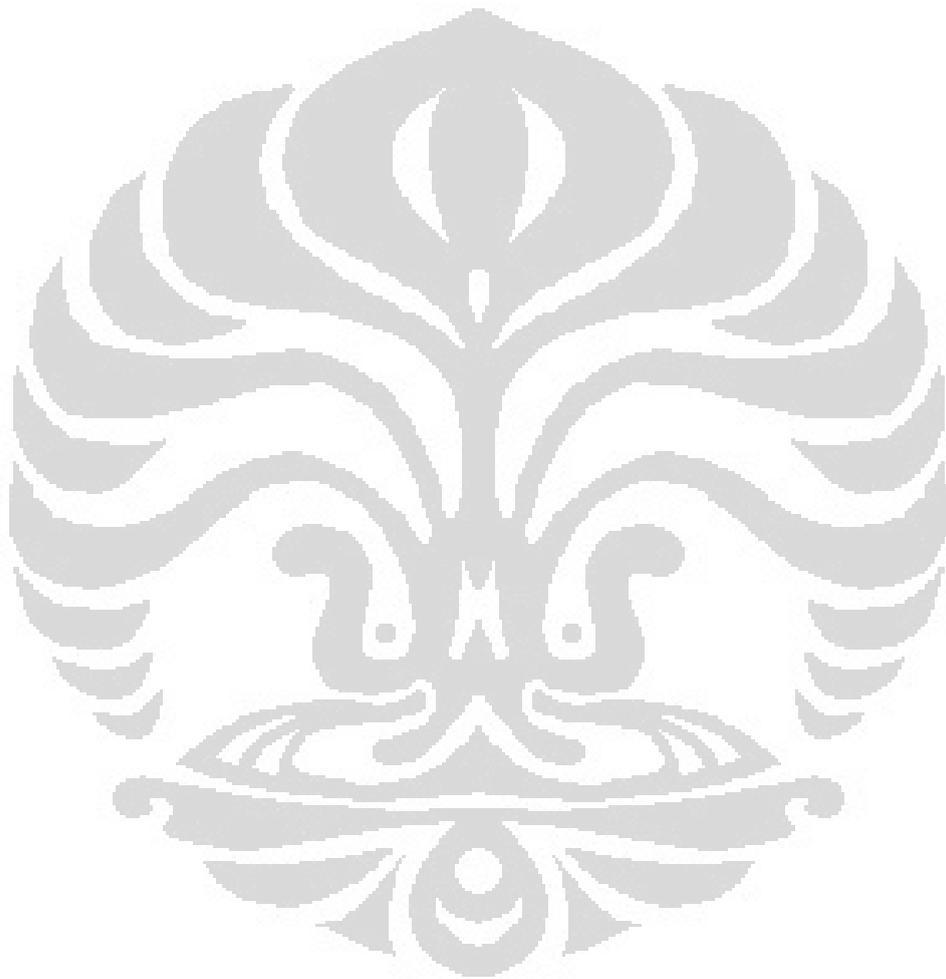
Tabel 2.1 Perbedaan <i>Fair Value Model</i> dengan <i>Revaluation Model</i>	12
Tabel 2.2 Transfer Properti Investasi.....	16
Tabel 2.3 Perbedaan PSAK 13 Revisi 2007 dan PSAK 13 Revisi 2011	20
Tabel 4.1 Perbedaan Laporan Laba Rugi Perusahaan jika Mengakui Bangunan Tower sebagai Properti Investasi dan Aset Tetap (dalam jutaan rupiah) ..	38
Tabel 4.2 Perhitungan Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi Perusahaan.....	48
Tabel 4.3 Jumlah Aset Perusahaan (dalam miliaran rupiah).....	51
Tabel 4.4 Jumlah Liabilitas Perusahaan (dalam miliaran rupiah).....	52



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 <i>Decision Tree</i> Properti Investasi	10
Gambar 3.1 Struktur Organisasi Perusahaan.....	30





BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Marisi P. Purba Akuntansi di Indonesia, sedang dalam masa transisi penerapan *International Financial Reporting Standard* (IFRS). Penerapan IFRS di Indonesia melalui 3 tahap, tahap pertama yaitu Tahap Adopsi (Tahun 2008-2010), peraturan-peraturan mulai dibentuk dan disahkan; lalu masuk ke tahap Penyelesaian Akhir (Tahun 2011), pada tahap ini peraturan yang telah disahkan mulai dievaluasi dan direvisi; dan tahap terakhir yaitu tahap Implementasi (Tahun 2012), merupakan tahun dimana PSAK adopsi IFRS ini diterapkan dan akan dievaluasi kembali pada akhir 2012.

Menurut KPMG Publication tahun 2010 Konvergensi IFRS terhadap PSAK akan menyebabkan PSAK yang tadinya bersifat *rule based* menjadi bersifat *principle based*, yang mana pengaturan berbasis prinsip ini bertujuan untuk memenuhi tujuan dari IFRS yaitu meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan keterbandingan laporan keuangan antar entitas secara global. Selain itu, konvergensi IFRS terhadap PSAK menuntut akuntan harus memiliki kompetensi dan integritas yang tinggi dalam menyusun laporan keuangan, sehingga informasi yang dihasilkan dapat digunakan oleh pembuat keputusan dalam mengambil keputusan yang tepat. Dalam prakteknya, konvergensi standar akuntansi internasional dapat dilakukan dengan adopsi IFRS secara sekaligus atau secara bertahap (*gradual*).

Pengadopsian secara bertahap (*gradual*) lebih banyak digunakan oleh negara-negara berkembang karena adopsi IFRS memerlukan infrastruktur pendukung seperti kesiapan penyusun laporan keuangan, auditor, pendidik, profesi pendukung, dan regulator, adanya pasar yang menjadi acuan penerapan pengaturan akuntansi yang sarat dengan konsep *fair value*, serta regulasi yang tidak bertentangan dengan pengaturan dalam standar akuntansi, sehingga konvergensi secara bertahap dipandang sebagai cara yang paling sesuai dengan kondisi Indonesia.

Salah satu PSAK yang mengalami perubahan dengan penerapan adopsi IFRS adalah PSAK 13 Tentang "Properti Investasi." Dalam PSAK 13 (Revisi 2011) ini diatur mengenai bagaimana perusahaan mengakui properti investasinya didalam pencatatan dan pelaporan keuangan perusahaan.

PSAK 13 (Revisi 2011) ini menggantikan PSAK 13 (Revisi 2007) tentang pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan properti Investasi, Ada beberapa perubahan didalam PSAK 13 (Revisi 2011) dibandingkan dengan PSAK 13 (Revisi 2007) yaitu ;

Dalam PSAK 13 (Revisi 2011) ini dijelaskan mengenai bagaimana cara perusahaan properti mengakui properti investasinya, pengukuran nilai yang boleh diakui sebagai harga perolehannya, bagaimana perusahaan melakukan transfer dan pelepasan properti investasinya, dan pencatatan dan pengungkapannya dipelaporan keuangan perusahaan.

Apabila terjadi perbedaan penerapan antara entitas yang satu dengan entitas yang lainnya, diperlukan adanya *possession report* yang diwadahi oleh lembaga pengawas keuangan dan pasar modal untuk membentuk suatu kesepakatan, manakah pemahaman dan penerapan yang benar diantara banyak intepretasi yang terjadi. Sama halnya dengan yang terjadi di Indonesia sekarang ini, saat ini sedang dilakukan pengkajian oleh BAPEPAM - LK mengenai perbedaan pengakuan properti investasi. Terjadi perdebatan apakah bangunan tower yang dimiliki oleh Perusahaan-Perusahaan dalam industri penyewaan menara yang disewakan kepada operator telekomunikasi diakui sebagai aset tetap atau sebagai properti investasi. Karena dalam prakteknya, ada perusahaan yang mengakui menara BTS sebagai aset tetap dan ada juga yang mengakuinya sebagai properti investasi. Terkait dengan hal tersebut, Indonesia memang mengadopsi IFRS secara penuh salah satunya pada properti investasi. Sangat jelas disebutkan di dalam PSAK 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 (*capital gain*) atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Bila kita lihat definisi

di atas, properti investasi merupakan bagian dari aset yang tidak digunakan sendiri oleh pemilik. Hal ini membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri oleh pemilik (aset tetap).

Sesuai penjelasan di atas, perdebatan yang terjadi, mengartikan bahwa masih ada isu dalam penyajian properti investasi pada perusahaan penyewa tower yang mengakui bangunan tower yang disewakannya sebagai properti investasi dan yang mengakuinya sebagai aset tetap. Dari empat Perusahaan terbuka yang bergerak di dalam industri penyewaan menara tiga diantaranya mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi dan satu diantaranya masih mengakui bangunan towernya sebagai aset tetap. PT TBI merupakan salah satu dari dua Perusahaan yang mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi.

PT TBI merupakan perusahaan yang bergerak dalam bisnis penyewaan menara dan peralatan lain untuk transmisi sinyal nirkabel jangka panjang dengan perjanjian kontrak jangka panjang dengan Perusahaan operator telekomunikasi. PT TBI adalah salah satu perusahaan penyewaan menara yang mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi. Menurut PT TBI bangunan tower yang dimiliki oleh Perusahaan telah memenuhi klasifikasi sebagai Properti investasi sesuai dengan PSAK 13. Properti Investasi yang dimiliki Perusahaan terdiri dari tanah, bangunan tower, dan *repeater* (infrastruktur telekomunikasi).

Terkait dengan perdebatan yang dijelaskan di atas, tentu saja persepsi yang berbeda menghasilkan perlakuan akuntansi yang berbeda pula. Oleh sebab itu diperlukan penjelasan atas masalah-masalah yang muncul, sehingga hal ini dapat membantu Perusahaan-perusahaan penyewaan menara lainnya khususnya untuk PT TBI sebagai bahan evaluasi dan perbandingan penyajian properti investasi yang sesuai dengan standar akuntansi yang diterapkan di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut dan terkait dengan keterbatasan data yang dimiliki, maka rumusan masalah skripsi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Menganalisis penyajian dan perlakuan atas bangunan tower Perusahaan sebagai properti investasi atau aset tetap.

- 2) Menganalisis apakah penyajian dan perlakuan properti investasi di Perusahaan sudah sesuai dengan PSAK 13.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Mendapatkan penyelesaian atas perlakuan dan penyajian bangunan tower yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui apakah perlakuan dan penyajian properti investasi perusahaan sudah sesuai dengan PSAK 13.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah:

- Bagi penulis
 1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) tentang “Properti Investasi” dan pengaruhnya terhadap laporan keuangan serta manajemen.
 2. Mengetahui perbedaan dari aset yang diakui sebagai properti investasi dan aset tetap.
 3. Untuk mengaplikasikan ilmu yang selama ini telah penulis dapatkan di dalam perkuliahan.
- Bagi perusahaan
 1. Sebagai gambaran terkait dengan perdebatan yang terjadi di BAPEPAM - LK mengenai properti investasi, membantu perusahaan dalam mengetahui penerapan pengakuan yang benar menurut PSAK.
 2. Sebagai gambaran kepada perusahaan tentang penerapan PSAK 13 (Revisi 2011).
 3. Sebagai bahan masukan dan evaluasi untuk perusahaan-perusahaan properti lain untuk melakukan penyajian laporan keuangan sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011).

- Bagi dunia akademis
Memberikan sumbangsih terhadap studi mengenai penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) Tentang "Properti Investasi" pada perusahaan properti di Indonesia.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penulisan skripsi ini adalah suatu analisis dan penjelasan terhadap penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) Tentang "Properti Investasi" berlaku 1 Januari 2012, dalam hal laporan keuangan yang dibuat Perusahaan. Dan menganalisis perbedaan dari properti investasi dan aset tetap.

1.6 Metode Penelitian

Data yang akan digunakan berupa data kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif merupakan data yang bersifat numeric, dan data kualitatif sebaliknya bersifat non-numerik. Pada penelitian ini, data kuantitatif yang dimaksud berupa laporan keuangan perusahaan yang sudah diaudit tahun 2011 dan membandingkannya dengan laporan interim yang dibuat oleh Perusahaan per 31 Maret 2012. Pengumpulan data dilakukan dengan cara dokumentasi, yaitu melihat dan menyimpan data-data yang terjadi dalam perusahaan yang akan diteliti, serta mempelajari catatan-catatan dan dokumen. Sementara itu, data kualitatif dalam penelitian berupa pengamatan penulis mengenai profil perusahaan ke pihak yang terkait. Data yang diperoleh akan dikelompokkan kemudian dio lah lebih lanjut.

