



**ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 13 TENTANG PROPERTI  
INVESTASI (REVISI 2011) DAN PENGARUH TERHADAP  
LABA PADA PT AGUNG PODOMORO LAND, TBK**

Skripsi

Dibuat Oleh :

Aluisius Sigit Pamungkas

022111113

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PAKUAN  
BOGOR**

**MARET 2015**

**ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 13 TENTANG PROPERTI INVESTASI  
(REVISI 2011) DAN PENGARUH TERHADAP LABA PADA  
PT AGUNG PODOMORO LAND, TBK**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi  
Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan  
Bogor

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi,



(Dr. Hendro Sasongko, M.M., SE., Ak., CA.)

Ketua Jurusan,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

(Dr. Yohanes Indrayono, M.M., Ak., CA.)

**ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 13 TENTANG PROPERTI INVESTASI  
(REVISI 2011) DAN PENGARUH TERHADAP LABA PADA  
PT AGUNG PODOMORO LAND, TBK**

Skripsi

Telah disidangkan dan dinyatakan lulus  
Pada Hari : Rabu Tanggal: 04/03/2015

Aluisius Sigit Pamungkas  
022111113

Menyetujui,

Dosen Penilai,



(Dr. Arief Tri Hardiyanto, Ak., MBA., CMA., CCSA., CA.)

Pembimbing



(Monang Situmorang, M.M., Drs., Ak.)

Co. Pembimbing



(Dessy Herlisnawati, M.Si., SE.)

## ABSTRAK

Nama : Aluisius Sigit Pamungkas  
NPM : 022111113  
Program Studi : Akuntansi  
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan  
Judul : Analisis Penerapan PSAK No. 13 Tentang Properti Investasi (Revisi 2011) dan Pengaruh Terhadap Laba Pada PT Agung Podomoro Land, Tbk  
Pembimbing : Monang Situmorang, M.M., Drs., Ak.  
Co. Pembimbing : Dessy Herlisnawati, M.Si., SE.

Latar belakang dari penelitian ini adalah adanya perubahan baru karena konvergensi IFRS terhadap SAK di Indonesia. Salah satunya PSAK No. 13 Tentang Properti Investasi (Revisi 2011) yang mengalami perubahan di mana pengakuan awal properti investasi langsung diakui sebagai properti investasi dan tidak melalui aset tetap dan juga pengukuran properti investasi yang memperbolehkan dua metode pengukuran yaitu model biaya dan model nilai wajar yang memberikan dampak terhadap laba.

Penelitian ini ditujukan untuk menjelaskan dampak penerapan PSAK No. 13 properti investasi (revisi 2011) terhadap nilai properti investasi, nilai aset tetap dan nilai total aset dan juga pengaruh yang terjadi terhadap laba pada PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Penelitian ini mengenai penerapan PSAK No. 13 properti investasi (revisi 2011). Penelitian ini dilakukan pada perusahaan yang bergerak dibidang properti dan real estate yaitu PT Agung Podomoro Land, Tbk. Data yang digunakan adalah laporan keuangan PT Agung Podomoro land, Tbk yang telah dipublikasikan tahun 2012 di mana PSAK No. 13 (revisi 2011) telah diberlakukan. Penelitian ini menggunakan metode analisis non statistik dengan pendekatan deskriptif studi kasus.

Hasil penelitian ini adalah (1) Terdapat dampak positif dari pengakuan awal properti investasi terhadap nilai properti investasi dan tidak terdapat perubahan positif karena pengukuran menggunakan model biaya. (2) Terdapat perubahan pada nilai aset tetap yang berkurang setelah penerapan pada tahun 2012. (3) Tidak terdapat perubahan pada jumlah aset dikarenakan perusahaan masih menggunakan model biaya dalam pengukurannya. (4) Tidak terdapat pengaruh positif pada Laba dan Penghasilan Komprehensif lain karena pengukuran masih menggunakan model biaya. Dengan asumsikan properti investasi dengan menggunakan nilai wajar dari data yang ada pada perusahaan, terdapat perubahan yang positif pada nilai properti investasi, nilai total aset dan laba komprehensif.

Perusahaan disarankan untuk bisa konsisten menerapkan pengukuran menggunakan model nilai wajar karena memiliki pengaruh positif terhadap laba perusahaan.

Kata kunci : propert investasi, pengakuan, model biaya, model nilai wajar, laba komprehensif

## **ABSTRACT**

Nama : Aluisius Sigit Pamungkas  
NPM : 022111113  
Study Program : Accounting  
Concentration : Finance Accounting  
Title : Analysis of Application of PSAK No. 13 Investment Property (Revised 2011) and It's Influence Profit on PT Agung Podomoro, Tbk  
Pembimbing : Monang Situmorang, M.M., Drs., Ak.  
Co. Pembimbing : Dessy Herlisnawati, M.Si., SE.

The background of this study is the new changes due to convergence in Indonesian SAK to IFRS. One of them PSAK No. 13 Investment Property (Revised 2011) who experienced a change in which the initial recognition of an investment property are recognized immediately as an investment property and not through the fixed assets and also allow the measurement of investment property are two methods of measurement of the cost model and fair value model that have an impact on profit

This study aimed to describe the impact of PSAK No. 13 investment property (revised 2011) toward the value of investment property, the value of fixed assets and the value of total assets and also the effect that happens to company profits.

This study on the application of PSAK No. 13 on investment property (revised 2011). This study was done on a company engaged in the field of property and real estate, namely PT Agung Podomoro, Tbk. The data used are the financial statements of PT Agung Podomoro land, Tbk which was published in 2012 in which SFAS No. 13 (revised 2011) has been applied. This study used analysis method a non-statistical with descriptive case study approach.

The results of this study is (1) There are positive impact from the initial recognition investment property toward the value of investment property and there aren't positive changes because measurement using the cost model. (2) There is a change in the value of fixed assets decreased after the implementation in 2012. (3) There is no change in the amount of assets because the company is still using the cost model measurement. (4) There isn't a positive influence on income and other comprehensive income because company is still using the cost model measurement. Assuming an investment property using the fair value of the existing data on the company, there is a positive change in value of investment property, the value of total assets and comprehensive income.

Companies are advised to be able to consistently apply the measurement of investment property using the fair value model because it has a positive effect on corporate profits.

Keyword: investment property, the cost model, fair value model, initial recognition, comprehensive income

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan petolongannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai waktu yang ditentukan. Berikut ini penulis mempersembahkan sebuah skripsi dengan judul “Analisis Penerapan PSAK No. 13 Tentang Properti Investasi dan Pengaruh terhadap laba Pada PT Agung Podomoro Land, Tbk”. yang diharapkan dapat memberi manfaat bagi pembaca sekalian.

Skripsi ini dibuat guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan, Bogor.

Ucapan terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada semua yang telah memberikan pengarahan, bimbingan baik doa, dukungan moral dan bantuan apapun yang sangat berpengaruh bagi penulis. Penulis mengucapkan terima kasih kepada;

1. Dr. H. Bibin Rubini, M.Pd. selaku Rektor Universitas Pakuan Bogor.
2. Dr. Hendro Sasongko, MM., SE., Ak., CA. selaku Dekan Fakultas Ekonomi, Universitas Pakuan Bogor.
3. Dr. Yohanes Indrayono, M.M., Ak., CA. selaku Ketua Jurusan Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan, Bogor.
4. Ibu Ellyn Octaviani, MM., SE. selaku Sekretaris Jurusan Program Studi Akuntansi, yang selalu memberi pengarahan dalam menjalankan proses penulisan skripsi ini.

5. Bapak Asep Alipudin, MM., SE. sebagai Koordinator Seminar yang banyak memberikan arahan.
6. Bapak Monang Situmorang, M.M., Drs., Ak sebagai Pembimbing dalam proses penulisan skripsi yang banyak memberikan masukan, arahan dan bimbingan.
7. Ibu Dessy Herlisnawati M.Si., SE. sebagai Koordinator Pembimbing dalam proses penulisan skripsi yang selalu memberi masukan, arahan semangat dan juga bimbingan.
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi, Universitas Pakuan, Bogor yang telah membekali berbagai pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Segenap Bapak dan Ibu Tata Usaha Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan Bogor. Segenap Bapak dan Ibu Pengurus Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Perpustakaan Pusat Universitas Pakuan, Bogor.
10. Segenap keluarga besar penulis, Bapak dan Ibu penulis yang sangat memberikan banyak dorongan, dukungan dan juga doa kepada penulis. Kakak-kakak penulis yang selalu memberikan arahan dan semangat dalam menjalankan tugas ini.
11. Teman-teman kelas D Akuntansi yang selalu memberikan semangat dalam melaksanakan tugas ini. Khususnya kepada komti kelas D Dendi Maulana Nur, yang tidak lelah memberikan informasi-informasi yang berguna bagi penulis.
12. Teman-teman di UKM Keluarga Mahasiswa Katolik Pakuan yang selalu memberikan semangat dan juga doa.

13. Teman-teman seperjuangan yang menghabiskan hari-hari sehabis kuliah di warung latte, Rynaldy Nasution, Dendi Maulana Nur, Afghan Givhani dan Iqbal Haq yang banyak memberikan semangat.
14. Diah Erwanti yang selalu menemani, membantu, memberikan motivasi, doa dan juga perhatian sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas ini.
15. Teman-teman RT02/01 Kampung Banceuy. Desa Babakan Madang.
16. Bapak Subandi yang memberikan tempat untuk mengerjakan Skripsi
17. Teman-teman satu bimbingan bapak Monang yang selalu memberikan informasi, dukungan dan semangat, dan
18. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang selalu memberikan, dukungan, doa, dan arahan dari awal kuliah dan akhir kuliah di Universitas Pakuan, Bogor.

Semoga kebaikan dan ketulusan mereka menjadi ibadah yang akan diterima oleh Tuhan Yang Maha Esa. Melalui kata pengantar ini penulis lebih dahulu memohon maaf dan memohon pemakluman bilamana isi skripsi ini masih terdapat kekurangan dan ada tulisan yang kurang tepat atau menyinggung perasaan pembaca. Dengan ini penulis mempersembahkan skripsi ini dengan penuh rasa terima kasih dan semoga Tuhan memberkahi skripsi ini sehingga dapat memberikan manfaat.

Bogor, Maret 2015

Aluisius Sigit Pamungkas



## DAFTAR ISI

	Hal
JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
ABSTRAK .....	iv
ABSTRACT .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2. Perumusan dan Identifikasi Masalah.....	6
1.2.1. Perumusan Masalah .....	6
1.2.2. Identifikasi Masalah.....	7
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	7
1.3.1. Maksud Penelitian.....	7
1.3.2. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Kegunaan Penelitian.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1. Properti Investasi .....	10
2.1.1. Pengertian Properti Investasi .....	10
2.1.2. Pengakuan Properti Investasi.....	11
2.1.3. Pengukuran Properti Investasi .....	13
2.1.4. Transfer Properti Investasi.....	15
2.1.5. Pelepasan Properti Investasi .....	17
2.1.6. Pengungkapan Properti Investasi.....	18
2.2. Pengukuran dengan Model Biaya dan Model Nilai Wajar Pada Properti Investasi .....	23
2.2.1. Model Biaya.....	23
2.2.2. Model Nilai Wajar .....	24
2.3. Laba.....	37
2.3.1. Pengertian Laba .....	37
2.3.2. Tujuan Laba .....	38
2.3.3. Konsep Laba .....	39
2.3.3.1. Konsep Laba Ekonomi .....	39
2.3.3.2. Konsep Laba Akuntansi.....	41
2.4. Pendapatan Komprehensif Lain .....	43
2.5. Penelitian Sebelumnya dan Kerangka Pemikiran .....	45
2.5.1. Penelitian Sebelumnya.....	45

2.5.2. Kerangka Pemikiran .....	48
2.6. Hipotesis Penelitian.....	51
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	52
3.2. Objek , Unit Analisis dan Lokasi Penelitian .....	52
3.3. Jenis dan Sumber Data Penelitian .....	53
3.4. Operasional Variabel.....	54
3.5. Metode Penarikan Sampel.....	55
3.6. Metode Pengumpulan Data .....	56
3.7. Metode Pengolah/Analisis Data .....	57
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>58</b>
4.1. Gambaran Umum PT Agung Podomoro Land,Tbk .....	58
4.1.1. Sejarah dan Perkembangan .....	58
4.1.2. Kegiatan Usaha .....	61
4.1.3. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas.....	63
4.2. Deskripsi Data PT Agung Podomoro Land,Tbk. ....	67
4.2.1. Kebijakan Akuntansi Mengenai Properti Investasi .....	67
4.2.2. Nilai Properti Investasi .....	69
4.2.3. Rincian Nilai Wajar Properti Investasi .....	70
4.2.4. Nilai Aset Tetap .....	72
4.2.5. Nilai Total Aset.....	74
4.2.6. Laba Rugi dan Pendapatan Komprehensif Lain.....	75
4.3. Analisis Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Pada PT Agung Podomoro Land,Tbk.....	76
4.3.1. Dampak Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Nilai Properti Investasi .....	76
4.3.2. Dampak Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Nilai Aset Tetap .....	83
4.3.3. Dampak Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Total Aset.....	84
4.3.4. Pengaruh Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Laba .....	88
4.4. Pembahasan.....	92
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>98</b>
5.1. Simpulan.....	98
5.2. Saran.....	99
<b>JADWAL PENELITIAN .....</b>	<b>101</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>102</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>104</b>

## DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1. Nilai Properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk .....	5
Tabel 2. Transfer Properti Investasi .....	17
Tabel 3. Konsep Laba, Perhitungan dan Penerima .....	43
Tabel 4. Operasional variabel.....	55
Tabel 5. Properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2012 Model Biaya .....	69
Tabel 6. Properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2013 Model Biaya .....	70
Tabel 7. Rincian Nilai Wajar Properti Investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk. ....	71
Tabel 8. Aset Tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2012 ....	73
Tabel 9. Rincian Total Aset PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2012 dan 2013 .....	74
Tabel 10. Laba dan Pendapatan Komprehensif Lain PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2012 dan 2013.....	75
Tabel 11. Perbedaan PSAK 13 Revisi 2007 dengan Revisi 2011 .....	76
Tabel 12. Ilustrasi Jumlah Aset Tahun 2012 dan 2013 dengan Properti Investasi Dinilai dengan Model Nilai Wajar.....	86
Tabel 13. Rincian Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung .....	89
Tabel 14. Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2012 dan 2013.....	90
Tabel 15. Ilustrasi Laba dan Pendapatan Komprehensif Lain Tahun 2012 dengan Properti Investasi Dinilai dengan Model Nilai Wajar .....	91
Tabel 16. Jadwal Penelitian.....	101

## DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 1. Skema Pemikiran .....	50
Gambar 2. Struktur Organisasi .....	63

## DAFTAR LAMPIRAN

	Hal
Lampiran 1. Surat Pernyataan Penggunaan Data yang Telah Dipublikasikan.....	104
Lampiran 2. Data Laporan Keuangan Tahun 2012 dan 2013 PT Agung Podomoro Land, Tbk .....	106

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Dewasa ini akuntansi di Indonesia telah memasuki masa penerapan Standar Akuntansi Keuangan yang mengacu pada IFRS (*International Financial Report Standard*). Ada tiga tahap dalam penerapan IFRS, yaitu tahap pengadopsian (tahun 2008-2010), dimana peraturan-peraturan mulai dibentuk dan di sahkan; selanjutnya adalah tahap penyelesaian akhir (2011), dimana dalam tahap ini peraturan yang telah ditetapkan dan disahkan mulai dievaluasi dan direvisi; tahap yang terakhir yaitu tahap implementasi (2012), merupakan tahun di mana PSAK adopsi IFRS ini diterapkan dan akan dievaluasi kembali pada akhir tahun 2012 (Marisi P. Purba, 2010).

Menurut *KPMG Publication* tahun 2010, konvergensi IFRS terhadap PSAK akan menyebabkan PSAK yang dahulunya mempunyai sifat *rule based* berubah menjadi yang bersifat *principle based*. Sifat *principle based* ini adalah salah satu syarat untuk memenuhi tujuan IFRS yaitu meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan keterbandingan laporan keuangan entitas secara global. Selain itu konvergensi IFRS terhadap PSAK menuntut akuntan harus memiliki kompetensi dan integritas dalam menyusun laporan keuangan, sehingga informasi yang dihasilkan dapat

digunakan dalam melakukan sebuah keputusan oleh para pengambil keputusan untuk menentukan keputusan yang tepat.

PSAK 13 tentang Properti Investasi adalah salah satu PSAK yang mengalami perubahan dengan pengadopsian IFRS. Dalam PSAK 13 (Revisi 2011) diatur mengenai bagaimana perusahaan mengakui properti investasinya di dalam pencatatan dan pelaporan laporan keuangan perusahaan. PSAK 13 (Revisi 2011) telah menggantikan PSAK 13 (Revisi 2007), tentang pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan properti investasi. Ada beberapa perubahan yang terjadi dari PSAK 13 (Revisi 2007) ke PSAK 13 (Revisi 2011) antara lain, properti investasi diakui sejak proses pembangunannya dan entitas memiliki pilihan menggunakan nilai wajar sejak properti investasi tersebut dibangun apabila memang nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal.

PSAK No. 13 Tentang “Properti Investasi” (Revisi 2011) Paragraf 5, mendefinisikan bahwa properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lesse/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau kenaikan nilai (*capital gain*) atau kedua-duannya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyedia barang atau jasa atau tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

PSAK No. 13 Tentang “Properti Investasi” (Revisi 2011) Paragraf 20, menjelaskan bahwa pengakuan awal suatu properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan dan biaya transaksi termasuk dalam

pengukuran tersebut. Setelah pengukuran awal tersebut PSAK 13 (Revisi 2011) memberikan pilihan model dalam mengukur properti investasi.

Ada dua model yang menjadi pilihan entitas dalam melakukan pengukuran setelah pengakuan awal yaitu, model nilai wajar dan model biaya (Paragraf 29). Model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar, kecuali dalam kasus dimana entitas tidak mampu mengukur nilai wajar secara andal (Paragraf 35), sedangkan model biaya mengukur seluruh properti investasinya sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam PSAK 16 (revisi 2011): Aset Tetap. Sedangkan jika properti investasi tersebut memenuhi kriteria dimiliki untuk dijual (atau termasuk dalam kelompok aset lepasan yang dikelompokkan sebagai dimiliki untuk dijual) sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. Properti investasi yang memenuhi kriteria dimiliki untuk dijual (atau termasuk dalam kelompok aset lepasan yang dikelompokkan sebagai dimiliki untuk dijual) diukur sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009) (Paragraf 60). Berbeda dengan PSAK 13 (Revisi 1994) sebelum terjadinya pengadopsian IFRS hanya mengizinkan pengukuran properti investasi dengan model biaya saja.

Model nilai wajar dianggap memberikan pengaruh yang signifikan terhadap laba dibandingkan dengan model biaya kurang berpengaruh secara signifikan terhadap laba perusahaan. Penggunaan nilai wajar dianggap memberikan informasi yang lebih relevan dalam pengambilan keputusan. Akibat dari adanya revaluasi aset menyebabkan nilai aset tersebut bisa naik maupun turun. Selisih yang timbul akibat dari revaluasi aset yang



mengalami kenaikan nilai aset diakui sebagai surplus revaluasi yang merupakan keuntungan bagi perusahaan, keuntungan yang diperoleh diakui di laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain, sehingga dapat menambah laba bagi perusahaan. Sedangkan selisih penurunan revaluasi aset merupakan kerugian bagi perusahaan tersebut. Penurunan nilai aset diakui sebagai rugi, sehingga kerugian dari penurunan nilai aset dapat mengurangi laba yang diperoleh. Hal ini telah dibuktikan oleh penelitian yang dilakukan oleh Yunni Angela Yustisia (2009) bahwa ada pengaruh yang signifikan dengan memperbolehkan menggunakan pengukuran properti investasi dengan model nilai wajar, pengaruh tersebut disebabkan perubahan signifikan dari nilai wajar properti investasi tersebut.

PT Agung Podomoro Land, Tbk adalah sebuah konsorsium dari tujuh pengembangan properti ternama yang cemerlang dibangun delapan proyek prestisius di Bandung dan Jakarta. PT Agung Podomoro Land mempunyai model pengembangan properti dari pembebasan lahan, manajemen proyek, desain dan pengembangan, penyewaan komersial, pemasaran, dan penjualan dimana model tersebut merupakan model properti yang terpadu. Dalam hal ini perusahaan memiliki properti investasi yang dilaporkan dalam laporan keuangannya yang menjadi alasan dipilihnya sebagai objek penelitian ini.

PT Agung podomoro Land, Tbk penyajian properti investasinya telah sesuai dengan PSAK No. 13 (Revisi 2011). Hal itu ditunjukkan pada laporan keuangan yang dimulai 1 Januari 2012 dengan pernyataan telah tunduk pada SAK berlaku umum, dapat diketahui kebijakan akuntansi yang diberlakukan

untuk mengukur properti investasi menggunakan model biaya tapi juga menyertakan nilai wajar properti investasinya.

Tabel 1.  
Nilai Properti Investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk

Poperti Investasi	2012		2013	
	Model Biaya Rp'000	Model Nilai Wajar Rp'000	Model Biaya Rp'000	Model Nilai Wajar Rp'000
Mal Central Park	1.611.739.001	4.644.630.000	1.568.523.351	5.110.000.000
Mal Emporium Pluit	868.255.954	1.452.000.000	846.496.782	1.637.000.000
Mall Bay Walk	-	-	824.486.091	983.700.000
Mal Kuningan City	792.119.280	2.193.000.000	821.755.166	2.219.200.000
Mal The Plaza Balikpapan	615.814.299	1.006.800.000	686.450.478	1.087.400.000
Mal Festival Citylink	432.524.230	738.920.000	420.490.983	748.434.600
Perkantoran AXA Tower	196.971.692	476.600.000	218.529.784	628.300.000
Foodmall Taruma Flavour	-	-	23.810.886	132.015.400

Sumber: Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk

Oleh sebab itu, diperlukan analisis lebih lanjut tentang Penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) dan bagaimana pengaruh terhadap laba pada PT Agung Podomoro Land, Tbk. Analisis-analisis yang dilakukan akan memperkuat temuan-temuan empiris yang telah ditemukan sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang yang ada dengan berbagai pertimbangan, maka penulis tertarik untuk membahas masalah tersebut dengan judul "Analisis Penerapan PSAK 2013 Tentang Properti Investasi (Revisi 2011) dan Pengaruhnya Terhadap Laba Pada PT Agung Podomoro Land, Tbk"

## 1.2. Perumusan dan Identifikasi Masalah

### 1.2.1. Perumusan Masalah

SAK Indonesia telah mengadopsi IFRS (*International Financial Report Standart*) mengakibatkan adanya revisi-revisi baru dari suatu PSAK. Salah satu PSAK yang telah mengadopsi IFRS adalah PSAK No. 13 Properti Investasi. PSAK No. 13 Properti Investasi telah mengalami revisi terbaru yaitu revisi 2011 menggantikan revisi 2007. PSAK No. 13 Properti Investasi berisi tentang bagaimana mengakui, mengukur dan mengungkapkan properti investasi. Revisian terbaru ini memberikan perbedaan dari revisian sebelumnya, yaitu properti investasi diakui sejak pembangunannya dan entitas memiliki pilihan menggunakan nilai wajar sejak properti investasi tersebut dibangun apabila memang nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal .

Perusahaan yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) atau yang telah *go public* diharuskan mengikuti Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku. PT Agung Podomoro Land, Tbk adalah salah satu perusahaan yang tercatat pada BEI dalam melakukan pencatatan transaksi akuntansi yang terjadi entitas harus berpedoman pada PSAK. Berdasarkan pernyataan diatas timbul permasalahan yang terjadi yaitu tentang dampak dari penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) dan pengaruh terhadap laba.

### 1.2.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka peneliti dapat menentukan identifikasi masalah pada penelitian ini :

1. Bagaimana dampak dari penerapan PSAK No.13 Properti Investasi (revisi 2011) terhadap nilai properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk ?
2. Bagaimana dampak dari penerapan PSAK No.13 Properti Investasi (revisi 2011) terhadap nilai aset tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk ?
3. Bagaimana dampak dari penerapan PSAK No.13 Properti Investasi (revisi 2011) terhadap nilai total aset PT Agung Podomoro Land, Tbk ?
4. Bagaimana pengaruh dari penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (revisi 2011) terhadap laba PT Agung Podomoro Land, Tbk?

### 1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

#### 1.3.1. Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data dan informasi yang relevan untuk memenuhi kebutuhan penulisan ini. Selain itu juga peneliti ingin mengetahui bagaimana perusahaan yang telah *go public* salah satunya PT Agung Podomoro Land, Tbk dampak dari penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi

2011) dan mengetahui adanya pengaruh terhadap laba akibat penerapan ini.