Berikut adalah langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam pengambilan data kuantitatif dan kualitatif:

1. Studi dokumen yaitu teknik pengumpulan data atau informasi yang berasal dari data yang tersimpan dalam bentuk catatan dimana dalam hal ini berupa laporan keuangan perusahaan.
2. Studi kepustakaan yaitu dengan mengadakan penelitian perpustakaan untuk mengumpulkan literatur, dan bahan tulisan lain yang ada hubungannya dengan penulisan. Literatur yang terkait dengan objek penelitian, seperti peraturan-peraturan, buku-buku dan artikel-artikel.

1.7 Sistematika Penelitian

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini mengungkapkan secara singkat mengenai pendahuluan dari skripsi yang terdiri dari latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, ruang lingkup dan batasan penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2 LANDASAN TEORI

Bab ini mengungkapkan beberapa pengertian mengenai teori-teori yang berhubungan dengan topic skripsi yaitu mengenai mengenai PSAK 13 pada perusahaan serta peraturan-peraturan yang terkait.

BAB 3 GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini mengungkapkan profil perusahaan yaitu PT TBI, terkait dengan visi misi serta kegiatan operasional perusahaan.

BAB 4 PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang hasil analisis yang mencakup pembahasan dan interpretasi dari properti investasi yang dimiliki oleh Perusahaan dan dampaknya terhadap Perusahaan.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan yang sesuai dengan pembahasan dan analisis pada bab-bab sebelumnya. Berdasarkan kesimpulan tersebut akan diajukan saran-saran yang berguna bagi pihak-pihak yang terkait dalam penerapan PSAK 13.

BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1 Definisi Properti Investasi

2.1.1 Klasifikasi Properti Investasi

Menurut PSAK 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:

- a. Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau
- b. Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari

PSAK 13 membedakan antara properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri. Properti yang digunakan sendiri mengacu kepada PSAK 16. pengertian dari properti investasi 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. Mengacu pada PSAK 16 pengertian aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode.

Sangat penting untuk membedakan antara properti investasi dengan aset tetap, karena salah dalam pengklasifikasian, berdampak signifikan pada penilaian aset dari segi pengakuan dan pengukuran nilai aset tersebut.

Untuk dapat mengklasifikasikan suatu properti sebagai properti investasi, harus memenuhi kriteria-kriteria berikut yaitu:

- a. Tujuan penggunaan (rental dan atau kenaikan nilai)
- b. Jenis kepemilikan (dimiliki sendiri atau melalui sewa pembiayaan)

Untuk memenuhi kriteria properti investasi, properti haruslah:

- a. Dikuasai oleh pemilik, atau
- b. Dikuasai oleh entitas dalam sewa pembiayaan

Implikasinya, properti yang dikuasai *lessee* dalam sewa operasi tidak dapat diklasifikasikan sebagai properti investasi. Amandemen IAS 40 Desember 2003 membolehkan properti yang dikuasai *lessee* dalam sewa operasi sebagai properti investasi, jika dan hanya jika memenuhi definisi properti investasi dan lessee menggunakan model revaluasi, bahkan untuk semua properti investasinya.

Berikut adalah contoh properti investasi (PSAK 13 par 8):

- a. Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dalam jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari.
- b. Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. (Apabila entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, maka tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai).
- c. Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- d. Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.

Sedangkan contoh yang bukan properti investasi adalah (PSAK 13 par 9):

- a. Properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha-sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembang untuk dijual (Persediaan Properti - PSAK 14).
- b. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga (kontrak konstruksi). (PSAK 34)

- c. Properti yang digunakan sendiri ,termasuk properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang digunakan oleh karyawan (PSAK 16).
- d. Properti dalam proses konstruksi atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi (Aset tetap – PSAK 16).
- e. Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan (PSAK 30).

Dalam satu properti sebagian memenuhi kriteria properti investasi dan sebagian lain tidak memenuhi kriteria properti investasi, jika dua bagian tersebut:

- a. Dapat dijual terpisah atau disewakan terpisah dalam sewa pembiayaan maka entitas harus mencatatnya secara terpisah.
- b. Tidak dapat dijual terpisah

Properti adalah properti investasi hanya jika bagian yang bukan properti investasi jumlahnya tidak signifikan.

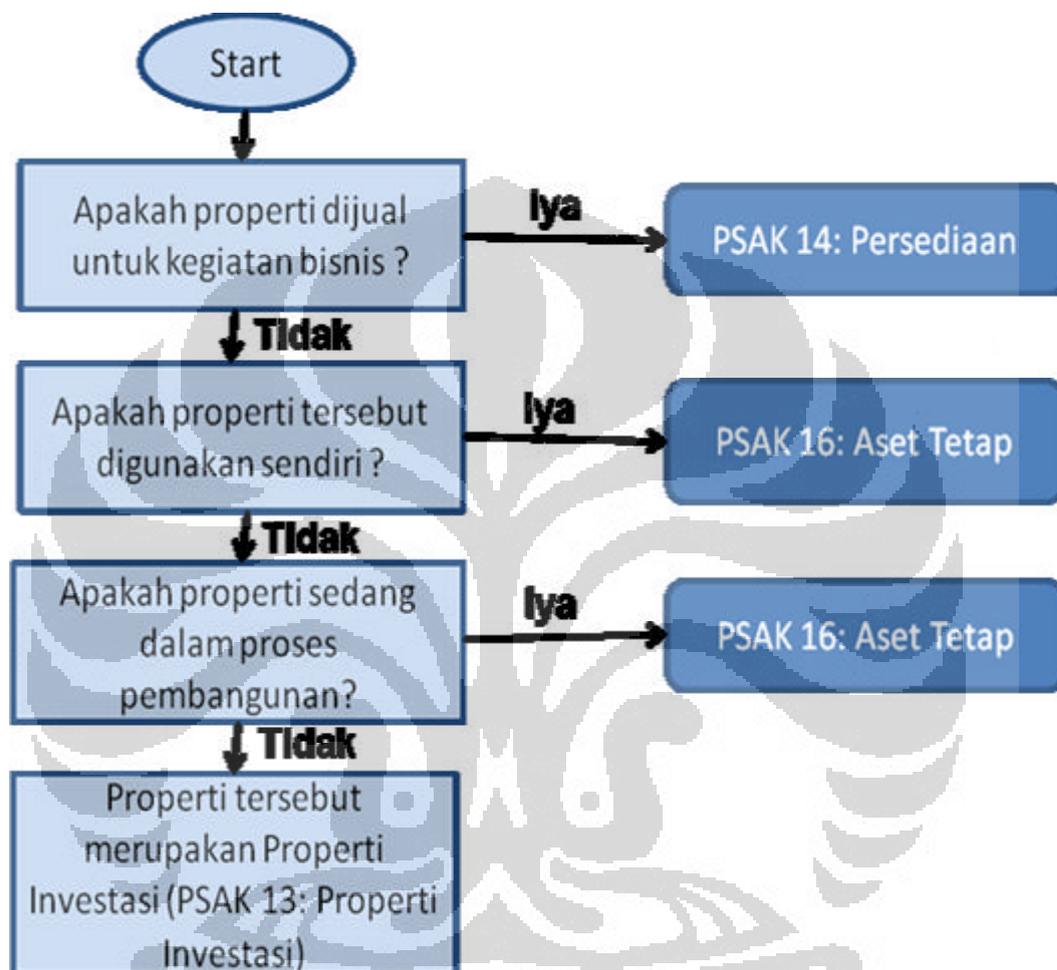
Entitas memiliki properti yang disewakan kepada dan digunakan oleh, induk atau anak perusahaan lain, maka:

- a. Properti bukan properti investasi dalam laporan keuangan konsolidasi, karena properti dimiliki sendiri dalam perspektif grup.
- b. Namun, jika memenuhi kriteria properti investasi, lessor mengakui sebagai properti investasi dalam laporan keuangan individualnya.

IAS 40 merupakan standar akuntansi internasional yang mengatur tentang properti investasi isi dalam IAS 40 hampir sama seperti PSAK 13 karena PSAK 13 standar akuntansi yang mengatur properti investasi di Indonesia merupakan adopsi dari IAS 40.

Menurut IAS 40 jika properti dijual untuk kegiatan bisnis Perusahaan properti tersebut diklasifikasikan sebagai Persediaan. Sedangkan jika properti

digunakan sendiri dan sedang dalam proses pembangunan properti tersebut diklasifikasikan sebagai aset tetap. Pengambilan keputusan atas properti investasi dapat dilihat dalam Gambar 2.1 di bawah ini.



Gambar 2.1 Decision Tree Properti Investasi

Sumber: Standar Akuntansi IFRS di blog <http://staff.blog.ui.ac.id/martani/>

2.1.2 Pengakuan, Pengukuran Awal, dan Pengukuran setelah Pengakuan Awal Properti Investasi

2.1.2.1 Pengakuan

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan dikelompokkan sebagai properti investasi yang harus dicatat sebagai sewa

pembiayaan seperti diatur paragraf 16 dalam PSAK 30. Sewa, dalam hal ini harus diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara harus diakui sebagai kewajiban sesuai dengan ketentuan paragraf yang sama.

2.1.2.2 Pengukuran Awal

Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai secara sewa dan dikelompokkan sebagai properti investasi mengacu pada PSAK 30 Sewa, di mana aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara:

- a. Nilai wajar properti, dan
- b. Nilai kini dari pembayaran sewa minimum

2.1.2.3 Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

- a. Properti yang dikuasai dalam sewa operasi yang diklasifikasikan sebagai properti Investasi: Tidak ada pilihan lain, hanya Fair Value Model.
- b. Properti investasi yang menjadi agunan kewajiban yang menghasilkan imbalan yang terkait langsung dengan nilai wajar dari, atau imbalan dari, aset tertentu termasuk properti investasi: Pilih salah satu model untuk semua properti.
- c. Properti investasi yang nilai wajarnya tidak dapat ditentukan secara andal atas dasar berkelanjutan: Tidak ada pilihan hanya cost model.

Kriteria pengukuran setelah pengakuan awal properti investasi:

1. Nilai wajar properti investasi harus mencerminkan kondisi pasar pada tanggal laporan posisi keuangan.
2. Properti investasi tidak disusutkan.
3. Laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.

Tabel 2.1 Perbedaan Fair Value Model dengan Revaluation Model

Fair Value Model (PSAK 13):	Revaluation Model (PSAK 16):
Menggunakan nilai wajar	Menggunakan nilai wajar
Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadi	Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi atau ekuitas.
Tidak ada penyusutan	Penyusutan
Mencerminkan kondisi pasar pada tanggal laporan posisi keuangan	Tidak spesifik, hanya mengharuskan secara regular

Sumber: Slide Dwi Martani

Model Nilai Wajar:

Nilai wajar adalah nilai pada tanggal tertentu. Karena kondisi pasar dapat berubah, jumlah yang dilaporkan berdasarkan nilai wajar mungkin salah atau tidak tepat jika diestimasi pada waktu yang berbeda. Definisi nilai wajar mengasumsikan pertukaran dan penyelesaian secara serempak dari kontrak penjualan tanpa perbedaan harga juga dapat terjadi dalam suatu transaksi yang wajar antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai seandainya pertukaran dan penyelesaian tersebut tidak dilakukan secara serempak.

Nilai wajar properti investasi mencerminkan, antara lain, penghasilan rental dari sewa yang sedang berjalan dan asumsi-asumsi yang layak dan rasional yang mencerminkan keyakinan pihak-pihak yang berkeinginan bertransaksi dan memiliki pengetahuan memadai mengenai asumsi tentang penghasilan rental dari sewa di masa depan dengan mengingat kondisi sekarang. Dengan dasar pemikiran yang sama, nilai wajar juga mencerminkan arus kas keluar (termasuk pembayaran rental dan arus keluar lainnya) yang dapat di perkirakan sehubungan dengan properti tersebut.

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 lain yang serupa. Entitas harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti. Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis, suatu entitas harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk:

- a. Harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi dan lokasi berbeda (atau berdasarkan pada sewa atau kontrak lain yang berbeda), di sesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut
- b. Harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya perubahan dalam kondisi ekonomi sejak angkal transaksi terjadi pada harga tersebut, dan
- c. Proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat di andalkan, didukung dengan syarat yang terdapat dalam sewa dan kontrak lain yang ada dan (jika mungkin) dengan bukti eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan penilaian pasar kini dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus kas.

Dalam menentukan nilai wajar properti investasi, entitas tidak melakukan penghitungan ganda atas aset atau kewajiban yang diakui sebagai aset atau kewajiban terpisah:

- a. Peralatan seperti lift atau pendingin ruangan sering kali menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan dan biasanya dimasukkan dalam nilai wajar properti investasi, dari pada diakui secara terpisah sebagai peralatan (aset tetap);
- b. Jika kantor disewakan termasuk dengan furniturnya, nilai wajar kantor umumnya memasukkan nilai wajar furnitur, karena penghasilan rental juga terkait dengan furnitur yang digunakan. Apabila furnitur termasuk dalam nilai wajar properti investasi, entitas tidak mengakui furnitur tersebut sebagai aset terpisah;
- c. Nilai wajar properti investasi tidak termasuk biaya dibayar di muka atau penghasilan sewa operasi yang masih harus diterima (*accrued operating lease income*), karena entitas mengakui hal tersebut secara terpisah sebagai aset atau kewajiban;

- d. Nilai wajar properti investasi yang dikuasai dengan cara sewa mencerminkan adanya arus kas yang diharapkan.

Berikut contoh ayat jurnal yang dibuat untuk pengakuan laba atau rugi dalam perubahan nilai wajar:

- Asumsi jika terdapat kenaikan nilai dalam properti investasi

Dr *Properti Investasi*

Cr *keuntungan kenaikan nilai properti investasi*

- Asumsi jika terdapat penurunan nilai dalam properti investasi

Dr *Kerugian penurunan nilai properti investasi*

Cr *Properti Investasi*

Model Biaya:

Historical cost adalah nilai aset yang dicatat pada nilai historisnya/harga perolehannya. Mengikuti IAS 16 (aset tetap), menggunakan *historical cost* harus dikurangi dengan depresiasi dan *impairment*.

Penggunaan nilai historis dalam akuntansi finansial disebabkan karena beberapa alasan:

- Relevan dalam pembuatan keputusan ekonomi. Bagi manajer dalam membuat keputusan masa depan diperlukan data transaksi masa lalu.
- Nilai historis yang berdasarkan data obyektif dapat dipercaya, dapat diaudit dan lebih sulit untuk memanipulasi bila dibandingkan dengan nilai yang lain seperti *current cost* ataupun *replecement cost*.
- Karena telah disepakati berlakunya prinsip akuntansi pada penggunaan nilai historis memudahkan untuk melakukan perbandingan baik antara industri maupun antar waktu untuk suatu industri.

Di samping hal tersebut terdapat juga kelemahan dalam penggunaan nilai historis antara lain:

- Adanya pembebanan biaya yang terlalu kecil karena pendapatan untuk suatu hal tertentu pada saat tertentu akan dibebani biaya yang

didasarkan pada suatu nilai uang yang telah ditetapkan beberapa periode yang lalu pada saat pencatatan terjadinya biaya tersebut.

- Nilai aktiva yang dicatat dalam neraca akan mempunyai nilai yang lebih rendah apabila dibandingkan dengan perkembangan harga daya beli uang terakhir. Di samping itu juga terjadi perubahan-perubahan kurs yang cepat atas aktiva dan pasiva dalam valuta asing yang dikuasai perusahaan sehingga mengalami kesulitan dalam perhitungan selisih kurs yang tepat.
- Alokasi biaya untuk depresiasi, amortisasi akan dibebankan terlalu kecil dan mengakibatkan laba dihitung terlalu besar.
- Laba/rugi yang terjadi yang dihasilkan oleh perhitungan laba/rugi yang didasarkan pada asumsi adanya stable monetary unit tersebut tidaklah riil apabila diukur dengan perkembangan daya beli uang yang sedang berlangsung.

Jika properti investasi memenuhi kriteria dimiliki untuk dijual maka entitas:

- a) mengukur aset tersebut sebesar nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat dan nilai wajar setelah dikurangi dengan biaya penjualan dan tidak disusutkan
- b) menyajikan aset tersebut dan hasil operasinya secara terpisah di neraca dan laporan laba rugi.

2.1.3 Transfer Properti Investasi

Transfer ke, atau dari properti investasi dapat dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan:

Tabel 2.2 Transfer Properti Investasi

Perubahan Penggunaan	Transfer dari Properti Investasi
Dimulainya penggunaan oleh pemilik	Properti investasi ke properti yang dimiliki sendiri
Dimulainya pengembangan untuk dijual	Properti investasi ke persediaan.
Berakhirnya pemakaian oleh pemilik	Ditransfer dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi
Dimulainya sewa operasi kepada pihak lain	Ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi

Sumber: PSAK 13 (Revisi 2011)

Jika suatu entitas memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap memperlakukannya sebagai properti investasi sampai pelepasannya. Demikian pula 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. Namun, apabila entitas menerapkan model nilai wajar terhadap properti investasi maka berlaku hal-hal berikut :

- Untuk properti investasi yang dicatat menggunakan nilai wajar dan kemudian akan di transfer menjadi properti yang digunakan sendiri atau persediaan, maka nilai properti untuk akuntansi berikutnya sesuai dengan ketentuan dalam PSAK 16 dan 14 adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan.
- Jika properti yang digunakan sendiri berubah menjadi properti investasi dan akan dicatat dengan menggunakan nilai wajar, maka harus diterapkan PSAK No.16 sampai dengan saat 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. Selanjutnya, pada saat properti investasi dilepas, revaluasi surplus di pendapatan komprehensif lain dapat ditransfer ke saldo laba.

- 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.
- 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.

2.1.4 Pengungkapan Properti Investasi

Dalam laporan keuangan ada penyajian dan pengungkapan suatu akun. Pengungkapan adalah penjelasan sejelas-jelasnya dari suatu akun yang mendukung penyajiannya di dalam laporan posisi keuangan ataupun laba rugi komprehensif. Pengungkapan berikut diterapkan di samping pengungkapan lain yang disebutkan PSAK 30. Menurut PSAK 30 (Revisi 2010), pemilik properti investasi membuat pengungkapan yang dilakukan *lessor* atas sewa yang disepakati. Entitas yang memiliki 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.

2.1.4.1 Pengungkapan Umum

- Model yang diterapkan apakah model nilai wajar atau model nilai biaya.
- 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 di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.
- 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.

2.1.4.2 Pengungkapan untuk Nilai Wajar

- Penambahan dari akuisisi melalui penggabungan usaha.
- 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.
- 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

Jika nilai wajar sulit untuk ditentukan secara handal, 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 handal.

2.1.4.3 Pengungkapan untuk Nilai Biaya

Berikut hal-hal yang perlu diungkapkan didalam laporan keuangan entitas jika menggunakan nilai biaya dalam menghitung properti investasi yang dimilikinya yaitu:

- a. Metode penyusutan yang digunakan.
- b. Masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan.
- c. Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode.
- d. Rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan:
 - Pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan penambahan yang dihasilkan dari pengeluaran setelah perolehan yang diakui dalam jumlah tercatat aset.
 - Penambahan dari akuisisi melalui penggabungan usaha.
 - 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.
 - Penyusutan

- Jumlah dan rugi penurunan nilai yang diakui, dan jumlah pemulihan rugi penurunan nilai.
- 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.

2.1.5 Perbedaan PSAK 13 (Revisi 2007) dan PSAK 13 (Revisi 2011)

Perbedaan PSAK 13 Revisi 2007 dan PSAK 13 Revisi 2011 dapat dilihat pada Tabel 2.3 di bawah ini:

Tabel 2.3 Perbedaan PSAK 13 Revisi 2007 dan Revisi 2011

No	Keterangan	PSAK 13 (Revisi 2007)	PSAK 13 (Revisi 2011)
1	Definisi	Mengatur Definisi tentang penghentian pengakuan	Tidak mengatur tentang definisi tentang definisi penghentian pengakuan
2	Pengakuan Properti Investasi dalam proses pembangunan	Diakui sebagai aset tetap dan perlakuannya mengacu kepada PSAK 16 tentang aset tetap	Langsung diakui sebagai properti investasi
3	Ketidakmampuan menetapkan nilai wajar yang andal	Tidak mengatur hal tersebut	<ul style="list-style-type: none"> - Diukur pada harga perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunan selesai (mana yang lebih dulu tercapai - Pengakuan awal dapat diukur sebagai nilai wajar jika dapat ditentukan secara andal

Sumber: Slide Dwi Martani

Sesuai dengan Penjelasan Tabel 2.3 di atas mulai tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012 Perusahaan yang memiliki properti investasi harus menerapkan PSAK 13 (Revisi 2011) dalam perlakuan dan penyajian properti investasinya. PSAK 13 (Revisi 2011) ini menggantikan PSAK 13 (Revisi 2007) tentang pengakuan, pengukuran dan pengungkapan properti investasi. Berikut penjelasan Tabel 2.3 atas beberapa perubahan di dalam PSAK 13 (Revisi 2011) dibandingkan dengan PSAK 13 (Revisi 2007) yaitu:

1. Definisi tentang penghentian pengakuan

Di dalam PSAK 13 (Revisi 2007) terdapat definisi yang mengatur tentang penghentian pengakuan yaitu eliminasi suatu pos dari neraca karena dilepas, tidak lagi mempunyai nilai ekonomis masa depan, ditarik dari penggunaan, karena berubah fungsi atau peruntukan (reklasifikasi) sedangkan di dalam PSAK 13 (Revisi 2011) tidak ada lagi definisi yang mengatur tentang penghentian pengakuan karena hal tersebut sudah dijelaskan dalam paragraf 70 tentang pelepasan properti investasi yaitu properti investasi dihentikan pengakuannya (dieliminasi dari laporan posisi keuangan) pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya.

2. Pengakuan properti investasi dalam proses pembangunan

Di dalam PSAK 13 (Revisi 2007) pengakuan properti investasi yang sedang dalam proses pembangunan harus diakui sebagai aset tetap terlebih dahulu dan perlakuannya mengacu kepada PSAK 16 tentang aset tetap ketika properti investasi dalam proses pembangunan tersebut selesai dibangun baru dapat diklasifikasikan sebagai properti investasi sedangkan di dalam PSAK 13 (Revisi 2011) pengakuan properti dalam proses pembangunan dan pengembangan yang dimasa depan digunakan sebagai properti investasi dapat langsung diakui sebagai properti investasi.

Salah satu contoh penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) ini adalah jika ada Perusahaan properti investasi yang memiliki bangunan atau tanah yang tujuan penggunaannya sebagai properti investasi dan bangunan tersebut sedang dalam proses pembangunan dari tahun 2012 dan baru selesai ditahun 2013. Perusahaan harus menyajikan bangunan atau tanah tersebut langsung sebagai properti investasi pada tahun buku 2012.

3. Ketidakmampuan menetapkan nilai wajar yang andal

Di dalam PSAK 13 (Revisi 2007) tidak terdapat hal yang mengatur tentang bagaimana perlakuan tentang bagaimana entitas jika tidak mampu dalam menetapkan nilai wajar yang andal. Sedangkan di dalam PSAK 13 (Revisi 2011) terdapat penjelasan yang mengatur tentang ketidakmampuan entitas dalam menetapkan nilai wajar yang andal. Menurut PSAK 13 (Revisi 2011) entitas yang tidak mampu menetapkan nilai wajar yang andal dapat diukur pada harga perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunan selesai (mana yang lebih dulu tercapai). Pengakuan awal properti investasi dapat diukur dengan menggunakan nilai wajar jika nilai wajar tersebut dapat ditentukan secara andal.

2.2 Definisi Aset Tetap

2.2.1 Klasifikasi Aset Tetap

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 16 (revisi 2011) mengenai Aset Tetap, aset tetap adalah aset berwujud yang::

- a) Dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif; dan
- b) Diperkirakan untuk digunakan selama lebih dari satu periode.

Ada beberapa karakteristik utama dari aset tetap, yaitu:

1. Aset tersebut diperoleh untuk digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan dan tidak ditujukan untuk dijual kembali.

2. Aset tersebut bersifat jangka panjang dan merupakan subjek penyusutan.
3. Aset tersebut memiliki substansi fisik.

2.2.2 Pengakuan dan Pengukuran Aset Tetap

Menurut PSAK No. 16 Revisi 2001 mengenai Aset Tetap, suatu aset tetap yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset, pada awalnya harus diukur berdasarkan biaya perolehan.

Biaya perolehan aset tetap harus diakui sebagai aset jika dan hanya jika:

- a. Kemungkinan besar entitas akan memperoleh manfaat ekonomik masa depan dari aset tersebut; dan
- b. Biaya perolehannya dapat diukur secara andal.

Harga perolehan suatu aset tetap adalah besarnya biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk membeli aset tetap tersebut sampai siap digunakan untuk operasional perusahaan. Namun, ada kalanya perusahaan membuat sendiri aset tetapnya (*self-constructed assets*). Pada *self-constructed assets* tidak terdapat harga pembelian (*purchase price*), atau nilai kontrak yang dapat dijadikan dasar harga perolehan aset tetap. Maka dalam hal ini, perusahaan mengalokasikan semua biaya yang dikeluarkan untuk mendukung proses konstruksi ke dalam aset tetapnya, atau yang dikenal dengan istilah kapitalisasi.