### **1.3.2. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dampak penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) pada nilai properti Investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk.
2. Untuk menganalisis dampak penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) pada nilai aset tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk.
3. Untuk menganalisis dampak penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) pada total aset PT Agung Podomoro Land, Tbk.
4. Untuk menganalisis pengaruh terhadap laba akibat penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) pada nilai properti Investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk.

### **1.4. Kegunaan Penelitian**

#### **1. Kegunaan Teoretis**

##### **a. Bagi penulis**

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan, wawasan, serta gambaran yang jelas mengenai penerapan PSAK No.

13 Properti Investasi (Revisi 2011) dan pengaruh-pengaruh dari penerapan ini.

**b. Bagi pembaca**

Dengan adanya penelitian ini pembaca dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang bagaimana perusahaan *go public* melakukan penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) dan bagaimana dampak dari pengaruh-pengaruh penerapan ini.

**2. Kegunaan Praktis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan dan gambaran dalam menerapkan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) dalam laporan keuangan perusahaan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Properti Investasi

##### 2.1.1. Pengertian Properti Investasi

Properti Investasi saat ini di atur dalam PSAK 13 Properti Investasi (revisi 2011).

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:

1. digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif, atau
2. dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi dapat dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk mendapatkan kenaikan nilai atau keduanya. Dengan demikian, properti investasi tersebut menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri. Proses produksi atau pengadaan barang atau jasa (atau penggunaan properti untuk tujuan administratif) dapat menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan. PSAK 16 (revisi 2011): Aset Tetap berlaku untuk properti yang digunakan sendiri, yaitu aset berwujud

yang dimiliki untuk digunakan dalam produksi untuk penyedia barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan digunakan selama lebih dari satu periode. Properti investasi mempunyai kriteria-kriteria dalam pengklasifikasiannya, kriteria-kriteria itu adalah sebagai berikut:

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

Dalam PSAK 13 (revisi 2011) paragraf 8 memberikan contoh properti investasi sebagai berikut:

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



5. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

### **2.1.2. Pengakuan Properti Investasi**

Properti investasi pada awalnya diakui sebagai biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Pengakuan properti investasi dalam PSAK 13 (revisi 2011) paragraf 16, yaitu Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika;

1. besar kemungkinan manfaat ekonomik di masa depan dari aset yang tergolong properti investasi akan mengalir ke dalam entitas, dan
2. biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Entitas mengevaluasi sesuai dengan prinsip pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi pada saat terjadinya. Biaya perolehan termasuk biaya yang terjadi pada saat memperoleh properti investasi dan biaya yang terjadi setelahnya untuk penambahan, penggantian bagian properti atau perbaikan properti. entitas tidak mengakui dalam jumlah tercatat properti investasi sehubungan dengan biaya harian penggunaan properti. Biaya tersebut lebih tepat diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya. Biaya harian penggunaan properti yang utama adalah biaya tenaga kerja serta bahan habis pakai dan termasuk biaya suku cadang kecil. Tujuan

pengeluaran ini sering digambarkan sebagai "perbaikan dan pemeliharaan" dari properti.

### 2.1.3. Pengukuran Properti Investasi

Dalam mengukur properti investasi terdapat dua tahap untuk melakukannya yang pertama yaitu pengukuran awal dan yang kedua pengukuran setelah pengukuran awal.

#### 1. Pengukuran Awal

Properti investasi pada awalnya akan diukur, PSAK 13 (revisi 2011) paragraf 20 menyatakan bahwa Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

#### 2. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

##### a. Model Nilai Wajar

- 1) Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar, kecuali dalam kasus properti investasi itu tidak bisa diukur secara andal (paragraf 35 PSAK 13 R2011).
- 2) Jika hak atas properti yang dimiliki oleh *lessee* melalui sewa operasi diklasifikasi sebagai properti investasi hanya model nilai wajar harus diterapkan (Paragraf 36 PSAK 13 R2011)

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.

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 memerhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.

Saat entitas mampu mengukur nilai wajar properti investasi dalam proses pembangunan secara andal yang sebelumnya telah diukur pada harga perolehan, maka properti investasi tersebut harus diukur berdasarkan nilai wajarnya. Saat pembangunan dari properti tersebut telah selesai, dapat diasumsikan bahwa nilai wajarnya dapat diukur secara andal.

#### b. Model Biaya

Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih model biaya mengukur seluruh properti investasinya sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam PSAK 16 (revisi 2011): Aset Tetap, yaitu dimana properti investasi dinilai sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai properti investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan seperti diatur dalam PSAK 30 (revisi 2011): Sewa paragraf 19, dalam hal ini aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas sesuai dengan ketentuan paragraf yang sama.

#### 2.1.4. Transfer Properti Investasi

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

Jika entitas memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya (dihapuskan dari laporan posisi keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan. Demikian pula jika entitas

mulai mengembangkan kembali properti investasi yang ada dan akan tetap menggunakannya di masa depan sebagai properti investasi, maka properti tersebut tetap properti investasi dan tidak direklasifikasi sebagai properti yang digunakan sendiri selama masa pengembangan kembali.

Jika entitas menggunakan model biaya, transfer antara properti investasi, properti yang digunakan sendiri dan persediaan tidak mengubah jumlah tercatat properti yang ditransfer serta tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan.

Untuk properti investasi yang dicatat dengan menggunakan nilai wajar dan kemudian ditransfer menjadi properti yang digunakan sendiri atau sebagai persediaan, nilai properti untuk akuntansi berikutnya sesuai dengan ketentuan dalam PSAK 16 (revisi 2011) atau PSAK 14 (revisi 2008) Persediaan adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan.

Jika properti yang digunakan sendiri oleh pemilik berubah menjadi properti investasi dan akan dicatat dengan menggunakan nilai wajar, entitas menerapkan PSAK 16 (revisi 2011) sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya. Entitas memperlakukan perbedaan antara jumlah tercatat berdasarkan PSAK 16 (revisi 2011) dan nilai wajar dengan cara yang sama seperti revaluasi menurut PSAK 16 (revisi 2011).

Untuk transfer dari persediaan ke properti investasi yang akan dicatat pada nilai wajar, perbedaan yang ada antara nilai wajar properti pada tanggal tersebut dan jumlah tercatat diakui dalam laba rugi.

Tabel 2.  
Transfer Properti Investasi

No.	Perubahan Penggunaan	Transfer dari Properti Investasi
1	Dimulainya penggunaan oleh pemilik	Properti Investasi ke properti properti yang digunakan sendiri
2	Dimulai untuk pengembangan untuk dijual	Ditransfer dari properti investasi menjadi persediaan
3	Berakhirnya pemakaian oleh pemilik	Ditransfer dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi
4	Dimulainya sewa operasi kepada pihak lain	Ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi

Sumber : PSAK 13 (Revisi 2011)

### 2.1.5. Pelepasan Properti Investasi

Properti investasi dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari laporan posisi keuangan) pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomik di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.

Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan. Untuk menentukan tanggal pelepasan properti investasi, entitas menggunakan kriteria yang diatur dalam PSAK 23 (revisi 2010) pada pengakuan pendapatan dari penjualan barang dan jasa dan mempertimbangkan pedoman terkait sesuai lampiran PSAK 23 (revisi 2010). PSAK 30 (revisi

2011) berlaku untuk pelepasan yang dilakukan dengan cara sewa pembiayaan dan dengan cara jual dan sewa-balik.

#### **2.1.6. Pengungkapan Properti Investasi Dalam Laporan Keuangan**

Pengungkapan berikut diterapkan selain pengungkapan lain yang diharuskan PSAK 30 (revisi 2010). Sesuai dengan PSAK 30 (revisi 2010), pemilik properti investasi melakukan pengungkapan *lessor* atas sewa yang telah disepakati. Entitas yang memegang hak atas properti investasi dalam skema sewa pembiayaan atau sewa operasi melakukan pengungkapan *lessee* atas sewa pembiayaan dan pengungkapan *lessor* atas sewa operasi yang telah disepakati.

##### **1. Pengungkapan umum**

- a. Apakah entitas tersebut menerapkan model nilai wajar atau model biaya?
- b. Jika menerapkan model nilai wajar, apakah, dan dalam keadaan bagaimana, hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat sebagai properti investasi.
- c. 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.
- d. Metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar dari properti investasi, yang mencakup

pernyataan apakah penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak berdasarkan faktor lain (yang harus diungkapkan oleh entitas tersebut) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat diperbandingkan.

- e. Sejauh mana penentuan nilai wajar properti investasi (yang diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan) didasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai. Apabila tidak ada penilaian seperti itu, hal tersebut diungkapkan.
- f. Jumlah yang diakui dalam laba rugi untuk,
  - 1) penghasilan rental dari properti investasi,
  - 2) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut,
  - 3) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode tersebut, dan
  - 4) perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laba rugi atas penjualan properti investasi dari sekelompok



aset yang mana model biaya digunakan ke kelompok yang menggunakan model nilai wajar.

- g. Eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan.
- h. Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.

## 2. Model Nilai Wajar

Entitas yang menerapkan model nilai wajar mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan hal-hal berikut:

- a. Penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan penambahan yang dihasilkan dari pengeluaran setelah perolehan yang diakui dalam jumlah tercatat aset.
- b. Penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui penggabungan usaha.
- c. Aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual atau masuk dalam kelompok aset lepasan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual sesuai PSAK 58 (revisi 2009): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan dan pelepasan lain.

- d. Keuntungan atau kerugian neto dari penyesuaian terhadap nilai wajar.
  - e. Perbedaan nilai tukar neto 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.
  - f. Transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri, dan perubahan lain.
3. Model Biaya
- a. Metode penyusutan yang digunakan.
  - b. Umur manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan.
  - c. Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode.
  - d. Rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan.
    - 1) penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset,
    - 2) penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui penggabungan usaha,

- 3) aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual atau masuk dalam kelompok lepasan yang diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009),
  - 4) penyusutan,
  - 5) jumlah rugi penurunan nilai yang diakui, dan jumlah pemulihan rugi penurunan nilai, selama satu periode sesuai PSAK 48 (2009),
  - 6) perbedaan nilai tukar neto yang timbul pada penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional menjadi mata uang penyajian yang berbeda, termasuk penjabaran dari kegiatan usaha luar negeri menjadi mata uang penyajian dari entitas pelapor,
  - 7) transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri, dan perubahan lain.
- e. Nilai wajar properti investasi. Dalam kasus yang dikecualikan sebagaimana diuraikan pada paragraf 56, jika entitas tidak dapat menentukan nilai wajar properti investasi secara andal, entitas mengungkapkan:
- 1) uraian properti investasi,
  - 2) penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan secara andal, dan
  - 3) apabila mungkin, rentang estimasi di mana nilai wajar kemungkinan besar berada.

## 2.2. Pengukuran dengan Model Biaya dan Model Nilai Wajar Pada Properti Investasi

### 2.2.1. Model Biaya

Properti investasi dapat diukur dengan model biaya. Dalam PSAK 16 (revisi 2011) properti investasi diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Model biaya bisa dikatakan juga biaya historis.

Menurut Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan biaya historis adalah dimana aset dicatat sebesar pengeluaran kas (atau setara kas) yang dibayar sebesar nilai wajar dari imbalan yang diberikan untuk memperoleh aset tersebut pada saat perolehan.

Berikut ini adalah alasan-alasan yang mendukung biaya historis:

- a. Biaya historis 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 aling mudah dipahami.
- e. Lebih diyakini dapat meminimalisasi subjektivitas dan mengurangi 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.

### 2.2.2. Model Nilai wajar

Model nilai wajar merupakan salah satu pilihan dalam menilai properti investasi. Properti investasi dengan model nilai wajar dicatat sebesar nilai wajar tersebut. Berdasarkan definisi terbaru nilai wajar dalam IFRS 13, nilai wajar dapat digambarkan sebagai, untuk aset tertentu dan liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran, harga keluar (yaitu, harga yang akan diterima untuk menjual aset atau dibayar untuk mentransfer liabilitas) (Lam & Lau, 2014, 404).

Nilai Wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk transfer liabilitas dalam transaksi teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuran (KEPI & SPI, SPI 102, 3.19).

#### 1. Hierarki Nilai Wajar

Hierarki nilai wajar memberikan prioritas tertinggi kepada harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (input Level 1) dan prioritas terendah untuk input yang tidak dapat diobservasi (input Level 3).

- a. Input Level 1 adalah harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.