Menurut PSAK No. 16 Revisi 2011, setelah pengakuan sebagai aset, aset tetap yang nilai wajarnya dapat diukur secara andal dapat dicatat pada jumlah revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai setelah tanggal revaluasi. Revaluasi dilakukan dengan keteraturan yang cukup reguler untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dengan jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada akhir periode pelaporan.

2.2.3 Penghentian Pengakuan Aset Tetap

Menurut PSAK No. 16 (revisi tahun 2011), jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat:

- (a) pada saat pelepasan; atau
- (b) ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diekspektasikan dari penggunaan atau pelepasannya.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian aset tetap dimasukkan dalam laba rugi ketika aset tetap tersebut dihentikan pengakuannya (kecuali PSAK 30: Sewa mengharuskan perlakuan yang berbeda dalam transaksi jual dan sewa-balik). Keuntungan tidak boleh diklasifikasikan sebagai pendapatan.

Pelepasan aset tetap dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu:

1. Penghapusan aset

Penghapusan aset yaitu menghapus aset tetap yang sudah tidak dapat memberikan manfaat atau nilai ekonomis. Apabila perusahaan menghapus aset tetap sebelum masa manfaat habis, maka harus diakui sebagai nilai kerugian atas pelepasan aset tersebut.

2. Penjualan aset

Penjualan aset tetap akan menghasilkan laba atau rugi. Laba atau rugi dari penjualan aset dihitung dengan cara selisih antara harga pasar dengan nilai buku aset. Apabila harga pasar lebih rendah dari nilai buku aset maka perusahaan mengalami kerugian. Namun perusahaan akan mengalami keuntungan apabila harga pasar lebih tinggi daripada nilai buku aset.

3. Pertukaran aset

Pertukaran aset dapat dilakukan dengan aset yang sejenis maupun yang tidak sejenis. Pertukaran ini harus ditentukan nilai tukarnya. Untuk pertukaran sejenis, keuntungannya mengurangi harga baru. Sedangkan kerugiannya dibebankan dalam tahun berjalan. Untuk pertukaran tidak sejenis, keuntungan atau kerugian diakui dalam tahun berjalan.

2.3 Teori Pengukuran

2.3.1 Teori Pengukuran Nilai Wajar

Menurut Hitz (2007), terdapat tiga hirarki dalam mengestimasi *fair value*, yaitu dengan menggunakan nilai pasar, komparasi dengan harga pasar dari item yang dapat diperbandingkan dengan item yang dinilai, dan dengan menggunakan estimasi.

Penjelasan hirarki tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Mark to market*

Merupakan pengukuran *fair value* dengan menggunakan *current market value* untuk item-item tertentu di dalam laporan keuangan yang berasal dari transaksi yang lazim terjadi dan harga-harganya juga dapat dengan mudah diukur dengan harga pasar.

2. Komparasi dengan harga pasar

Merupakan pengukuran *fair value* dengan menggunakan tidak menggunakan data pasar langsung, namun hasil penilaian yang diharapkan tetap menggambarkan nilai pasar yang ditentukan seorang penilai secara profesional.

3. *Mark to model*

Merupakan pengukuran *fair value* dengan menggunakan model penilaian yang didasarkan atas perhitungan-perhitungan dan estimasi tertentu untuk item-item yang harga pasarnya tidak tersedia.

Menurut Gassen & Schwedler (2009) menemukan bahwa terdapat pemahaman yang berbeda-beda mengenai *fair value*. *Fair value* yang didasarkan atas harga pasar (*mark to market*) lebih bernilai dan memiliki *decision usefulness* lebih tinggi dibandingkan dengan *fair value* yang didasarkan atas penilaian (*mark to model*). Gassen & Schwedler (2009) juga menemukan bahwa *fair value* yang berdasarkan pada harga pasar memiliki *decision usefulness* yang tinggi untuk aset-aset lancar dan non operasional, dan untuk aset tidak lancar serta aset-aset yang digunakan untuk kegiatan operasional, tidak ada perbedaan yang signifikan dari sisi *decision usefulness* baik yang menggunakan *historical cost* maupun menggunakan *market based fair value*.

2.3.2 Teori Pengukuran *Historical Cost*

Menurut Tuanakotta (2000) *historical cost* merupakan aset yang dicatat sebesar pengeluaran kas atau setara kas yang dibayar atau sebesar nilai wajar dari imbalan yang diberikan untuk memperoleh aset tersebut. Berikut ini adalah alasan-alasan yang mendukung *historical cost accounting*:

- a. *Historical cost* relevan dalam proses pengambilan keputusan ekonomis, karena diperlukan data dari masa lalu.
- b. Didasarkan pada transaksi yang sudah pasti dan kejadian yang sebenarnya, sehingga bisa dipertanggungjawabkan.
- c. Diperlukan sepanjang sejarah sistem ini masih bermanfaat.
- d. Konsep yang paling mudah dipahami.
- e. Lebih diyakini dapat meminimalisasi subjektivitas dan mengurangi kemungkinan perubahan oleh pihak tertentu.
- f. *Current cost accounting* masih dapat dipertanyakan.
- g. Soal perubahan harga dapat dilaporkan melalui penyajian data atau laporan suplemen.
- h. Masih belum cukup bukti dan data untuk menolak akuntansi historis.

BAB 3

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

3.1 Sejarah Singkat Perusahaan

PT TBI adalah perusahaan yang bergerak dalam bisnis penyewaan ruang pada *sites* untuk tempat pemasangan antenna dan peralatan lain untuk transmisi sinyal nirkabel yang tertera di dalam skema perjanjian kontrak jangka panjang dengan perusahaan operator telekomunikasi nirkabel (*wireless*). Selain itu perusahaan juga menyediakan akses untuk operator telekomunikasi untuk dapat memancarkan jaringan sistem telekomunikasi di pusat perbelanjaan dan gedung perkantoran di daerah-daerah perkotaan.

PT TBI didirikan pada tahun 2004 dan telah memiliki 13 anak perusahaan sampai dengan tahun 2011. Sejak berdirinya, Perusahaan telah secara konsisten meningkatkan rasio perbandingan antara jumlah penyewa tower dengan jumlah menara telekomunikasi melalui pembangunan menara (*built-to-suit*), peningkatan penyewaan pada menara yang ada serta akuisisi perusahaan penyewaan menara dan portofolio menara. Sejak tahun 2010 Perusahaan resmi menjadi salah satu Perusahaan terbuka di Indonesia. Dana yang diperoleh dari penawaran umum perdana tersebut salah satunya dialokasikan untuk akuisisi bangunan tower pada tahun 2011.

3.1.1 Maksud dan Tujuan Perusahaan

Maksud dan tujuan PT TBI adalah:

- a. **Perdagangan**
Menjalankan usaha dalam bidang perdagangan umum termasuk ekspor-impor, seperti ekspor-impor alat peralatan telekomunikasi serta kegiatan usaha terkait.
- b. **Pengadaan Barang**
Menjalankan usaha di bidang leveransir, supplier, distributor, grosir, komisioner, wakil atau agen, baik dari perusahaan-perusahaan dalam

dan luar negeri untuk peralatan telekomunikasi, *manufacturing computer* serta kegiatan usaha terkait.

c. Jasa Telekomunikasi

Menjalankan usaha dalam bidang jasa telekomunikasi, meliputi:

- Jasa telekomunikasi satelit
- Jasa telekomunikasi data paket
- Jasa operator telepon seluler
- Jasa *Internet service provider*
- Jasa VOIP dan FOIP
- Jasa maintenance peralatan komunikasi
- Jasa pembangunan dan pemeliharaan jaringan telekomunikasi

d. Telekomunikasi Umum

Menjalankan usaha dalam bidang telekomunikasi umum meliputi usaha wartel, warnet untuk keperluan umum termasuk penyewaan computer, pelayanan e-mail, facsimile, pos elektronik, serta kegiatan usaha terkait.

e. Jasa Teknologi informasi

Jasa teknologi informasi dan *internet content*, meliputi *Internet content provide*, multimedia yang berhubungan dengan piranti lunak, konferensi jarak jauh, database serta kegiatan usaha terkait.

f. Industri alat-alat Telekomunikasi

3.1.2 Visi dan Misi Perusahaan

Visi

Menjadi Perusahaan infrastruktur telekomunikasi terbaik dan penyedia sarana telekomunikasi yang handal dengan memberikan solusi paling mutakhir yang mempermudah komunikasi nirkabel diseluruh Indonesia.

Misi

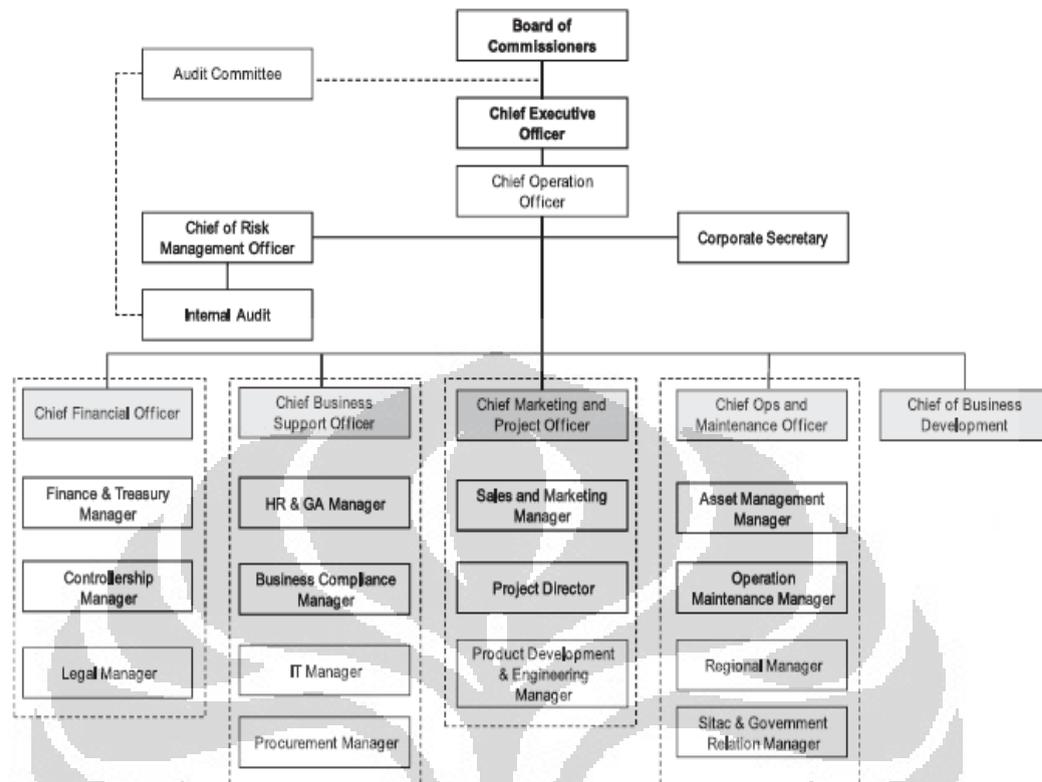
- Menciptakan semangat untuk meraih kepuasan pelanggan, layanan terbaik, solusi yang inovatif.
- Bekerja dengan sungguh-sungguh sebagai tim yang dipersatukan oleh nilai-nilai untuk menjadi lebih baik dalam semua hal yang dikerjakan perusahaan.
- Mengembangkan kemitraan dengan pihak *stakeholders* terkait secara nasional sehingga mendukung layanan komunikasi nirkabel dimanapun sesuai kebutuhan pelanggan.
- Mendorong dan menghargai karyawan untuk meraih pertumbuhan diri dan standar kinerja terbaik.

3.1.3 Strategi Perusahaan

Perusahaan berkeyakinan bahwa strategi bisnis yang tepat telah memposisikan Perusahaan untuk mengkapitalisasi pertumbuhan pada industri telekomunikasi di Indonesia. Strategi utama bisnis Perusahaan adalah sebagai berikut:

1. Terus memperkuat hubungan dengan operator telekomunikasi
2. Meningkatkan kegiatan operasional Perusahaan melalui konstruksi dan akuisisi yang selektif
3. Memaksimalkan kolokasi pada portofolio sites telekomunikasi Perusahaan yang telah ada
4. Tetap fokus pada kecepatan eksekusi dan peningkatan kinerja operasional
5. Mengkapitalisasi perkembangan teknologi yang membutuhkan infrastruktur menara

3.2 Organisasi Perusahaan



Gambar 3.1

Struktur Organisasi Perusahaan

Sumber: *Company Profile* Perusahaan

3.3 Bisnis Perusahaan

Bisnis utama dari PT TBI adalah penyewaan menara untuk tempat pemasangan antena dan peralatan lain yang merupakan pendapatan utama dari Perusahaan. Pada 31 Desember 2011, Perusahaan memiliki total sekitar 7000 penyewaan menara dan 4800 *sites* telekomunikasi dengan 9 operator telekomunikasi yang berbeda-beda. Selama tahun berjalan Perusahaan menambahkan 2200 penyewaan atau setara dengan peningkatan 40% dari tahun penyewaan 2010. Pendapatan Perusahaan terus meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan *sites* telekomunikasi Perusahaan yang makin berkembang. Dengan pertumbuhan ekonomi yang kuat sebagai latar belakang, pangsa pasar telekomunikasi Indonesia siap untuk melanjutkan pertumbuhan dan sebagai hasilnya, peningkatan permintaan untuk menara telekomunikasi.

Perusahaan mempunyai keunggulan sebagai *Early Mover* di industri industri penyewaan menara lain yang sejenis sehingga memiliki portofolio sites dengan permintaan tinggi. Keyakinan bahwa dengan masuknya Perusahaan lebih awal pada industri penyewaan menara di Indonesia, telah berhasil membangun portofolio sites telekomunikasi pada wilayah dengan lalu lintas pelanggan operator telekomunikasi yang tinggi sehingga terdapat permintaan yang tinggi untuk menempatkan peralatan BTS operator telekomunikasi dan mendapatkan kontrak sewa jangka panjang dari salah satu Perusahaan operator telekomunikasi terbesar di Indonesia. Dengan makin berkembangnya industri telekomunikasi Indonesia Perusahaan mempunyai keuntungan dibandingkan Perusahaan-perusahaan penyewaan menara lainnya karena pengalamannya di bidang industri penyewaan menara sejak tahun 2004 sehingga banyak operator-operator besar telekomunikasi di Indonesia lebih percaya untuk berkerja sama dengan Perusahaan.

Pendapatan Perusahaan paling besar diperoleh dari hasil penyewaan jangka panjang bangunan tower milik Perusahaan yang disewa oleh 9 operator telekomunikasi di Indonesia sebagai para pelanggan Perusahaan pada 31 Desember 2011. Jumlah pendapatan Perusahaan pada 31 Desember 2011 sebesar Rp970.000 juta dari jumlah pendapatan tersebut 49% atau sebesar Rp483.000 juta merupakan pendapatan yang diperoleh dari pelanggan terbesar Perusahaan yaitu PT TEKO. PT TEKO merupakan salah satu operator telekomunikasi terbesar di Indonesia yang sudah menjalin kerjasama dengan Perusahaan sejak tahun 2004. Pendapatan Perusahaan sangat bergantung dari hubungan yang telah dibina sejak lama dengan PT TEKO. Pendapatan tersebut diperoleh dari perjanjian sewa jangka panjang sehingga memberikan kepastian akan pendapatan Perusahaan di masa depan.

Sebagai industri yang bergerak dalam bidang penyewaan menara perusahaan memerlukan properti-properti yang diperlukan untuk mendukung kegiatan operasionalnya. Semua properti-properti ini disajikan dengan nilai wajar melalui perhitungan penilai independen yang ditunjuk oleh Perusahaan. Berikut

rincian properti-properti yang dimiliki oleh Perusahaan pada 31 Desember 2011 yang terkait dengan pendapatan sewa yang dihasilkan:

1. Tanah

Tanah merupakan tanah yang digunakan perusahaan untuk tempat mendirikan menara. Tanah ini disewakan bersama dengan bangunan tower. Jumlah Tanah yang diakui sebagai Properti investasi oleh Perusahaan pada 31 Desember 2011 adalah sebesar nilai wajarnya yaitu Rp25.000 juta.

2. Bangunan tower

Menara telekomunikasi yang didesain sedemikian rupa sehingga memiliki kemampuan dan spesifikasi yang sesuai untuk penggunaan/penempatan alat-alat telekomunikasi serta mampu digunakan secara bersama-sama atau oleh lebih dari satu pengguna (operator telekomunikasi).

Bangunan tower yang dimiliki oleh Perusahaan terdiri dari:

o Menara yang dibangun sendiri

Merupakan Bangunan tower yang dibangun sendiri oleh Perusahaan hingga selesai proses pengerjaannya. Ketika dalam proses pengerjaan Perusahaan masih mengakuinya sebagai aset dalam penyelesaian bangunan tower yang diklasifikasikan di Akun Aset Tetap Perusahaan. Pada saat pengerjaan menara sudah selesai dan berita acara serah terima diterbitkan Perusahaan baru mengakui Bangunan tower tersebut sebagai properti investasi Perusahaan.

o Menara yang diakuisisi dari Perusahaan lain

Merupakan bangunan tower yang diakuisisi dari Perusahaan penyewaan menara lain yang diambil alih kepemilikannya oleh PT TBI sebagai Anak Perusahaan. Pada Tahun 2011 perusahaan mengakuisisi PT MYS melalui kepemilikan dari Anak Perusahaan.

o Menara yang dibeli dari Perusahaan lain

Merupakan bangunan tower yang dibeli oleh Perusahaan dari Perusahaan penyewaan menara yang lain.

Jumlah bangunan tower yang diakui sebagai properti investasi Perusahaan pada 31 Desember 2011 adalah sebesar nilai wajarnya yaitu Rp3.100 miliar.

3. Repeater (Infrastruktur Telekomunikasi)

Merupakan sistem antena terdistribusi untuk jaringan telekomunikasi selular yang dapat dipasang diluar (outdoor) ataupun didalam gedung (indoor). Jumlah repeater/infrastruktur telekomunikasi yang diakui sebagai properti investasi Perusahaan pada 31 Desember 2011 adalah sebesar nilai wajarnya yaitu Rp900 juta.

Pada tahun 2011 terjadi pengurangan dalam properti bangunan tower Perusahaan yaitu sebesar Rp100 miliar karena dijual kepada perusahaan penyewaan menara lainnya. Jadi sampai 31 Desember 2011 total nilai wajar properti yang dimiliki oleh Perusahaan adalah sebesar Rp3.125,9 miliar yang terdiri dari:

1. Tanah	Rp	25.000.000.000
2. Bangunan tower	Rp	3.100.000.000.000
3. Repeater	<u>Rp</u>	<u>900.000.000</u>
Jumlah	Rp	3.125.900.000.000

Semua properti yang disebutkan di atas semua diakui sebagai properti investasi oleh Perusahaan karena perusahaan bertanggung definisi properti-properti tersebut memenuhi kriteria sebagai properti investasi yang terdapat dalam PSAK 13. Oleh Sebab itu akan dilakukan analisis terhadap properti-properti Perusahaan yang disebutkan di atas apakah sudah sesuai dengan kriteria-kriteria yang disebutkan dalam PSAK 13.

BAB 4 PEMBAHASAN

4.1 Analisis Penentuan Bangunan Tower Sebagai Aset Tetap atau Sebagai Properti Investasi atas Dasar Pengkajian di PT TBI

Isu yang sedang dibahas dewasa ini mengenai properti investasi di industri penyewaan menara adalah adanya ketidaksamaan pengakuan menara telekomunikasi di antara sesama perusahaan penyedia menara. Ada yang mengakui menara telekomunikasinya sebagai properti investasi, dan masih ada juga yang mengakui menara telekomunikasinya sebagai aset tetap.

Dari sampel tiga Perusahaan yang bergerak dalam industri penyewaan menara dua diantaranya mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi dan satu diantaranya masih mengakui bangunan towernya sebagai aset tetap. PT TBI merupakan salah satu dari dua Perusahaan yang mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi.

Alasan salah satu perusahaan industri penyewaan menara yang mengakui bangunan tower sebagai properti investasi karena Perusahaan tersebut beranggapan bahwa bangunan tower bukan merupakan tanah dan bangunan, tetapi merupakan gabungan dari infrastruktur telekomunikasi yang dibangun menjadi bangunan tower yang nilainya dapat menyusut. Di samping itu terdapat juga alasan lain terkait perbedaan pengakuan bangunan tower tersebut sebagai aset tetap bukan sebagai properti investasi karena bangunan *tower* disewa secara sewa operasi sebab yang menjadi objek sewa menyewa sebenarnya adalah aset tetap.

Anggapan bahwa bangunan tower bukan termasuk bangunan adalah salah karena untuk membangun sebuah bangunan tower diperlukan izin mendirikan bangunan dan diwajibkan membayar pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya dapat menjadi bukti bahwa sebuah bangunan tower merupakan sebuah bangunan. Bangunan tower yang dimiliki oleh Perusahaan disewakan kepada pihak lain (operator telekomunikasi) dengan sewa operasi oleh sebab itu Perusahaan sebagai *lessor* yang mengakui bangunan *tower* sebagai properti investasi. Jadi anggapan bahwa yang menjadi objek sewa menyewa adalah aset tetap adalah salah karena

hal tersebut tergantung dari kriteria aset tersebut dalam hal ini bangunan tower jelas termasuk dalam kriteria properti investasi.

Sebelum mengkaji lebih dalam mengenai properti investasi, dari pengertiannya sudah jelas dapat ditafsirkan bahwa tanah atau bangunan yang disewakan dan menghasilkan rental merupakan properti investasi. Pembahasan ini mencoba mengkaji apa yang menjadi alasan bagi PT TBI mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi dan membandingkan perbedaannya dengan aset tetap. Kemungkinan apa saja yang bisa terjadi di balik pengakuan aset tetap dibandingkan properti investasi adalah:

- a. Ketika perusahaan mengakuinya sebagai aset tetap keuntungan atau kerugian yang terjadi akibat perubahan nilai wajar (model revaluasi) diakui sebagai *other comprehensive income* di laporan ekuitas. Selain itu, ada pengakuan depresiasi setiap periodenya.
- b. Ketika perusahaan mengakuinya sebagai properti investasi keuntungan atau kerugian yang terjadi akibat perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya. Jika terjadi kenaikan nilai wajar berdampak laba bersih Perusahaan pada tahun berjalan. Penyusutan tidak berlaku.

Sesuai dengan PSAK 13 revisi 2011 paragraf 7 hal yang membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri adalah properti investasi dapat dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk mendapatkan kenaikan nilai atau keduanya. Yang berarti bangunan tower yang dimiliki oleh Perusahaan memenuhi kriteria sebagai properti investasi karena bangunan tersebut dikuasai sendiri oleh Perusahaan untuk menghasilkan sewa dari operator telekomunikasi dan tidak digunakan sendiri oleh Perusahaan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa. Lain halnya dengan aset tetap yaitu proses produksi atau pengadaan barang atau jasa atau penggunaan properti untuk tujuan administratif dapat menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya pada properti tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.

Maksud dari penjelasan di atas dapat diilustrasikan dengan sebuah mesin di perusahaan manufaktur yang digunakan untuk memproduksi persediaan

misalnya. Tidak hanya biaya perolehan mesin yang mempengaruhi pengeluaran kas dari aktivitas investasi pada arus kas perusahaan tetapi mesin tersebut mempengaruhi aset lain yaitu persediaan, penerimaan kas di aktivitas operasional pada arus kas perusahaan hasil dari penjualan persediaan.

Berbeda dengan bangunan tower sebagai properti investasi di perusahaan penyewaan menara. Tower yang disewakan mempengaruhi langsung arus kas dari aktivitas operasional yaitu penerimaan kas atas pendapatan sewa menara, namun penyewaan tersebut tidak mempengaruhi aset lain baik dari penjualan atau perolehan aset lain. Hal ini terlihat dalam properti investasi perusahaan arus kasnya sebagian berasal dari tower dan tidak bergantung pada aset lainnya.

Pengaruh-pengaruh apabila mengakui bangunan tower sebagai aset tetap bukan sebagai properti investasi:

1. Jika sama-sama disajikan secara nilai wajar dan terjadi kenaikan nilai wajar atas properti tersebut, laba bersih Perusahaan pada tahun berjalan akan lebih kecil dibandingkan dengan laba bersih Perusahaan yang mengakui sebagai properti investasi. Namun jika sama-sama disajikan dengan harga perolehan hal tersebut tidak mempengaruhi laba Perusahaan yang mengakui sebagai properti investasi maupun sebagai aset tetap karena perlakuan atas penyajian properti tersebut baik di PSAK 13 maupun 16 tidak berbeda.
2. Jika disajikan dengan nilai wajar, penyusutan tetap dihitung. Namun jika disajikan dengan harga perolehan baik properti investasi maupun aset tetap sama-sama menghitung penyusutan.
3. Pengukuran setelah pengakuan awal menggunakan model revaluasi tidak spesifik, hanya mengharuskan secara reguler berbeda dengan model nilai wajar pada properti investasi lebih mencerminkan kondisi pasar pada tanggal laporan posisi keuangan.
4. Pengaruh dalam laporan laba rugi komprehensif perusahaan. Jika ada kenaikan nilai wajar pada properti investasi diakui sebagai pendapatan pada tahun berjalan sedangkan pada aset tetap diakui sebagai *other comprehensive income* yang masuk dalam ekuitas perusahaan pada tahun berjalan. Hal ini menyebabkan perusahaan

yang mengakui sebagai properti investasi lebih memiliki laporan laba rugi komprehensif yang lebih baik dibandingkan dengan yang diakui sebagai aset tetap.