- b. Input Level 2 adalah input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau tidak langsung.
- c. Input Level 3 adalah input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

## 2. Teknik Penilaian Nilai Wajar

Dalam memilih dan menggunakan teknik penilaian dalam pengukuran nilai wajar, entitas yang dibutuhkan untuk menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan di mana data yang cukup tersedia untuk mengukur nilai wajar. Terdapat tiga pendekatan penilaian nilai wajar yaitu:

### a. Pendekatan pasar

Pendekatan pasar (*market approach*) menggunakan harga dan informasi relevan lain yang dihasilkan oleh transaksi pasar yang melibatkan aset, liabilitas atau kelompok aset dan liabilitas yang identik atau sebanding (yaitu serupa), seperti bisnis. Sebagai contoh, teknik penilaian yang konsisten dengan pendekatan pasar sering menggunakan pengali pasar (*market multiples*) yang dibentuk dari serangkaian perbandingan. Pengali dapat berada dalam rentang dengan pengali lain untuk setiap perbandingan. Pemilihan pengali yang sesuai dalam rentang membutuhkan pertimbangan, dengan mempertimbangkan faktor kualitatif dan kuantitatif yang spesifik atas pengukuran (ED PSAK 68, PP05).

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran (KEPI & SPI, KPUP 17.1)

Teknik penilaian yang konsisten dengan pendekatan pasar termasuk penentuan harga matriks. Penentuan harga matriks adalah teknik matematika yang digunakan terutama untuk menilai beberapa jenis instrumen keuangan, seperti surat utang, tanpa bergantung secara eksklusif pada harga kuotasian untuk sekuritas spesifik, tetapi lebih bergantung pada hubungan sekuritas dengan tolak ukur sekuritas kuotasian lain.

Adapun langkah-langkah yang diperlukan dalam pendekatan ini adalah:

1) Tahap pengumpulan data

Kumpulan data dicatat dalam buku data sumber-sumber data dapat di himpun dari, broker, developer, iklan, surat kabar, majalah, papan pengumuman (langsung tinjau ke lokasi) dan investor.

2) Tahap analisis data

Data yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu data tersebut diperoleh dari transaksi jual beli tanpa paksaan, data jual transaksi jual beli yang belum lama berlangsung dan data jual beli tersebut harus punya kesamaan dalam hal peruntukan, bentuk tanah, lokasi yang

sejenis, sifat-sifat fisik dan sosial, ukuran/luas, dan cara jual beli.

### 3) Tahap penyesuaian

Penyesuaian untuk perbedaan yang ada, berdasarkan pada waktu, lokasi dan lainnya. Dibawah ini merupakan metode penyesuaian yang digunakan yaitu;

- a) Metode tambah kurang (*Pluses and minuses method*), artinya penyesuaian langsung dibandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dengan data-data perbandingan yang ada.
- b) Metode jumlah rupiah (*rupiah amount method*).
- c) Metode persentase (*percentage method*).
- d) Teknik berpasangan (*paired comparison*), artinya penyesuaian dilakukan berdasarkan satu perbedaan dari pasangan properti pembanding yang dipasangkan.

Sumber: [www.kjpptrisanti.com](http://www.kjpptrisanti.com)

### b. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya (*cost approach*) mencerminkan jumlah yang akan dibutuhkan saat ini untuk menggantikan kapasitas manfaat (*service capacity*) aset (sering disebut sebagai biaya pengganti saat ini) (ED PSAK 68, PP08).

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan



membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi (KEPI & SPI, KPUP 19.1).

Dengan menggunakan metode kalkulasi biaya. Nilai properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah kosong, nilai tanah dihitung dengan metode perbandingan data pasar (*market data approach*). Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan metode kalkulasi biaya nilai pasar bangunan dihitung dengan menghitung biaya reproduksi baru (RCN) bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

Langkah-langkah yang diperlukan :

- 1) Hitung nilai tanah dengan perbandingan data pasar, dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan tersedia untuk dikembangkan sesuai dengan prinsip *Highest and Best Use*.
- 2) Hitung biaya realisasi baru dari bangunan dan prasarana.
- 3) Hitung semua penyusutan oleh semua penyebab (fisik, fungsional, ekonomis).
- 4) Nilai pasar tanah ditambah nilai pasar bangunan dengan nilai properti dengan metode pendekatan biaya.

Menghitung biaya pengganti baru (*replacement Cost New*)

Dalam menghitung biaya pengganti baru terdapat 4 macam metode yang dapat digunakan, yaitu:

- 1) Metode survey kuantitas (*quantity survey method*), dalam menerapkan metode ini, penilai properti wajib memperoleh data, biaya langsung (biaya persiapan lahan, material, dan tenaga kerja), biaya tidak langsung ( biaya survei, perizinan, asuransi, overhead, keuntungan dan pajak) dan harga satuan yang digunakan (biaya bahan dan upah).
- 2) Metode Unit terpasang (*Unit in place method*), dalam menggunakan metode unit terpasang, penilai properti wajib menghitung estimasi biaya bangunan atau konstruksi berdasarkan harga satuan unit terpasang.
- 3) Metode meter persegi (*square meter method*), dalam menggunakan metode ini penilai wajib :
  - a) Menghitung estimasi biaya pembangunan dengan memperhatikan harga kontrak atau biaya jangka waktu paling lama satu tahun sejak tanggal penilaian.
  - b) Melakukan data penyesuaian terhadap data properti pembanding yang sebanding dan sejenis, dalam hal terdapat perbedaan data secara signifikan antara objek penilai dan properti pembanding yang sebanding dan jenis yang dapat mempengaruhi nilai
  - c) Melakukan penyesuaian estimasi biaya pembangunan terhadap kecenderungan perubahan biaya pada tanggal kontrak atau konstruksi sampai dengan tanggal penilaian.

- d) Menghitung estimasi biaya pembangunan yang dapat diambil dari biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis atau biaya pembangunan properti yang baru selesai dibangun pada tanggal kontrak atau konstruksi sampai dengan tanggal penilaian.
- 4) Metode indeks biaya (*index method*), dalam menggunakan metode ini penilai wajib mengalikan biaya pembangunan properti pembanding yang sebanding dan sejenis dengan indeks biaya tertentu untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan objek penilai.

Menghitung penyusutan bangunan/depresiasi.

Dalam menghitung penyusutan terdapat tiga macam metode yang dapat digunakan, yaitu:

1) Metode ekstraksi pasar

Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode ekstraksi pasar adalah:

- a) Memperoleh data transaksi atau penawaran properti pembanding dari asosiasi penilai.
- b) Melakukan penyesuaian data transaksi atau penawaran properti pembanding.
- c) Menghitung nilai properti pembanding yang telah disusutkan (*depreciated cost of improvements*) untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan serta prasarana lain dilakukan dengan cara mengurangkan data

transaksi atau penawaran properti pembanding dengan nilai tanah properti pembanding

- d) Menghitung biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) properti pembanding.
- e) Menghitung penyusutan dengan cara mengurangkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) properti pembanding dengan nilai properti pembanding yang telah disusutkan
- f) Mengkonversikan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi penyusutan dengan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) properti pembanding.

## 2) Metode umur ekonomis

Prosedur perhitungan penyusutan dengan menggunakan metode umur ekonomis adalah

- a) menentukan umur ekonomis dan umur efektif obyek penilaian; dan
- b) menentukan penyusutan dalam bentuk persentase dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis obyek penilaian.

### 3) Metode *breakdown*

Terdapat 3 metode dalam melakukan perhitungan metode *breakdown*, yaitu :

- a) Kerusakan fisik (*physcal deterioration*), contohnya rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya.
- b) Keusangan fungsional (*functional obsolescence*), contohnya, perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, umur dan lainnya. Perhitungan penyusutan akibat keusangan fungsional (*functional obsolescence*) dilakukan dengan cara menghitung estimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat obyek penilaian berfungsi dengan optimal, atau memperkirakan inefisiensi operasional.
- c) Keusangan ekonomis (*economic obsolescence*), contohnya perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan lain yang membatasi peruntukan dan lain-lain.

Sumber: [www.kjpptrisanti.com](http://www.kjpptrisanti.com)

### c. Pendekatan Penghasilan/Pendapatan

Pendekatan penghasilan (*income approach*) mengkonversi jumlah masa depan (contohnya arus kas atau

penghasilan dan beban) ke suatu jumlah tunggal saat ini (yaitu didiskontokan). Ketika pendekatan penghasilan digunakan, pengukuran nilai wajar mencerminkan harapan pasar saat ini mengenai jumlah masa depan tersebut (ED PSAK 68, PP10).

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini (KEPI & SPI, KPUP 18.1).

Teknik penilaian tersebut mencakup, sebagai contoh, hal sebagai berikut:

- 1) Teknik nilai kini, teknik nilai kini yang digunakan untuk mengukur nilai wajar akan tergantung pada fakta dan keadaan yang spesifik atas aset atau liabilitas yang diukur (contohnya apakah harga untuk aset atau liabilitas yang sebanding dapat diobservasi di pasar) dan ketersediaan data yang memadai.
- 2) Model penentuan harga opsi, seperti formula *Black-Scholes-Merton* atau model binomial (yaitu model *lattice*), yang memasukkan teknik nilai kini dan mencerminkan baik nilai waktu dan nilai intrinsik opsi.
- 3) Metode *multi-period excess earnings*, yang digunakan untuk mengukur nilai wajar beberapa aset takberwujud.
- 4) Metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*), DCF atau dikenal juga dengan metode Arus Kas yang didiskonto. Dimana arus kas dapat lebih memberikan

gambaran pendapatan suatu properti baik sekarang maupun yang akan datang, dengan memperhatikan data-data masa lampau. Metode DCF sangat sesuai untuk properti yang menghasilkan pendapatan dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil. Proyeksi arus kas sangat penting dalam penilaian untuk properti yang menghasilkan pendapatan, oleh karena itu diperlukan;

- a) Prinsip antisipasi (*principle of anticipation*)
- b) Penyesuaian seluruh data pasar
- c) Analisa data pasar secara cermat
- d) Data pasar harus akurat
- e) Jangka waktu proyeksi yang dapat dianggap memenuhi prediksi arus kas (umumnya 5 – 10 tahun)

Tahapan pekerjaan yang dilakukan pada metode ini adalah:

- a) melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari obyek penilaian dan properti pembanding,
- b) mengestimasi pendapatan kotor potensial (potential gross income) dengan memperhatikan, paling kurang:
  1. keandalan asumsi yang digunakan,
  2. data historis yang digunakan, dan
  3. biaya sewa dan luas area bangunan.
- c) melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy*

- and collection loss*) untuk memperoleh perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*).
- d) menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*), dengan memperhatikan, paling kurang:
1. keandalan asumsi yang digunakan,
  2. data historis yang digunakan; dan
  3. biaya perawatan bangunan.
- e) mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak,
- f) menentukan tingkat diskonto,
- g) menentukan prosedur pendiskontoan,
- h) mendiskontokan pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi indikasi Nilai obyek penilaian, dan
- i) dalam hal terdapat terminal value sebagai salah satu unsur pembentuk indikasi Nilai, maka Penilai Properti dapat menggunakan tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*) dalam perhitungan terminal value dengan mempertimbangkan Tingkat Kapitalisasi pada periode awal (*Initial Capitalization Rate*) yang merupakan tolok ukur untuk memastikan besaran tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*).



- 5) Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization Method*), Pada metode ini nilai obyek penilaian didapatkan dengan membagi proyeksi pendapatan tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan tingkat kapitalisasi tertentu.
- 6) Metode Penyisaan (*Residual Technique Method*), Pada metode ini, nilai obyek penilaian didapatkan dengan mengkapitalisasi komponen pendapatan yang merupakan bagian dari komponen properti, antara lain tanah dan bangunan serta mesin dan peralatan. Melakukan pengurangan antara pendapatan bersih operasi properti secara keseluruhan dengan pendapatan tahunan (*annual income*) dari komponen-komponen properti lainnya yang bukan obyek penilaian untuk memperoleh komponen pendapatan obyek penilaian.
- 7) Metode *Gross Income Multiplier*, Pada metode ini, nilai obyek penilaian didapatkan dengan mengkonversikan Pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan konstanta tertentu.