Perusahaan yang mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi atau aset tetap tidak mempengaruhi laba kena pajak Perusahaan karena secara pajak kenaikan atau penurunan nilai wajar bangunan tower akan dikoreksi secara fiskal. Jadi Perusahaan yang mengakui bangunan tower sebagai properti investasi atau aset tetap mempunyai perhitungan laba kena pajak yang sama.

Namun ada isu dalam Perusahaan mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi yang disajikan secara nilai wajar. Ada kecenderungan Perusahaan mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi untuk memperoleh keuntungan atas laba yang dihasilkan menjadi lebih besar. Karena properti investasi yang disajikan secara nilai wajar kenaikan atas nilai wajar langsung diakui sebagai “pendapatan lain-lain” Perusahaan dan properti investasi yang disajikan dengan nilai wajar tidak disusutkan.

Berikut contoh simulasi laporan laba rugi komprehensif jika Perusahaan mengakui bangunan towernya sebagai aset tetap asumsi nilai wajarnya sama dan disusutkan dengan metode *straight line* dengan sisa umur tower 15 tahun. Selisih kenaikan nilai wajar sebesar Rp201.680 juta masuk dalam laporan posisi keuangan dibagian ekuitas Perusahaan. Penyusutan pada tahun berjalan dihitung dari nilai wajar properti tersebut pada tanggal 31 Desember 2010 dibagi dengan sisa umur propertinya. Beban penyusutan atas bangunan tower tersebut menambah beban usaha Perusahaan pada tahun berjalan. Berikut perhitungan nilai penyusutan properti tahun 2011:

Saldo awal properti investasi 31 Desember 2010	= Rp2.021.600 juta
Sisa umur manfaat	= 15 tahun
Beban penyusutan tahun 2011	= Rp 134.773 juta

Untuk lebih jelasnya perbedaan laba Perusahaan jika mengakui bangunan tower sebagai properti investasi dan aset tetap dapat dilihat dalam Tabel 4.1 di bawah ini:

Tabel 4.1 Perbedaan Laporan Laba Rugi Perusahaan jika Mengakui Bangunan Tower sebagai Properti Investasi dan Aset Tetap (dalam jutaan rupiah)

Keterangan	Properti Investasi	Aset Tetap
Pendapatan	970.000	970.000
Beban pokok pendapatan	(143.262)	(143.262)
Laba Kotor	826.738	826.738
Beban Usaha:		
-Gaji	(40.318)	(40.318)
-Beban marketing	(39.222)	(39.222)
-Beban penjualan	(39.378)	(39.378)
-Penyusutan	-	(134.773)
Jumlah beban usaha	(119.278)	(254.051)
Laba dari Operasi	707.460	572.687
Pendapatan (Beban) lain-lain:		
-Kenaikan nilai wajar properti	201.680	-
-Pendapatan bunga	16.149	16.149
-Beban lain-lain	(310.576)	(310.576)
Beban lain-lain – Bersih	(92.747)	(294.427)
Laba Sebelum Pajak	614.713	278.260

Tabel 4.1 memperlihatkan bahwa laba Perusahaan yang mengakui bangunan tower sebagai aset tetap lebih kecil bila dibandingkan laba Perusahaan yang mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi. Karena Perusahaan yang mengakui bangunan towernya sebagai properti investasi dapat langsung mengakui selisih atas kenaikan nilai wajarnya sebagai “pendapatan lain-lain” Perusahaan. Di samping itu beban penyusutan atas properti investasi yang disajikan dengan nilai wajar tidak perlu dihitung sehingga Perusahaan yang mengakui bangunan tower sebagai properti investasi lebih mempunyai beban usaha yang lebih kecil bila dibandingkan dengan Perusahaan yang mengakuinya sebagai aset tetap.

Dari analisis di atas, bisa saja PT TBI mengakui bangunan tower-nya sebagai properti investasi untuk memperoleh keuntungan dari segi laporan laba

rugi komprehensif dibandingkan diakui sebagai aset tetap mengingat PT TBI merupakan salah satu perusahaan terbuka di Indonesia yang pasti bertujuan untuk mendapatkan laba yang lebih besar agar laporan keuangannya menjadi lebih ‘cantik’ jika dilihat para pemegang saham. Berikut ini akan dilakukan analisis atas pengakuan dan perlakuan properti investasi di salah satu perusahaan penyewa menara yang sudah menjadi perusahaan publik selama beberapa tahun ini.

Penerapan pengakuan properti investasi pada PT TBI dari mulai pengakuan, pengukuran, transfer dan pelepasan mengindikasikan bahwa bangunan tower (termasuk tanah dan *repeater*-nya) sudah sangat jelas diklasifikasikan sebagai properti investasi dan tidak memungkinkan bangunan tower diakui sebagai aset tetap. Ada beberapa penjelasan yang dapat menjadi gambaran atas kesimpulan tersebut diantaranya:

1. Perusahaan juga mengakui bangunan tower termasuk dalam kriteria properti investasi bukan sebagai aset tetap karena tower termasuk dalam kriteria sebagai bangunan. Berbeda dengan perusahaan penyewaan traktor atau alat-alat berat lainnya yang mengakui traktornya sebagai aset tetap karena traktor dan alat-alat berat bukan termasuk sebagai klasifikasi properti tanah atau bangunan yang merupakan definisi utama dari properti investasi yang disebutkan di dalam PSAK 13 walaupun aset tersebut sama-sama untuk direntalkan.
2. Perusahaan mengakui tanah dan bangunan tower sebagai properti investasi karena penggunaan tanah tersebut digunakan untuk menghasilkan sewa dan kenaikan nilai berbeda jika properti disewakan sebagai ruang kantor. Menurut PSAK, aset tetap dan properti investasi sama-sama mempunyai fungsi untuk disewakan. Perbedaan sewa yang ditekankan disini dapat dikaitkan dengan ilustrasi di atas. Sesuai pengertian properti investasi pada PSAK 13 yang menyebutkan properti investasi adalah tanah dan bangunan yang digunakan untuk menghasilkan rental atau kenaikan nilai. Menghasilkan rental disini sama artinya dengan menghasilkan pendapatan sewa yang merupakan pendapatan utama perusahaan. Mengapa disebut pendapatan utama? Itulah yang membedakan antara aset tetap dengan properti investasi

karena penyewaan properti mempengaruhi arus kas perusahaan tetapi sebagian besar tidak mempengaruhi pengeluaran kas atas pembelian aset lain atau penerimaan kas atas penjualan aset lain. Ketika tanah disewakan sebagai ruang kantor, itu bukan merupakan pendapatan utama (bisnis utama) perusahaan, oleh karena itu diklasifikasikan sebagai aset tetap.

3. Perusahaan sebagai pemilik bangunan tower tidak menggunakan asetnya tersebut untuk memproduksi barang atau jasa. Sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 (Revisi 2011).
4. Perusahaan juga menyewakan bangunan tower kepada operator telekomunikasi dengan sewa operasi bukan sewa pembiayaan. Sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 (Revisi 2011).
5. Entitas dapat memilih properti investasi diukur menggunakan *cost model* atau *fair value* model. Begitu juga dengan aset tetap, dapat diukur menggunakan *cost model* atau *revaluation model*. Keduanya sama-sama dapat diukur menggunakan nilai wajar. Namun bedanya, kenaikan atau penurunan nilai wajar yang terjadi atas properti investasi diakui pada laporan laba rugi komprehensif sehingga mempengaruhi besar kecilnya laba perusahaan. Sementara kenaikan atau penurunan nilai wajar yang terjadi atas aset tetap diakui sebagai *other comprehensive income* pada laporan ekuitas. Hal tersebut tidak mempengaruhi laba perusahaan.

Dari penjelasan yang telah disebutkan di atas bangunan tower yang dimiliki oleh Perusahaan lebih memenuhi kriteria sebagai properti investasi dibandingkan sebagai aset tetap sehingga dari analisis-analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa bangunan tower harus diakui sebagai properti investasi bukan sebagai aset tetap. PSAK No. 13 mengenai properti investasi adalah standar akuntansi yang lebih sesuai untuk pengukuran, penyusunan dan pengungkapan atas bangunan tower.

4.2 Penyajian dan Pengakuan Properti Investasi di Perusahaan

4.2.1 Klasifikasi Properti Investasi, Pengakuan dan Pengukuran Awal, Transfer dan Pelepasan

Biaya perolehan properti investasi Perusahaan yang dibangun sendiri adalah biaya sampai dengan saat pembangunan atau pengembangan selesai. Jumlah tercatat termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Ditahun 2011 terdapat transfer ke akun properti investasi yang dilakukan oleh Perusahaan. Sebelum melakukan transfer tersebut Awalnya Perusahaan mengakui properti tersebut sebagai aset tetap dalam proses penyelesaian. Ketika properti tersebut sudah selesai dibangun Perusahaan baru melakukan transfer properti tersebut dari aset tetap ke properti investasi. Transfer tersebut dilakukan karena Perusahaan berasumsi properti yang dibangun perusahaan bertujuan untuk menghasilkan rental dan kenaikan nilai.

Pada tahun 2011 properti-properti yang diakui sebagai properti investasi oleh Perusahaan terdiri dari tanah, bangunan tower (menara telekomunikasi), repeater (infrastruktur telekomunikasi). Berikut adalah analisis mengenai masing-masing pengakuan properti-properti yang diakui sebagai properti investasi oleh Perusahaan:

1. Bangunan Tower

Berikut kriteria-kriteria yang terdapat dalam bangunan tower yang sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13:

- a. Bangunan tower yang dibangun Perusahaan merupakan menara yang didirikan di atas tanah yang mempunyai bentuk fisik dan disesuaikan dengan sarana penunjang untuk menempatkan perangkat telekomunikasi. Bukti Bangunan tower merupakan bangunan untuk membangun tower diperlukan izin mendirikan bangunan (IMB) dan setiap tahunnya diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 bangunan tower memenuhi definisi sebagai bangunan.

- b. Perusahaan sebagai pemilik bangunan tower menyewakan kepada operator selular. Hal ini sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 yang dimiliki perusahaan digunakan untuk menghasilkan rental.
- c. Perusahaan sebagai pemilik menara tidak menggunakan asetnya tersebut untuk memproduksi barang atau jasa, seperti mesin pabrik yang digunakan untuk menghasilkan produk, atau untuk menghasilkan jasa komunikasi atau *wireless internet*. Dalam hal ini, perusahaan penyewa (operator) adalah pihak yang menggunakan bangunan towernya untuk menghasilkan jasa komunikasi atau *wireless internet* kepada pelanggannya. Hal ini telah sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 properti investasi tidak untuk digunakan dalam produksi dan penyediaan barang atau jasa.
- d. Perusahaan pemilik tower tidak menggunakan sendiri asetnya tersebut untuk tujuan administratif seperti halnya bangunan kantor yang digunakan sendiri oleh Perusahaan. Hal ini telah sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 properti tidak digunakan sendiri untuk tujuan administratif perusahaan.
- e. Arus kas sebagian besar berasal dari bangunan tower, dan tidak bergantung pada asset lainnya. Pendapatan sewa yang didapat dari hasil penyewaan tower hanya bergantung dengan satu aset perusahaan saja yaitu properti investasi itu sendiri. Hal ini membedakan aset yang digunakan dalam proses produksi dapat menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya pada properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan. Hal ini telah sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 yang menyebutkan bahwa properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh Perusahaan.
- f. Tower sebagai bangunan dapat disewakan oleh Perusahaan kepada satu atau lebih operator telekomunikasi melalui sewa operasi. Hal

ini telah sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 yang menyebutkan bahwa properti yang disewakan kepada perusahaan lain dengan cara sewa operasi bukan sewa pembiayaan.

- g. Ada kontrak sewa dengan operator selular disebutkan bahwa perusahaan bertanggung jawab atas pemeliharaan rutin dan perbaikan yang sifatnya sederhana seperti untuk AC, kebersihan site, pengecatan tower serta pembayaran rutin (keamanan dan penggantian lampu), biaya-biaya tersebut tidak signifikan terhadap nilai sewa secara keseluruhan (rata-rata 5% - 10% dari pendapatan sewa). Berbeda dengan jasa penyewaan hotel, jasa yang diberikan kepada tamu adalah signifikan terhadap seluruh perjanjian karena jasa-jasa lain seperti service charge, restoran, *laundry* dan lain-lain nilainya cukup signifikan dibandingkan nilai sewanya. Oleh karena itu hal ini telah sesuai dengan kriteria properti investasi di dalam PSAK 13 yang menyebutkan bahwa tambahan jasa yang diberikan perusahaan kepada penghuni properti yang dimilikinya tidak bernilai signifikan terhadap keseluruhan perjanjian.