Sumber; [www.kjpptrisanti.com](http://www.kjpptrisanti.com)

## 2.3. Laba

### 2.3.1. Pengertian Laba

Laba mempunyai beberapa pengertian menurut akuntansi yang dimaksud dengan laba akuntansi itu adalah perbedaan antara *revenue* yang direalisasi yang timbul dari transaksi pada periode tertentu dihadapkan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan pada periode tersebut. Menurut Belkaoui, definisi tentang laba itu mengandung lima sifat berikut:

1. Laba akuntansi didasarkan pada transaksi yang benar-benar terjadi, yaitu timbulnya hasil dan biaya untuk hasil tersebut.
2. Laba akuntansi didasarkan pada postulat “periodik” laba itu, artinya merupakan prestasi perusahaan itu pada periode tertentu.
3. Laba akuntansi didasarkan pada prinsip *revenue* yang memerlukan batasan tersendiri tentang apa yang termasuk hasil.
4. Laba akuntansi memerlukan perhitungan terhadap biaya dalam bentuk biaya historis yang dikeluarkan perusahaan untuk mendapatkan hasil tertentu.
5. Laba akuntansi didasarkan pada prinsip *matching* artinya hasil dikurangi biaya yang diterima/dikeluarkan dalam periode yang sama. Sumber : (Harahap 2012, 309)

Adam smith menjelaskan bahwa laba adalah kenaikan dalam kekayaan, pengertian ini diikuti oleh Marshall dan kawan-kawan dan dihubungkannya dalam konsep praktik bisnis. Mereka membedakan

modal tetap dengan modal kerja, modal fisik, dan laba, dan menekankan pada realisasi sebagai pengakuan laba (Harahap 2012,301)

Laba adalah kenaikan modal (aset bersih) yang berasal dari transaksi sampingan atau transaksi yang jarang terjadi dari suatu badan usaha, dan dari semua transaksi atau kejadian lain yang mempunyai badan usaha selama satu periode, kecuali yang timbul dari pendapatan (*revenue*) atau investasi pemilik.

### **2.3.2. Tujuan Laba**

Setiap perusahaan pada dasarnya mempunyai tujuan untuk memaksimalkan laba. Di bawah ini dalam buku Anis dan Imam (2003,216) laba mempunyai tujuan sebagai :

1. Indikator efisiensi penggunaan dana dalam perusahaan yang diwujudkan dalam tingkat pengembaliannya.
2. Dasar pengukuran prestasi manajemen.
3. Besarnya penentuan perencanaan pajak.
4. Alat pengendalian sumber daya ekonomi suatu negara.
5. Kompensasi dan pembagian bonus.
6. Alat motivasi manajemen dalam pengendalian perusahaan.
7. Dasar bentuk kenaikan kemakmuran.
8. Dasar pembagian deviden.

Dari pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa laba adalah sebagai indikator efisiensi penggunaan dana yang digunakan sebagai

dasar untuk pengukuran, penentuan, pengendalian, motivasi prestasi manajemen dan sebagai dasar kenaikan kemakmuran serta dasar pembagian deviden untuk para investor yang menanamkan modalnya pada perusahaan.

### 2.3.3. Konsep Laba

#### 2.3.3.1. Konsep Laba Ekonomi (*Economic Income*)

Para ahli ekonom lah sebenarnya yang memulai membahas masalah konsep laba ini, kemudian profesi akuntan mengikutinya. Von Bohm Bawerk pada akhir abad XIX telah memperkenalkan pendapat bahwa laba bukan saja unsur kas, dia memperkenalkan konsep laba nonmoneter. Kemudian pada awal abad XX Fischer, Lindahl, dan hick menjelaskan sifat-sifat laba ekonomi mencakup tiga tahap, yaitu sebagai berikut;

1. *Physical Income*, yaitu konsumen barang dan jasa pribadi yang sebenarnya memberika kesenangan fisik dan pemenuhan kebutuhan, laba jenis ini tidak dapat diukur.
2. *Real Income* adalah ungkapan kejadian yang memberikan peningkatan terhadap kesenangan fisik. Ukuran yang dapat digunakan untuk *real income* ini adalah "biaya hidup" (*cost of living*). Dengan perkataan lain, kepuasan timbul karena kesenangan fisik yang timbul dari keuntungan yang diukur dengan pembayaran

uang yang dilakukan untuk membeli barang dan jasa sebelum dan sesudah dikonsumsi.

3. *Money Income* merupakan hasil uang yang diterima dan dimaksudkan untuk konsumsi dalam memenuhi kebutuhan hidup. Menurut Fischer, *money income* lebih dekat pada pengertian akuntansi tentang *income*. Lindahl menganggap konsep laba sebagai *interest*, yaitu merupakan penghargaan yang terus menerus terhadap barang modal sepanjang waktu. Perbedaan antara *interest* dengan konsumsi diharapkan pada periode tertentu dianggap sebagai *saving* sehingga laba dianggap sebagai konsumsi ditambah *saving*. Hick mengembangkan teori Fischer dan Lindahl tentang *economic income*. Ia mendefinisikan *personal income* sebagai jumlah yang paling tinggi yang dapat dikonsumsi selama seminggu dan dia masih mengharapkan seperti itu pada akhir minggu sebagaimana keadaan pada awalnya.

Konsep *Capital Maintenance*, menurut konsep ini laba baru disebut ada setelah modal yang dikeluarkan tetap masih ada (*capital maintenance* atau *return on capital*) atau biaya yang telah tertutupi (*cost recovery*) atau pengembalian modal *return of capital*. Konsep ini dapat dinyatakan baik dalam ukuran uang (*unit of money*) yang disebut *financial capital* atau ukuran tenaga

beli (*general purchasing power*) yang disebut *physical capital*.

Sumber : (Harahap, 2012, 301)

#### 2.3.3.2. Konsep Laba Akuntansi (*Accounting Income*)

Laba akuntansi adalah perbedaan antara realisasi penghasilan yang berasal dari transaksi perusahaan pada periode tertentu dikurangi dengan biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan penghasilan itu. Venon Kam (1986) menggunakan istilah *bussiness income* yang berarti kelebihan dari harga akhir yang dibayar individu dan lembaga lain atas *output* perusahaan di atas biaya yang dikeluarkan. Perhitungan laba ini sangat sederhana jika transaksi itu lengkap dan sempurna, tidak ada saldo piutang, sisa persediaan atau aset tetap semua terjual menjadi kas. Untuk kasus seperti ini, laba adalah jumlah kas yang ada setelah semua dikonversikan ke kas pada akhir periode dikurangi dengan jumlah kas (modal awal) pada awal periode. Akuntansi konvensional masih lebih banyak menggunakan harga historis. Harga ini sangat menentukan dalam perhitungan laba. Tetapi FASB 157 mulai digunakan nilai wajar.

Dalam akuntansi yang memiliki konsep perhitungan laba juga dikenal perbedaan dalam perhitungan laba, disini kita kenal empat pendapat, yaitu :

1. Pemikiran klasik yang berpedoman pada *postulat unit of measure* dan prinsip *historical cost* yang sering disebut *historical cost accounting* atau akuntansi konvensional sebagai mana yang kita anut selama ini, yang dinamakan konsep konsep laba akuntansi.
2. Pemikiran *neo* klasik yang mengubah *postulat unit of measure* dengan menerapkan perhitungan perubahan tingkat harga umum (*General Price level*) dan tetap mempertahankan prinsip *historical cost* yang dikenal kini dengan istilah *General Price Level Adjusted Historical Cost Accounting (GPLA Historical Accounting)*, dan perhitungan labanya disebut *GPLA Accounting Income*.
3. Pemikiran radikal yang memilih harga sekarang (*current value*) sebagai dasar penilaian bukan biaya historis lagi, di mana konsep ini dikenal dengan konsep *current value accounting*.
4. Pemikiran *neo* radikal yang menggunakan *current value*, tetapi disesuaikan dengan perubahan tingkat harga umum, yang disebut *GPLA Current Value Accounting*, sedangkan perhitungan labanya disebut *Adjusted Current Income*.

Tabel 3.  
Konsep Laba, Perhitungan dan Penerima

No	Konsep Laba	Perhitungan Laba	Penerima Informasi
1	<i>Value added</i> (Tambah Nilai)	Harga jual produksi dan jasa perusahaan dikurangi harga pokok barang dan jasa yang dijual	Pegawai, pemilik, kreditor dan pemerintah
2	Laba bersih perusahaan ( <i>Enterprise net income</i> )	Kelebihan hasil (revenue) dari biaya, seluruh pendapatan (gain) dan rugi. Biaya tidak termasuk bunga pajak dan bagi hasil.	Pemegang saham, pemegang obligasi dan pemerintah
3	Laba bersih bagi investor	Sama seperti laba perusahaan tetapi setelah dikurangi pajak penghasilan	Pemegang saham, pemegang obligasi dan kreditor jangka panjang
4	Laba bersih bagi pemegang saham residual ( <i>residual equity holder</i> )	Laba bersih kepada pemegang saham dikurangi deviden saham preferen	Pemegang saham biasa (sekarang dan yang potensial) terkecuali prioritas pembayaran terpenuhi

Sumber: Hendriksen, Elsen S (1992) *Accounting Theory*, Georgetown Richard D. Irwin, Inc. Hal 155.

Sumber: (Harahap, 2012 ,308)

#### 2.4. Penghasilan Komprehensif Lain

Informasi yang disajikan dalam bagian penghasilan komprehensif lain menyajikan pos-pos untuk jumlah penghasilan komprehensif lain dalam periode berjalan, diklasifikasikan dalam sifat (termasuk bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi dan ventura bersama yang dicatat menggunakan metode ekuitas) dan dikelompokan, sesuai dengan PSAK/ISAK lainnya, tidak akan direklasifikasi lebih lanjut ke laba rugi dan tidak akan direklarifikasi ke laba rugi ketika kondisi tertentu terpenuhi.

Komponen pendapatan komprehensif lain meliputi;

1. Perubahan dalam surplus revaluasi sesuai dengan PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 19: Aset Tidak Berwujud.



2. Pengukuran kembali program manfaat pasti sesuai dengan PSAK 24: Imbalan Kerja.
3. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari penjabaran laporan keuangan dari entitas asing sesuai PSAK 10: Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing.
4. Keuntungan dan Kerugian dari pengukuran kembali aset keuangan yang dikategorikan sebagai tersedia untuk dijual sesuai dengan PSAK 55: Instrumen Keuangan.
5. Bagian efektif dari keuntungan dan kerugian instrumen lindung nilai arus kas sesuai PSAK 55: Instrumen Keuangan.

Entitas mengungkapkan jumlah pajak penghasilan terkait dengan setiap komponen dari pendapatan komprehensif lain, termasuk penyesuaian reklasifikasi, baik dalam laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain atau catatan atas laporan keuangan.

Entitas mengungkapkan penyesuaian reklasifikasi terkait dengan masing-masing komponen pendapatan komprehensif lain. Penyesuaian reklasifikasi (*reclassification adjustments*) adalah jumlah yang direklasifikasi ke laba rugi dalam periode berjalan yang diakui dalam pendapatan komprehensif lain dalam periode sebelumnya. Penyesuaian reklasifikasi dimasukkan dengan komponen pendapatan komprehensif lain yang terkait pada periode di mana penyesuaian direklasifikasikan ke laba rugi. Misalnya, keuntungan yang direalisasikan dari pelepasan aset keuangan yang dikategorikan sebagai “tersedia untuk dijual” dimasukkan dalam laporan laba rugi periode berjalan. Jumlah tersebut mungkin telah

diakui dalam pendapatan komprehensif lain sebagai keuntungan yang belum direalisasi pada periode sebelumnya. Keuntungan yang belum direalisasi tersebut dikurangkan dari pendapatan komprehensif lain pada periode ketika keuntungan yang telah direalisasi direklasifikasi ke laba rugi untuk menghindari memasukkan keuntungan yang belum direalisasi tersebut dua kali dalam total laba rugi komprehensif. Perubahan reklasifikasi tidak dilakukan pada perubahan surplus revaluasi atau pada keuntungan dan kerugian aktuarial yang diakui dalam program dana pensiun manfaat pasti. Komponen tersebut diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya. Perubahan surplus revaluasi dapat dialihkan ke saldo laba pada periode berikutnya ketika aset tersebut digunakan atau dihentikan pengakuannya dan keuntungan dan kerugian aktuarial dilaporkan dalam saldo laba pada periode diakuinya keuntungan dan kerugian aktuarial tersebut sebagai pendapatan komprehensif lain. (PSAK 1;Penyajian Laporan Keuangan, Revisi 2013)

## **2.5. Penelitian Terdahulu dan Kerangka Pemikiran**

### **2.4.1. Penelitian Terdahulu**

Penelitian-penelitian terdahulu yang digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Yunni Angela Yustisia (2009)

Yunni Angela Yustisia pada tahun 2009 melakukan penelitian dengan judul “Analisis Implementasi PSAK 13 (Pasca Adopsi IFRSS) dan Pengaruhnya Terhadap Laba.” Tujuan penelitiannya adalah menganalisis perbedaan nilai properti investasi dan laba perusahaan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS). Penelitian ini juga menganalisis perlakuan akuntansi properti investasi sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS) pada perusahaan yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia).