Perolehan bangunan tower di tahun berjalan dikelompokkan menjadi tiga yaitu:

- a. Tower yang dibangun sendiri

Pada saat masih dalam proses pembangunan tower masih diakui sebagai bangunan tower dalam penyelesaian yang diklasifikasikan sebagai aset tetap, ketika pengerjaan menara sudah mencapai 75 % diterbitkanlah Berita Acara Serah Terima yang menandakan sudah dapat diakui sebagai properti investasi. Pengakuan aset tetap adalah sebagai berikut :

Bangunan tower dalam penyelesaian 600.000.000.000

Utang/Bank	600.000.000.000
------------	-----------------

Ketika pekerjaan sudah selesai 75 – 100 % dan berita acara serah terima sudah diterbitkan baru diakui sebagai properti investasi:

Bangunan tower – Properti Investasi	600.000.000.000
Bangunan tower dalam penyelesaian	600.000.000.000

Tower disewakan kepada lebih dari satu operator telekomunikasi melalui sewa operasi dengan kontrak sewa jangka panjang, sehingga tower masih merupakan milik PT TBI. Biaya perolehan properti investasi meliputi biaya-biaya tenaga kerja dan bahan habis pakai. Mulai 1 Januari 2012 terdapat perubahan PSAK 13 (Revisi 2011) terbaru yang sudah mulai diberlakukan efektif mulai tahun buku 2012 untuk aset yang sedang dalam proses penyelesaian yang tujuannya penggunaannya untuk properti investasi dapat langsung diakui sebagai properti investasi. Jadi dengan berlakunya PSAK 13 revisi 2011, mulai tahun 2012 bangunan tower yang sedang dalam proses penyelesaian Perusahaan dari awal harus langsung diklasifikasikan langsung sebagai properti investasi bukan sebagai aset tetap.

b. Tower yang diakuisi dari Perusahaan lain

Penambahan bangunan tower hasil dari akuisisi Perusahaan pada saat tahun 2011 adalah sebesar Rp400.000.000.000. Akuisisi tersebut dilakukan Anak Perusahaan yang mengambil alih kepemilikan PT MYS.

c. Tower yang dibeli dari Perusahaan lain

Pada tahun 2011, tidak ada penambahan bangunan tower yang dimiliki oleh Perusahaan, karena Perusahaan beranggapan pembangunan tower yang dibangun sendiri dan akuisisi yang dilakukan anak perusahaan sudah cukup untuk memenuhi permintaan penyewaan menara dari operator telekomunikasi.

2. Tanah

Penggunaan tanah ini untuk disewakan bersama dengan bangunan tower. Berarti tanah sudah memenuhi klasifikasi sebagai properti investasi karena tanah dan menara disewakan tidak secara terpisah melainkan jadi satu kesatuan. Selain itu tanah yang digunakan untuk mendirikan tower dikuasai dengan cara beli atau sewa dalam jangka panjang (minimal sesuai dengan masa sewa menara yaitu 10 tahun) untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dalam jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari. Hal ini telah sesuai dengan kriteria di dalam PSAK 13 yang menyebutkan bahwa salah satu contoh properti investasi adalah tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Pada tahun 2011 Perusahaan juga mempunyai tanah yang masih diakui sebagai aset tetap karena tanah tersebut sedang dalam proses pembangunan bangunan tower. Namun PT TBI mempunyai alasan untuk mengakui nya sebagai aset tetap karena beranggapan bahwa tanah ini belum dibangun tower di atasnya dan belum memiliki fungsi untuk disewakan kepada operator telekomunikasi.

Selain tanah yang disewakan untuk bangunan tower Perusahaan juga mempunyai tanah yang disewakan sebagai ruang kantor, penyewaan ini bukan merupakan bisnis utama perusahaan (tidak untuk menghasilkan rental sebagaimana pengertian properti investasi yang terdapat di PSAK 13) sehingga memenuhi kriteria klasifikasi aset tetap sesuai PSAK 16 dimana pengertian aset tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode. Penyewaan ruang kantor ini termasuk kepada pendapatan sewa ruang di klasifikasikan sebagai pendapatan lain-lain.

3. Repeater atau Infrastruktur telekomunikasi

Infrastruktur telekomunikasi merupakan penyedia fasilitas pendukung untuk BTS operator di luar dan di dalam gedung. Properti ini merupakan satu kesatuan dengan menara telekomunikasi. Repeater ini termasuk kategori properti investasi karena penyewaan menara merupakan satu kesatuan dengan Repeater-nya. Repeater merupakan sistem antena terdistribusi untuk jaringan telekomunikasi selular yang dapat dipasang diluar (outdoor) ataupun didalam gedung (indoor). Sesuai dengan kriteria di dalam PSAK 13 repeater termasuk dalam bangunan yang dibangun untuk menghasilkan rental dan kenaikan nilai. Sama halnya dengan bangunan tower, infrastruktur telekomunikasi juga awalnya diakui sebagai aset tetap yang dikategorikan dalam aset dalam penyelesaian kemudian di transfer ke properti investasi ketika berita acara serah terima telah dibuat yang menandakan telah selesainya pembangunan atas repeater tersebut.

Kesimpulan yang dapat diambil dari penjelasan-penjelasan atas properti-properti yang disebutkan diatas adalah properti-properti tersebut sudah benar dan sesuai perlakuan dan pengakuannya sebagai properti investasi karena kriteria-kriterianya mengacu pada PSAK 13.

4.2.2 Pengakuan Awal dan Pengukuran Setelah Pengakuan Awal (Penggunaan Nilai Wajar pada Properti Investasi PT TBI)

Sejak 1 Januari 2008, properti investasi diukur dengan menggunakan model nilai wajar (*fair value model*). Dampak perubahan kebijakan akuntansi dengan model nilai wajar dari sebelumnya metode biaya diterapkan secara prospektif dan keuntungan yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif saat tahun 2011.

Properti investasi diukur sebesar nilai wajarnya setelah dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Nilai wajar properti investasi ditentukan berdasarkan laporan penilai independen yang dilakukan secara berkala berdasarkan keputusan manajemen. Nilai wajar properti investasi termasuk biaya penggantian untuk bagian tertentu dari properti investasi yang telah ada pada saat

beban terjadi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari properti investasi.

Penilaian wajar atas properti yang tercakup dalam penilaian ini dilakukan oleh penilai independen yang memiliki kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terhadap properti investasi yang dinilai. Pendekatan yang dilakukan penilai independen yaitu nilai tanah ditentukan atas dasar perbandingan terhadap transaksi jual beli yang baru terjadi ataupun harga penawaran atas tanah yang ada disekitarnya, sedangkan nilai bangunan dan prasarananya ditentukan dengan memperhitungkan perkiraan biaya penggantian pada saat ini dikurangi dengan penyusutan fisik serta kemunduran fungsional dan ekonomis dengan memperhatikan inflasi dan tingkat bunga diskonto per tahun.

Dalam melakukan perbandingan atas data transaksi dan penawaran harga tanah sangat diperhatikan faktor-faktor yang secara dominan berpengaruh terhadap nilai tanah seperti lokasi, peruntukan, dimensi, luasan, topografi, daya guna, jenis hak kepemilikan, serta waktu transaksi.

Penentuan biaya reproduksi baru dilakukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang diperlukan untuk membangun, memproduksi ataupun mengganti properti tersebut berdasarkan pada harga-harga bahan dan tenaga kerja yang berlaku pada saat penilaian, tanpa memperhitungkan adanya biaya lembur serta biaya tambahan lainnya bagi tenaga kerja. Penyusutan fisik serta kemunduran fungsional bangunan dan prasarana ditentukan berdasarkan pada hasil pemeriksaan secara langsung dilokasi properti dengan memperhatikan kerusakan-kerusakan fisik yang tampak serta efisiensi penggunaannya. Kemunduran ekonomis ditentukan dengan memperhatikan kemungkinan adanya faktor eksternal yang dapat menyebabkan penurunan atas nilai properti.

Melalui proses penilaian jasa penilai independen, nilai wajar properti investasi per 31 Desember 2011 adalah:

- Tanah sebesar Rp25.000 juta.
- Tower bangunan sebesar Rp3.100.000 juta.
- Repeater sebesar Rp900 juta.

Pada Tabel 4.2 di bawah ini akan dijelaskan perhitungan *fair value* model (nilai wajar) properti investasi PT TBI:

Tabel 4.2 Perhitungan Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi Perusahaan

Keterangan	31 Desember 2011 (dalam jutaan Rupiah)
Saldo Awal 31 Des 2010:	
-Tanah	21.000
-Bangunan tower	2.000.000
-Repeater	600
-Total Saldo Awal	2.021.600
Penambahan tahun berjalan:	
-Tanah	2.500
-Bangunan Tower	1.000.000
-Repeater	120
Dikurangi:	
nilai wajar atas penjualan tower	(100.000)
Total Penambahan	902.620
Total Properti Investasi	2.924.220
Nilai Appraisal	3.125.900
Selisih Kenaikan Nilai Wajar	201.680

Pada Tabel 4.2 di atas Pada 31 Desember 2011 Perusahaan mendapatkan keuntungan atas perubahan nilai wajar properti investasi perusahaan sebesar Rp201.680 juta yang didapat dari selisih dari jumlah properti investasi yang diakui Perusahaan pada tahun 2011 sebesar Rp2.924.220 juta dan jumlah nilai wajar properti investasi yang diakui oleh appraisal sebesar Rp3.125.900 juta. Keuntungan yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif pada saat terjadinya.

Berikut rincian jurnal pengakuan atas kenaikan nilai wajar Properti Investasi:

Tanah	1.500.000.000
Tower bangunan	200.000.000.000
Repeater	180.000.000
kenaikan nilai wajar properti investasi	201.680.000.000

Baik tanah, bangunan tower maupun repeater keduanya dinilai berdasarkan nilai wajar efektif menggunakan jasa penilai independen. Kerugian dan kenaikan penurunan nilai yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif sebagai “pendapatan lain-lain” tahun berjalan sesuai dengan yang diatur di PSAK 13.

Di dalam PSAK 38 tentang penurunan nilai aset terdapat pengecualian properti investasi yang disajikan dengan nilai wajar. Namun terdapat isu dalam penyajian properti investasi Perusahaan yang disajikan secara nilai wajar karena dari tahun ketahun nilai wajar properti investasi Perusahaan selalu mengalami kenaikan padahal bangunan tower yang dimiliki Perusahaan seharusnya nilainya dapat menyusut karena kerusakan-kerusakan fisik yang tampak serta efisiensi penggunaannya.

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penyajian dan perlakuan Nilai Wajar properti investasi pada Perusahaan telah sesuai dengan yang ditetapkan oleh PSAK 13.

4.2.3 Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 pada Perusahaan

Sejak menjadi Perusahaan terbuka ditahun 2010 Perusahaan diwajibkan untuk membuat laporan interim Perusahaan yang dibuat per tiga bulan dalam setahun dan harus dilaporkan kepada Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada per 31 Maret 2012 Perusahaan telah membuat laporan interim Perusahaan yang sudah dilaporkan kepada BEI.

Di dalam laporan interim per 31 Maret 2012 yang telah dibuat Perusahaan ditemukan bahwa Perusahaan belum menerapkan sepenuhnya PSAK 13 (Revisi

2011) yang mulai berlaku efektif 1 Januari 2012. Penemuan tersebut adalah masih ada bangunan tower yang sedang dalam proses pembangunan dan pengembangan masih diklasifikasikan sebagai aset tetap oleh Perusahaan. Nilai dari bangunan tower yang diakui sebagai aset tetap tersebut adalah sebesar Rp300.000.000.000. Seharusnya di dalam PSAK 13 (Revisi 2011) jelas disebutkan bahwa properti yang sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan dapat langsung diakui sebagai properti investasi. Nilai sebesar Rp300.000.000.000 seharusnya menambah nilai properti investasi Perusahaan bukan menambah nilai aset tetap Perusahaan.