Penelitian ini menggunakan sampel perusahaan yang sudah menerapkan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS) pada tahun 2009. Pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan uji-t, dengan tingkat kepercayaan 95%. Hasil dari penelitian ini adalah:

- a. Terdapat perbedaan signifikan antara nilai properti investasi sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS), tentang properti investasi,
- b. Terdapat perbedaan signifikan antara jumlah total aset sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS), tentang properti investasi,
- c. Terdapat perbedaan signifikan antara laba perusahaan sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS) tentang properti investasi, dan

d. Perbedaan perlakuan akuntansi properti investasi sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS) adalah sebelum penerapan PSAK 13 (pasca adopsi IFRS) perusahaan tidak diperbolehkan menilai properti investasi dengan model nilai wajar sementara setelah penerapan perusahaan dapat memilih menggunakan model biaya atau model nilai wajar yang akan diterapkan secara konsisten.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah penelitian selanjutnya dapat menambah jumlah sampel penelitian untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat secara statistik dan meneliti dampak penerapan nilai wajar terhadap aspek lain dalam perusahaan selain laba rugi perusahaan.

## 2. Herman Hisar (2012)

Herman Hisar pada tahun 2012 membuat penelitian dengan judul Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 Pada Perusahaan Properti (studi kasus pada PT TBI). Tujuan dari penelitian ini adalah mendapatkan penyelesaian atas perlakuan akuntansi dan penyajian bangunan tower yang sesuai dengan standar akuntansi keuangan dan mengetahui apakah perlakuan dan penyajian properti investasi perusahaan sudah sesuai dengan PSAK 13. Penelitian dilakukan pada PT Tower Bersama Infrastructure, Tbk dengan hasil penelitian Dalam industri penyewaan menara penentuan yang benar atas pengakuan bangunan tower yang dimilikinya adalah sebagai properti investasi karena kriterianya mengacu pada PSAK 13 dengan

penilaian wajar atas properti mempengaruhi laba perusahaan dan menambah nilai guna bagi perusahaan.

#### **2.4.2. Kerangka Pemikiran**

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (PSAK 13 R2011)

PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) untuk mengatur pengakuan, pengukuran dan pengungkapan properti investasi. Pernyataan ini juga diterapkan untuk pengukuran hak atas properti investasi dalam sewa yang dicatat sebagai sewa pembiayaan dalam laporan keuangan lessee dan untuk pengukuran properti investasi yang diserahkan kepada lessee yang dicatat sebagai sewa operasi dalam laporan keuangan lessor.

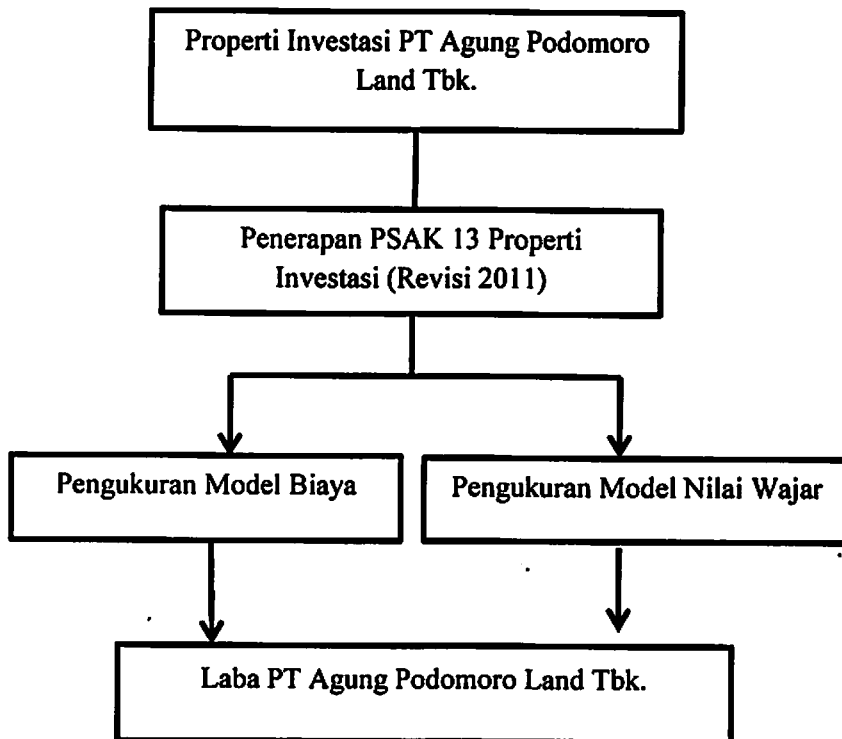
Setelah pengadopsian IFRS terjadi dua kali revisi PSAK No. 13 yaitu Revisi (2007) dan Revisi (2011). Perubahan yang terjadi akibat revisi baru ini adalah properti Investasi diakui sejak awal pembangunannya ini berbeda dari PSAK No. 13 (2007) dalam proses pembangunan properti investasi dinilai sebagai aset tetap.

Terdapat model pengukuran dalam PSAK 13 (Revisi 2011) memperbolehkan untuk melakukan pengukuran properti investasi, yaitu properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan aset. Depresiasi tersebut akan menjadi beban tiap periode dimana perusahaan menggunakan properti investasi. Perhitungan depresiasi yang berhubungan dengan beban operasi perusahaan akan berimplikasi langsung terhadap perhitungan laba atau rugi perusahaan. Sementara penggunaan nilai wajar dalam menilai properti investasi menyebabkan nilai aset tersebut bisa naik maupun turun. Selisih yang timbul akibat revaluasi aset akan diakui di laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain.

Menurut akuntansi yang dimaksud dengan laba itu adalah perbedaan antara *revenue* yang direalisasi yang timbul dari transaksi pada periode tertentu dihadapkan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan pada periode tersebut. Menurut Belkaoui, definisi tentang laba itu mengandung lima sifat berikut, laba akuntansi didasarkan pada transaksi yang benar-benar terjadi, yaitu timbulnya hasil dan biaya untuk hasil tersebut, laba akuntansi didasarkan pada postulat “periodik” laba itu, artinya merupakan prestasi prestasi perusahaan itu pada periode tertentu, laba akuntansi didasarkan pada prinsip *revenue* yang memerlukan batasan tersendiri tentang apa yang termasuk hasil, laba akuntansi memerlukan perhitungan

terhadap biaya dalam bentuk biaya historis yang dikeluarkan perusahaan untuk mendapatkan hasil tertentu.

Laba merupakan angka yang penting dalam laporan keuangan karena berbagai alasan antara lain, laba merupakan dasar dalam perhitungan pajak, pedoman dalam menentukan kebijakan investasi dan pengambilan keputusan, dasar dalam peramalan laba maupun kejadian ekonomi perusahaan lainnya dimasa yang akan datang, dasar dalam perhitungan dan penilaian efisiensi dalam menjalankan perusahaan, serta sebagai dasar dalam penilaian prestasi atau kinerja perusahaan.



Gambar 1  
Skema Kerangka Pemikiran

## 2.6. Hipotesis

Dr. Juliansyah Noor S.E, MM (2012:79) “Hipotesis adalah hubungan yang diperkirakan antara dua atau lebih variabel yang diungkap dalam bentuk pernyataan yang dapat di uji”.

Dalam penelitian ini penulis tidak mengembangkan hipotesis dikarenakan metode analisis yang digunakan tidak berupa statistik



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan suatu fenomena dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah yang diteliti.

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah studi kasus, yaitu teknik penelitian yang digunakan dengan melakukan analisis pelaksanaan akuntansi khususnya dalam perlakuan dan penyajian properti investasi yang ada pada lokasi penelitian yang disesuaikan dengan PSAK 13 (Revisi 2011).

#### **3.2. Objek, Unit Analisis dan Lokasi Penelitian**

##### **3.2.1. Objek Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan penelitian yang terdiri dari variabel-variabel yang meliputi penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) dan laba perusahaan dilihat dari laporan laba rugi komprehensif perusahaan.

Perusahaan yang menjadi objek penelitian ini adalah PT Agung Podomoro Land, Tbk. Peneliti membutuhkan data tentang properti investasi dalam laporan keuangan PT Agung Podomoro

Land, Tbk. Sumber data yang di butuhkan yaitu laporan keuangan PT Agung Podomoro Land dapat diunduh (*download*) dari situs [www.agungpodomoroland.com](http://www.agungpodomoroland.com). Adapun data yang digunakan adalah data laporan keuangan periode tahun 2011 dan tahun 2012.

### 3.2.2. Unit Analisis

Unit analisis merupakan tingkat agregasi data yang dianalisis dalam penelitian. Unit analisis yang ditentukan berdasarkan rumusan masalah atau pertanyaan penelitian, merupakan elemen yang penting dalam penelitian karena mempengaruhi proses pemilihan, pengumpulan dan analisis data. Unit analisis dalam penelitian adalah *organization*, yaitu sumber data yang unit analisisnya merupakan respon dari divisi organisasi/perusahaan yaitu pada perusahaan PT Agung Podomoro Land Tbk.

### 3.2.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah PT Agung Podomoro Land, Tbk dengan alamat Jl. Letjen. S. Parman Kavling 28, Tanjung Duren Selatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.

## 3.3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

### 3.3.1. Jenis data Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data kuantitatif, karena data yang diperoleh nantinya berupa angka. Dari angka yang diperoleh akan dianalisis lebih lanjut dalam analisis data. Selain data

kuantitatif, data kualitatif juga mendukung dalam penelitian ini data berupa kalimat-kalimat pernyataan dari sumber informasi.

### 3.3.2. Sumber Data Penelitian

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.
2. Data Sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini data yang dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini sumber data sekunder adalah literatur, artikel, jurnal, serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.

Sumber data yang dipakai oleh penulis adalah sumber data sekunder. Data sekunder didapat melalui berbagai literatur, artikel dan situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.

### 3.4. Operasionalisasi Variabel

Dalam memudahkan proses analisis, maka sebelumnya penulis akan mengklasifikasikan variabel-variabel penelitian kedalam dua kelompok, yaitu:

### 1. Variabel Independen (Variabel Bebas)

Merupakan variabel yang mempengaruhi variabel lain (variable dependent), setiap terjadi perubahan terhadap variabel independent maka variabel dependent dapat terpengaruh atas perubahan tersebut.

Dalam penelitian ini yang merupakan variabel independen adalah penerapan PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) dengan indikator pengakuan dan pengukuran

### 2. Variabel Dependen

Merupakan variabel terikat/tidak bebas yang keberadaannya dipengaruhi oleh variabel lain (variable independent) atau variabel yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas.

Dalam penelitian ini yang merupakan variabel dependen adalah Laba PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Tabel 4  
Operasionalisasi Variabel

Variabel/Sub Variabel	Indikator	Ukuran	Skala Ukuran
PSAK 13 (revisi 2011)	Pengakuan	Harga Perolehan	Rasio
	Pengukuran	1. Model Biaya 2. Model Nilai Wajar	Rasio
Laba PT Agung Podomoro Land, Tbk	Laba dan Pendapatan Komprehensif Lain	Laba Bersih ditambah Pendapatan Komprehensif Lain	Rasio

### 3.5. Metode Penarikan Sampel

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penarikan sampel dikarenakan *Purposive Sampling*. Menurut Sugiyono (2010) *Purposive Sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

Sehingga data yang diperoleh lebih representatif dengan melakukan proses penelitian yang kompeten dibidangnya. Kriteria dari sampel ini adalah data laporan keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk pada tahun dimana penerapan PSAK No 13 Properti Investasi (Revisi 2011) ini diberlakukan.

### **3.6. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data merupakan salah satu aspek yang berperan dalam kelancaran dan keberhasilan dalam suatu penelitian. Dalam penelitian pengumpulan data yang digunakan adalah:

#### **1. Riset Lapangan**

penelitian dilakukan dengan cara melakukan pendekatan langsung ke lapangan yang dijadikan objek penelitian dengan menggunakan cara observasi yaitu suatu cara pengambilan data dengan pengamatan langsung ke objek penelitian. Riset lapangan ini menggunakan metode dokumentasi, yaitu pengumpulan data dimana peneliti menyelidiki benda-benda tertulis, seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan dan sebagainya.

#### **2. Riset Kepustakaan**

Penelitian dilakukan untuk mendapatkan data dalam bentuk jadi atau dalam bentuk teori dengan cara mempelajari, menelaah, dan meneliti berbagai macam literatur, seperti buku-buku, catatan diktat perkuliahan, skripsi, hand-out, serta data-data lainnya yang dapat dijadikan referensi dan relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

### **3.7. Metode Analisis Data**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode analisis deskriptif (non statistik), yaitu dengan menggambarkan keadaan pada saat penerapan penerapan PSAK 13 (Revisi 2011). Penelitian ini dilakukan dengan riset teori yang kemudian diterapkan dengan Pengukuran-pengukuran yang sesuai PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011) sebagai alat analisis.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **4.1. Gambaran Umum PT Agung Podomoro Land, Tbk**

##### **4.1.1. Sejarah dan Perkembangan**

PT Agung Podomoro Land, Tbk (“APLN” atau “Perseroan”) merupakan bagian dari Agung Podomoro Group (APG), yang merambah bisnis properti sejak tahun 1969. Perseroan didirikan dengan nama PT Tiara Metropolitan Jaya berdasarkan Akta No.29 tanggal 30 Juli 2004, yang dibuat dihadapan Sri Laksmi Damayanti, S.H., sebagai pengganti Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H.; Notaris Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan surat keputusan No. C-21538.HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004 dan telah di daftarkan dalam daftar perusahaan sesuai UUWDP dengan TDP No. 090217027994 di kantor perusahaan Kodya Jakarta Barat No.1589/BH.09.02/X/2004 tanggal 4 oktober 2004, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 12 November 2004, Tambahan No. 11289.

Penggantian nama PT Tiara Metropolitan Jaya menjadi diputuskan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diaktakan dalam Akta No 1 tanggal 2 Agustus 2010, yang di buat dihadapan Yulia, S.H., Notaris Jakarta selatan, setelah perseroan

melakukan rekonstruksi perusahaan dengan memindahkan empat anak perusahaan APG yaitu, PT Arah Sejahtera Abadi, PT Brilliant Sakti Persada, PT Intersatria Budi Karya Pratama, PT Kencana Unggul Sukses, serta dua perusahaan asosiasi APG, yaitu PT Manggala Gelora Perkasa dan PT Citra Gemilang Nusantara ke dalam pengawasan perseroan. Dengan mengeluarkan saham baru dari portepel Perseroan sebanyak 6.150.000.000 saham dari saham yang belum diterbitkan milik pendiri menjadikan total dari saham yang belum diterbitkan oleh Perseroan dan dengan 14.350.000.000 saham milik pendiri menjadikan total saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh saat itu sejumlah 20.500.000.000 dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada 11 november 2011.

Dengan komitmen yang kuat dan keyakinan tinggi terhadap visi, misi, dan nilai-nilai perusahaan, perusahaan membangun tonggak kesuksesan sebagai perusahaan pengembangan terdepan di Indonesia. Perseroan hadir di tengah ketatnya persaingan diindustri real estat dan bisnis properti dengan warna baru yang lebih modern dan unik dalam system pengelolaan dibidang ritel, komersial, dan pemukiman yang perseroan tawarkan. Berbeda dengan pengembang konvensional lain, Perseroan tidak berfokus pada persediaan lahan yang luas, namun lebih pada perputaran modal yang cepat dengan konsep "*fast churn*", yang menjadikan perseroan sebagai pengembang yang unik disbanding pengembang pesaing.



## 1. Visi Perseroan

Terus bertumbuh menjadi pengembang terpadu dalam bisnis properti dan berkomitmen penuh untuk memberikan nilai yang optimal bagi pelanggan, rekan usaha, pemegang saham, dan masyarakat.

## 2. Misi Perseroan

- a. Memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan area komersial yang berkualitas.
- b. Mengoptimalkan pengembalian investasi dari rekan usaha dan pemegang saham.
- c. Menjadi perusahaan pengembang yang mampu memberikan nilai lebih bagi karyawan.
- d. Berperan aktif untuk mendukung program pemerintah dalam rangka mendorong pembangunan perkotaan dan dalam indeks pengembangan manusia.

Perseroan menerapkan model bisnis yang terintegrasi, dengan kemampuan dalam pengembangan dan pengelolaan properti terpadu, dimulai dari pengadaan lahan, disain, perencanaan pembangunan, manajemen proyek, pemasaran, penyewaan, hingga pengelolaan operasional dan properti ritel, perkantoran, hotel, dan hunian, dengan selalu mempertimbangkan nilai-nilai harmoni, tangguh, berkualitas tinggi dan ramah lingkungan. Hal ini membuat perseroan mendapatkan kepercayaan tinggi dari masyarakat sebagai pemimpin dan pelopor di industri properti.

#### 4.1.2. Kegiatan Usaha

PT Agung Podomoro Land, Tbk terbagi dalam dua kegiatan usaha yaitu, kegiatan usaha utama dan kegiatan usaha penunjang. Berikut adalah uraian kegiatan usaha yang dilakukan:

##### 1. Kegiatan usaha utama

###### a. Pembangunan meliputi antara lain:

1) pemborongan/kontraktor, termasuk perencanaan, pelaksanaan dan pengawas pemborong bangunan gedung-gedung, perumahan, pusat perbelanjaan, jalan-jalan, jembatan-jembatan serta pemasangan instalasi instalasi listrik, air, telepon dan pekerjaan umum lainnya.

2) real estate dan developer termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, pengurugan, dan penggalian tanah, membangun sarana dan prasarana/ infrastruktur, merencanakan, membangun, menyewakan, menjual dan mengusahakan real estate, kawasan terpadu, pusat perkantoran, gedung-gedung, perumahan, perkantoran, apartemen, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat sarana olah raga dan sarana penunjang termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub-klub, restoran, tempat-tempat hiburan lain, beserta fasilitasnya.

b. Melakukan investasi baik secara langsung maupun melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal

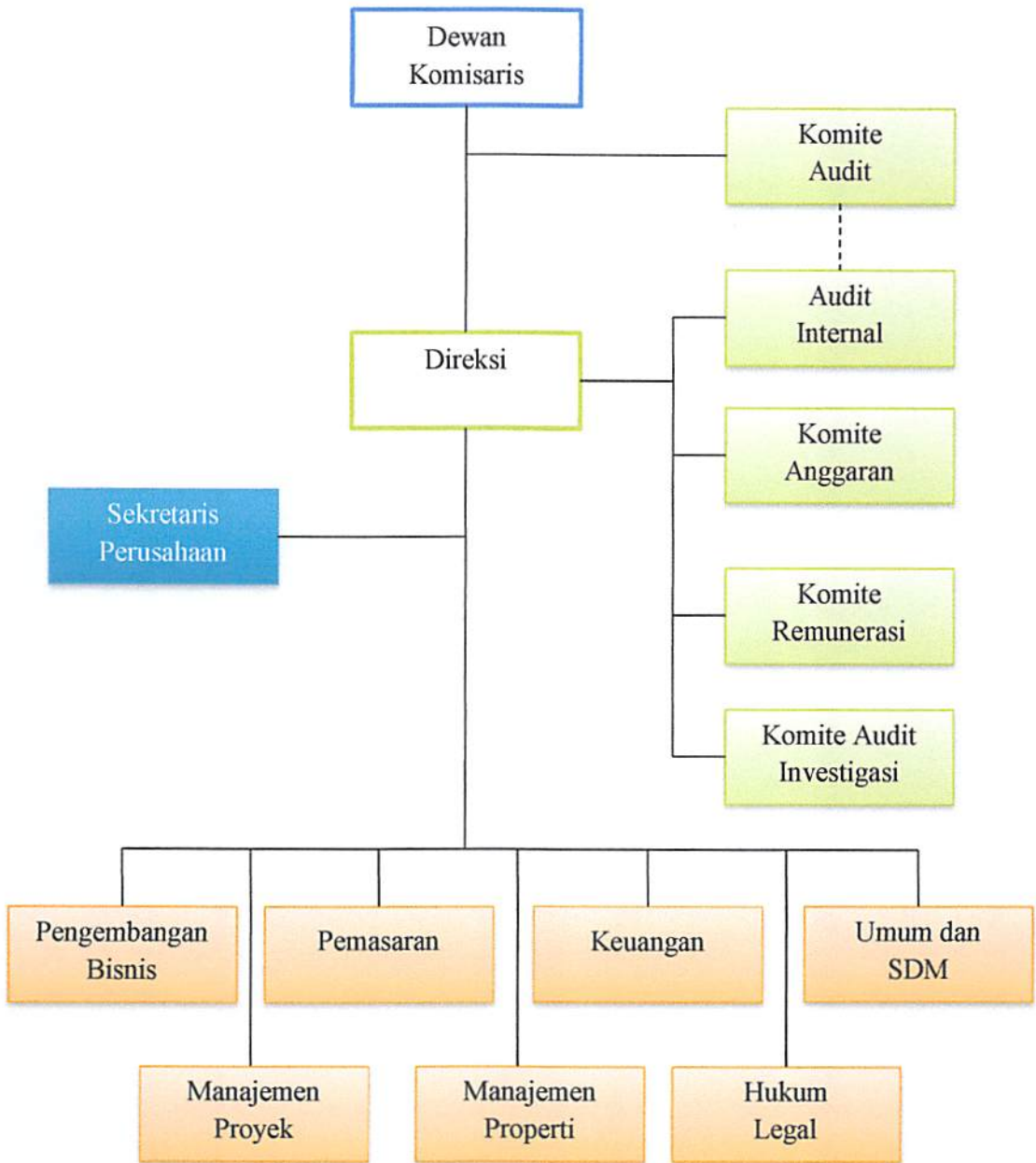
sehubungan dengan kegiatan usaha utama Perseroan, dalam perusahaan lain.

- c. Melakukan penyertaan pada perusahaan-perusahaan lain yang memiliki kegiatan usaha yang berhubungan dengan kegiatan usaha Perseroan.
- d. Usaha-usaha dalam bidang jasa, termasuk antara lain jasa pengelolaan atau pengoperasian yang menunjang kegiatan usaha utama Perseroan, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

## 2. Kegiatan Usaha Penunjang

- a. Melakukan perdagangan termasuk ekspor-impor, *interinsulair*, lokal, *leveransir*, *grossier*, *supplier*, distributor dan keagenan kecuali agen perjalanan.
- b. Perindustrian meliputi industri bahan bangunan, industri alat-alat listrik, industri *garmen manufacturing* industri perakitan (*assembling*).
- c. Menyelenggarakan angkutan darat dengan menggunakan bus dan truk.

### 4.1.3. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas



Gambar 2.  
Struktur Organisasi

Sumber : Laporan Tahunan PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Di bawah ini disebutkan uraian tugas dari struktur organisasi;

#### 1. Dewan Komisaris

Secara umum, Dewan Komisaris Perseroan melakukan tugas pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan dan usaha Perseroan, serta memberikan nasehat dan rekomendasi kepada Direksi dalam menjalankan kepengurusan Perseroan untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan. Dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan perusahaan yang baik, sebagai perusahaan tercatat, Perseroan telah memenuhi kewajiban memiliki Komisaris Independen, dengan jumlah proporsional sebanding dengan jumlah saham yang dimiliki oleh bukan pemegang saham pengendali, dan sesuai dengan ketentuan berjumlah sekurang-kurangnya 30% dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris. Perseroan memiliki 1 (satu) Komisaris Independen dari 3 (tiga) anggota Dewan Komisaris.

#### 2. Direksi

Direksi memiliki tanggung jawab atas pengurusan Perseroan, menjalankan pengurusan untuk kepentingan serta sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan, melalui kebijakan yang dinilai tepat, menurut batasbatas yang ditentukan Undang-Undang Perseroan Terbatas dan/atau Anggaran Dasar Perseroan.

### 3. Komite Audit

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, setiap anggota Komite Audit bertindak secara profesional dan independen, menghindarkan dirinya dipengaruhi oleh kepentingan pribadi, serta menghindari situasi yang dapat menimbulkan conflict of interest.