Berikut jurnal reklasifikasi yang seharusnya dibuat oleh Perusahaan terkait transaksi atas transaksi bangunan tower dalam penyelesaian tersebut:

Bangunan tower – properti investasi	300.000.000.000
Aset dalam penyelesaian - Bangunan tower	300.000.000.000

Perusahaan beralasan masih menyajikan bangunan tower dalam penyelesaian masih disajikan sebagai aset tetap bukan sebagai properti investasi karena nilai wajarnya belum dapat dihitung dengan andal karena bangunan tower tersebut belum selesai dibangun. Padahal Di dalam PSAK 13 (Revisi 2011) juga disebutkan bahwa jika Perusahaan memilih menggunakan model nilai wajar dan properti tersebut masih dalam proses pembangunan dan pengembangan sehingga Perusahaan tidak mampu menetapkan nilai wajar yang andal. Perusahaan dapat mengukur nilai properti tersebut pada harga perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunan dan pengembangan selesai (mana yang lebih dulu). Seharusnya jika Perusahaan memang tidak mampu untuk menetapkan nilai wajar yang andal atas Bangunan tower dalam penyelesaian yang dimiliki Perusahaan dapat mengukur nilainya dengan harga perolehan sebesar Rp300.000.000.000 sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunan dan pengembangan selesai.

Isu dalam hal ini adalah hanya terdapat salah penyajian dan klasifikasi dalam laporan posisi keuangan yang dibuat oleh Perusahaan. Sedangkan untuk laporan laba rugi komprehensif yang dibuat oleh Perusahaan tidak berpengaruh atas kesalahan penyajian yang dibuat oleh Perusahaan namun jika Perusahaan menghitung nilai wajar properti investasinya dari mulai proses pembangunan dan pengembangan hal ini dapat mempengaruhi laporan laba rugi komprehensif Perusahaan karena selisih atas kenaikan nilai wajar properti investasi langsung diakui dilaporan dalam laba rugi komprehensif pada tahun terjadinya.

Jadi dari laporan interim Perusahaan yang dibuat per 31 Maret 2012, Kesimpulan yang dapat diambil bahwa Perusahaan belum sepenuhnya menerapkan PSAK 13 Revisi 2011 yang mulai berlaku efektif mulai 1 Januari 2012 pada laporan keuangan interim yang telah dbuat pada tahun 2012.

4.2.4 Pengaruh Transaksi Properti Investasi Terhadap Nilai Aset, Liabilitas dan Pendapatan Sewa Perusahaan

Penambahan bangunan tower yang dilakukan perusahaan pada tahun 2011 berdampak pada kenaikan total aset, utang, pendapatan dan beban perusahaan. Berikut beberapa analisis yang dilakukan terhadap perusahaan sehubungan dengan audit laporan keuangan yang dilakukan per tanggal 31 Desember 2011 dan 31 Maret 2012 dapat dilihat dama Tabel 4.3 dan Tabel 4.4 di bawah ini:

Tabel 4.3 Jumlah Aset Perusahaan (dalam miliaran rupiah)

Keterangan	31 Des 2010	31 Des 2011	31 Mar 2012
Aset lancar:			
-Kas dan setara kas	493	178	208
-Piutang	399	350	391
-Uang Muka	254	325	435
-Aset lancar lainnya	454	447	574
Jumlah aset lancar	1.600	1.300	1.608
Aset tidak lancar:			
-Aset Tetap	383	207	392
-Properti Investasi	2.824	4.283	4.559
-Aset lainnya	393	1.110	1.131
Jumlah aset tidak lancar	3.600	5.600	6.082
Total aset	5.200	6.900	7.690

1. Tabel 4.3 memperlihatkan bahwa aset perusahaan meningkat 32,6% dari 5.200 miliar menjadi 6.900 miliar pada tahun 2011 hal itu disebabkan oleh penambahan aset tidak lancar Perusahaan yaitu salah satunya dari properti investasi yang sebelumnya pada tahun 2010 sebesar Rp2.824 miliar menjadi 4.283 miliar pada tahun 2011 meningkat sebesar 51,6%. Efek penambahan tower tersebut berlanjut pada peningkatan aset pada Maret 2012, peningkatan tersebut disebabkan oleh peningkatan kas dan setara kas sebesar 20,3% dari sebelumnya sebesar Rp173 miliar menjadi 208 miliar hal itu dapat terlihat dari kenaikan aset lancar Perusahaan pada 31 Mar 2012. Peningkatan kas dan setara kas terjadi karena penambahan pembayaran uang sewa dari operator-operator telekomunikasi dari novasi yang terjadi antara PT TBI dan operator telekomunikasi. Hal ini membuktikan bahwa properti investasi memberikan kontribusi secara langsung pada penambahan aset.

Tabel 4.4 Jumlah Liabilitas Perusahaan (dalam miliaran rupiah)

Keterangan	31 Des 2010	31 Des 2011
Liabilitas lancar:		
-Utang usaha	81	83
-Utang lain-lain	14	36
-Utang Pajak	89	95
-Biaya masih harus dibayar	275	655
Jumlah liabilitas lancar	459	869
Liabilitas tidak lancar:		
-Utang pihak berelasi	41	40
-Liabilitas lain-lainnya	2.357	3.265
Jumlah liabilitas tidak lancar	2.398	3.305
Jumlah Liabilitas	2.857	4.174

2. Tabel 4.4 memperlihatkan bahwa pembelian menara juga mempengaruhi peningkatan liabilitas perusahaan per 31 Desember 2011 yaitu sebesar 46,1% dari sebelumnya sebesar Rp2.857 miliar menjadi Rp4.174 miliar pada tahun 2011. Peningkatan

tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan utang lain-lain sebesar 145,6% dari sebesar Rp14 miliar menjadi 36 miliar, yaitu utang kepada PT TBI yang berasal dari pembangunan bangunan tower perusahaan pada tahun berjalan.

3. Pendapatan usaha Perusahaan selama tahun 2011 adalah sebesar Rp970 miliar meningkat sebesar Rp300 miliar atau 44,7% dari sebelumnya Rp670 miliar pada tahun 2010. Peningkatan tersebut terutama berasal dari peningkatan pendapatan sewa tower dan adanya pendapatan atas jasa pemeliharaan bangunan tower. Pendapatan usaha Perseroan untuk periode 3 (tiga) bulan yang berakhir tanggal 31 Maret 2012 adalah sebesar Rp150 miliar dengan kontribusi terbesar dari sewa bangunan tower sebesar Rp120 miliar. Peningkatan pendapatan di kuartal 1 tahun 2012 juga efek dari penambahan bangunan tower pada tahun berjalan yang membuat pelanggan operator telekomunikasi PT TBI bertambah.
4. Beban pokok pendapatan perusahaan juga meningkat dengan kontribusi terbesar berasal dari beban operasi dan pemeliharaan tower terlebih lagi karena tower perusahaan makin bertambah pada tahun 2011 makin bertambah juga biaya atas pemeliharaan dan perbaikannya.

Dari hal tersebut dapat kita simpulkan bahwa properti investasi yang dimiliki oleh Perusahaan sangat berpengaruh terhadap nilai aset, liabilitas dan pendapatan dari PT TBI.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

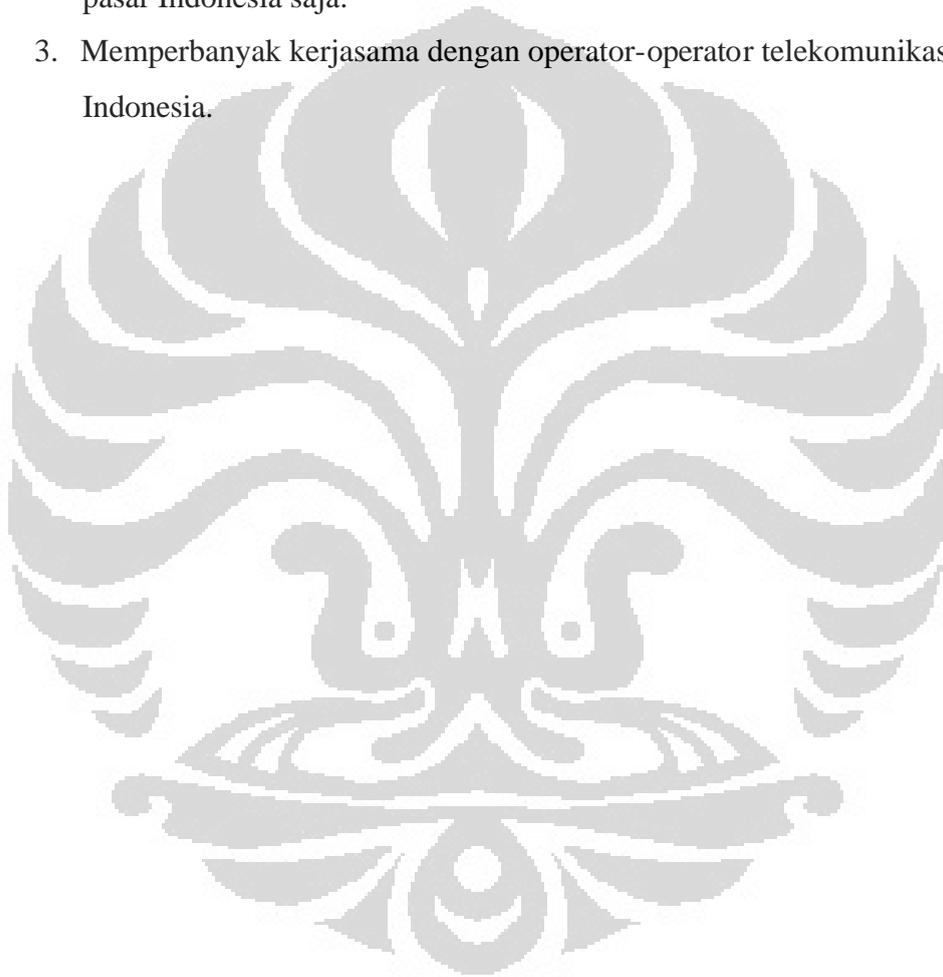
Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap PT TBI dapat disimpulkan mengenai rumusan-rumusan masalah yang terjadi dalam Penerapan PSAK 13 terhadap Perusahaan.

1. Terdapat perbedaan yang cukup signifikan di dalam PSAK 13 (Revisi 2007) dan PSAK 13 (Revisi 2011) pada pengakuan atas properti investasi yang sedang dalam proses pembangunan dan pengembangan yang langsung di akui sebagai properti investasi bukan sebagai aset tetap lagi.
2. Pengakuan Properti Investasi di Perusahaan telah disajikan sesuai dengan PSAK 13 kecuali pada laporan interim yang telah dibuat perusahaan per 31 Maret 2012 terdapat salah penyajian pada laporan posisi keuangan Perusahaan terkait bangunan tower yang sedang dalam proses penyelesaian yang masih diakui sebagai aset tetap. Seharusnya mulai 1 Januari 2012 Perusahaan harus mengreklasifikasikan aset tersebut kedalam properti investasi karena peruntukan bangunan tower yang digunakan untuk properti investasi. Transaksi properti investasi sangat mempunyai pengaruh dalam laporan keuangan perusahaan terutama dari segi aset, liabilitas dan pendapatan dari Perusahaan.
3. Penerapan pengakuan properti investasi pada Perusahaan dari mulai pengakuan, pengukuran, transfer dan pelepasan mengindikasikan bahwa bangunan tower (termasuk tanah dan repeater-nya) sudah sangat jelas diklasifikasikan sebagai properti investasi bukan sebagai aset tetap. Karena kriteria-kriteria properti investasi yang dimiliki Perusahaan telah sesuai dengan standar akuntansi yang sudah ditetapkan di Indonesia dalam hal ini PSAK 13.

5.2 Saran

Saran-saran yang ingin disampaikan untuk PT TBI adalah:

1. Perusahaan harus lebih sering melakukan review atas Peraturan-peraturan akuntansi yang terbaru di Indonesia seperti revisi terbaru atas PSAK 13 revisi 2011 yang mulai berlaku 1 Januari 2012 yang belum sepenuhnya diterapkan oleh Perusahaan.
2. Memperluas jaringan pasarnya hingga ke luar negeri tidak hanya pangsa pasar Indonesia saja.
3. Memperbanyak kerjasama dengan operator-operator telekomunikasi lain di Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

Annual report 2011 PT TBI.

Company profile 2010 PT TBI.

Crowe Horwarth Indonesia. 2011. *Accounting Standards Update*. Jakarta: Crowe Horwarth Indonesia.

Donald E. Kieso, Jerry J. Weygandt, Terry D. Warfield. 2010. *Intermediate Accounting. IFRS Edition*. John Wiley & Sons.

Gassen and Schwedler 2009, 14 April 2012. 13:20 WIB.

<http://thesis.binus.ac.id/doc/Bab2/2011-2-00031-AK%20BAB%20II.pdf>

Standar Akuntansi IFRS, 20 Mei 2012. 15:00 WIB.

<http://staff.blog.ui.ac.id/martani/>

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

KPMG Publication, IFRS compared to Indonesian GAAP, 2010.

Purba, Marisi P. 2010. *IFRS Konvergensi dan Kendala Aplikasinya di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Tuanakotta, Theodorus M. 2000. *Teori Akuntansi Buku Satu*, Lembaga Penerbitan FE-UI, Jakarta.