### 4. Komite Anggaran

Komite ini bertanggungjawab atas sistem dan prosedur anggaran. Komite telah membuat standar manual anggaran yang harus diterapkan oleh semua unit usaha dan digunakan sebagai alat perencanaan dan pengendalian manajemen untuk mencapai tujuan perusahaan secara optimal. Komite Anggaran melakukan pemeriksaan dan penelaahan mendalam atas anggaran dari setiap unit usaha yang dipresentasikan ke hadapannya, sebelum dipresentasikan dan disetujui oleh pemegang saham setiap unit usaha. Komite Anggaran mengkonsolidasikan anggaran dari semua unit usaha. Secara berkala, Komite Anggaran juga melakukan evaluasi dan penelaahan atas pencapaian dan kinerja aktual dibandingkan dengan anggaran, serta menganalisa selisihnya.

### 5. Komite Remunerasi

Komite ini bertanggung jawab membuat pedoman umum bagi penerapan remunerasi di Perseroan, termasuk merumuskan

sistem remunerasi bagi Direksi, dengan memperhatikan perhitungan kewajaran dan kinerjanya

#### 6. Komite Kinerja

Komite ini bertanggungjawab menyusun sistem pengelolaan kinerja karyawan berbasis kartu skor berimbang-Indikator Kinerja Utama. Komite merumuskan penetapan standar prestasi sesuai tugas dan fungsi setiap karyawan, termasuk tolok ukurnya, mengevaluasi dan mengukur hasil kinerja dengan membandingkan prestasi aktual dengan standar yang telah ditetapkan, dan mengidentifikasi tingkat kinerjanya.

#### 7. Komite Audit Investigatif

Komite Audit Investigasi dibentuk dalam rangka penerapan system pelaporan pelanggaran. di Perseroan. Komite Audit Investigasi menyusun pedoman operasional dalam pelaporan dan pemeriksaan atas suatu dugaan pelanggaran atau penyalahgunaan terhadap harta perusahaan untuk mengenali dan mencegah pelanggaran sejak dini dalam melindungi harta perusahaan, serta menghasilkan suatu prosedur pelaporan dan penyelidikan yang baku dan konsisten serta sesuai dengan berbagai peraturan terkait lainnya.

#### 8. Sekretaris Perusahaan

Mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang pasar modal, memberikan pelayanan kepada masyarakat atas setiap informasi

yang dibutuhkan pemodal yang berkaitan dengan kondisi Perseroan, Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya, Sebagai penghubung atau contact person antara Perseroan dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa, dan masyarakat, menyiapkan daftar khusus yang berkaitan dengan Direksi, Komisaris dan keluarganya, baik dalam Perseroan maupun afiliasinya yang antara lain mencakup kepemilikan saham, hubungan bisnis dan peranan lain yang menimbulkan benturan kepentingan dengan Perseroan, Membuat daftar pemegang saham termasuk kepemilikan 5% atau lebih, menghadiri rapat Direksi dan membuat risalah hasil rapat, serta bertanggung jawab dalam penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham.

## **4.2. Deskripsi Data PT Agung Podomoro Land, Tbk**

### **4.2.1. Kebijakan Akuntansi Mengenai Properti Investasi**

PSAK No.13 Properti Investasi (Revisi 2011), standar ini telah diubah untuk memasukkan ruang lingkup properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi. Dengan demikian, properti tersebut awalnya diakui sebesar biaya perolehan dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan atau nilai wajar konsisten dengan kebijakan akuntansi entitas untuk semua properti investasinya. Sebelumnya,



properti dalam pembangunan atau pengembangan dipertanggungjawabkan dengan model biaya sesuai dengan PSAK No.16 (revisi 2007), Aset Tetap, dan selanjutnya diukur sesuai dengan PSAK No.13 (revisi 2007), Properti Investasi, pada saat selesai jika definisi properti investasi terpenuhi.

PT Agung Podomoro Land, Tbk standart revisi ini diterapkan secara prospektif sejak tanggal 1 Januari 2012 sesuai dengan ketentuan transisi. Di bawah ini adalah kebijakan akuntansi mengenai properti investasi perusahaan, kebijakan itu tercatat pada laporan keuangan tahun 2011/2012 catatan nomor 3 huruf p :

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Perusahaan mengukur properti investasi setelah pengakuan awal dengan menggunakan metode biaya. Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai. Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset sebagai berikut:

bangunan dan prasarana	30 Tahun
mesin dan peralatan	8 Tahun

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah

selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

#### 4.2.2. Nilai Properti Investasi Diukur Dengan Model Biaya.

Dibawah ini merupakan tabel penyajian nilai properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk tahun 2012 dan 2013 dengan pengukuran model biaya ;

Tabel 5.  
Properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk tahun 2012 Model Biaya

Keterangan	01/01/2012 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	Reklasifikasi Rp'000	31/12/2012 Rp'000
<b>Biaya Perolehan :</b>					
Tanah	476.149.832	48.679.005	-	127.244.973	652.073.810
Pembangunan dan sarana	2.464.522.106	882.739.767	-	495.331.016	3.842.592.889
Mesin dan peralatan aset dalam penyelesaian	116.665.184	32.598.307	-	56.801.672	206.065.163
	-	327.156.396	-	312.764.978	639.921.374
<b>Jumlah</b>	<b>3.057.337.122</b>	<b>1.291.173.475</b>	<b>-</b>	<b>992.142.639</b>	<b>5.340.653.236</b>
<b>Akumulasi penyusutan :</b>					
Pembangunan dan sarana	143.617.187	167.042.008	-	-	310.659.195
Mesin dan peralatan	13.670.990	34.030.753	-	-	47.701.743
<b>Jumlah</b>	<b>157.288.177</b>	<b>201.072.761</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>358.360.938</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>2.900.048.945</b>				<b>4.982.292.298</b>

Sumber: Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land Tahun 2012

Tabel 5 menunjukkan pengukuran dengan model biaya dimana model biaya mengukur properti investasi dari biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan properti investasi tersebut sesuai dengan yang dipersyaratkan PSAK 16 tentang aset tetap. Pada

tahun 2012 nilai properti investasi sebesar Rp4.982.292.298.000 dan pada tahun 2013 nilai properti investasi yang diukur dengan model biaya adalah sebesar Rp5.533.185.618.000. Di bawah ini adalah tabel rincian penilaian properti investasi dengan model biaya pada tahun 2013.

**Tabel 6.**  
**Properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2013 Model Biaya**

Keterangan	01/01/2013 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	Reklasifikasi Rp'000	31/12/2013 Rp'000
<b>Biaya Perolehan :</b>					
Tanah	652.073.810	47.052.575	-	249.670.193	948.796.578
Bangunan dan Pasarana	3.842.592.889	101.063.967	-	502.422.355	4.446.079.211
Mesin dan peralatan	206.065.163	10.355.356	-	-	216.420.519
Aset dalam penyelesaian	639.921.374	442.238.756	-	(639.104.668)	443.055.464
<b>Jumlah</b>	<b>5.340.653.236</b>	<b>600.710.656</b>	<b>-</b>	<b>112.987.880</b>	<b>6.054.351.772</b>
<b>Akumulasi penyusutan :</b>					
Bangunan dan Pasarana	310.659.195	144.210.900	-	-	454.870.095
Mesin dan peralatan	47.701.743	18.594.316	-	-	66.296.059
<b>Jumlah</b>	<b>358.360.938</b>	<b>162.710.216</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>521.166.154</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>4.982.292.298</b>				<b>5.533.185.618</b>

Sumber: Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2013

#### 4.2.3. Rincian Nilai Wajar Properti Investasi

Selain mengungkapkan nilai properti investasi dengan pengukuran model biaya, seperti yang dipersyarat PSAK 13 (revisi 2011), yaitu mengungkapkan nilai wajar properti investasi investasi. Dalam kasus jika entitas tidak mampu menentukan nilai wajar secara andal. Dibawah ini adalah uraian nilai wajar properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk tahun 2012 dan 2013;

Tabel 7.  
Rincian Nilai Wajar Properti Investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk

Poperti Investasi	2012		2013	
	Model Biaya Rp'000	Model Nilai Wajar Rp'000	Model Biaya Rp'000	Model Nilai Wajar Rp'000
Mal Central Park	1.611.739.001	4.644.630.000	1.568.523.351	5.110.000.000
Mal Emporium Pluit	868.255.954	1.452.000.000	846.496.782	1.637.000.000
Mall Bay Walk	-	-	824.486.091	983.700.000
Mal Kuningan City	792.119.280	2.193.000.000	821.755.166	2.219.200.000
Mal The Plaza Balikpapan	615.814.299	1.006.800.000	686.450.478	1.087.400.000
Mal Festival Citylink	432.524.230	738.920.000	420.490.983	748.434.600
Perkantoran AXA Tower	196.971.692	476.600.000	218.529.784	628.300.000
Foodmall Taruma Flavour	-	-	23.810.886	132.015.400

Sumber: Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012/2013

Pada tahun 2013 dan tahun 2012 nilai wajar properti investasi dinilai oleh penilai independen pada tanggal 31 Desember 2013 dan 31 Desember 2012 berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian. Nilai wajar aset dalam penyelesaian milik Mall Neo Soho belum dapat ditentukan secara andal sampai dengan 31 Desember 2013, begitu juga pada tahun 2012 nilai wajar milik KUS dan Ballroom Kuningan City belum dapat ditentukan secara andal pada 31 Desember 2012 dikarenakan pembangunan pada saat itu masih dalam proses sehingga harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi

yang serupa belum tersedia. Dengan data dan informasi sangat minim tersebut, sulit untuk dapat menghasilkan nilai wajar.

Tabel 7 menunjukkan pula bahwa Mal Central Park merupakan properti investasi yang memiliki nilai wajar lebih tinggi yaitu sebesar Rp4.644.630.000.000 pada tahun 2012 dan Rp5.110.000.000.000 pada tahun 2013. Properti investasi yang terkecil pada tahun 2012 adalah Foodmal Taruma Flavour sebesar Rp0 dan pada tahun 2013 sebesar Rp132.015.400.000. Nilai wajar properti investasi yang dapat ditentukan pada tahun 2012 dan 2013 adalah masing-masing sebesar Rp Rp10.511.950.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan dan sebesar Rp12.546.050.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan.

#### **4.2.4. Nilai Aset Tetap**

Dalam penelitian ini dibutuhkan pula data tentang aset tetap, karena penerapan PSAK 13 (revisi 2013) berdampak langsung terhadap nilai aset tetap khususnya pada pengakuan aset dalam penyelesaian PT Agung Podomoro Land, Tbk dibawah ini adalah nilai aset tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk

Tabel 8.  
Aset Tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012

Keterangan	01/01/2012 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	Reklasifikasi Rp'000	31/12/2012 Rp'000
<b>Biaya Perolehan : Pemilikan langsung:</b>					
Tanah	174.679.452	48.669.577	-	(127.244.973)	96.104.056
Bangunan dan prasarana	605.032.573	35.030.031	-	3.577.141	643.639.745
Peralatan Kantor	47.928.476	16.091.753	43.163	(577.000)	63.400.066
Kendaraan	12.009.588	7.805.154	199.000	577.000	20.272.742
Peralatan Proyek	63.344.207	2.980.039	38.500	-	66.285.746
Mesin dan Peralatan	20.619.478	72.917	-	-	20.692.395
Aset dalam Penyelesaian	1.329.039.655	574.434.195	-	(868.474.807)	1.034.999.043
<b>Jumlah</b>	<b>2.252.653.429</b>	<b>685.083.666</b>	<b>200.663</b>	<b>(992.142.639)</b>	<b>1.945.393.739</b>
<b>Akumulasi penyusutan :</b>					
Bangunan dan prasarana	5.475.612	25.937.033	-	-	31.412.645
Peralatan Kantor	18.085.164	15.037.173	22.522	(57.667)	33.042.148
Kendaraan	4.181.562	3.081.937	119.000	57.667	7.202.166
Perlengkapan Proyek	3.631.362	14.983.053	6.818	-	18.607.597
Mesin dan peralatan	920.950	1.116.568	-	-	2.037.518
<b>Jumlah</b>	<b>32.294.650</b>	<b>60.155.764</b>	<b>148.340</b>	<b>-</b>	<b>92.302.074</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>2.220.358.779</b>				<b>1.853.091.719</b>

Sumber: Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012

Tabel 8 menunjukkan rincian nilai aset tetap pada tahun 2012, jumlah tercatat aset tetap tersebut sebesar Rp1.853.091.719.000. Penilaian diukur dengan model biaya sesuai dengan PSAK 16 tentang aset tetap (revisi 2011), yaitu biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

#### 4.2.5. Nilai Total Aset

Untuk mengetahui seberapa besar jumlah nilai properti investasi dalam laporan posisi keuangan, dalam penelitian ini dibutuhkan pula data jumlah aset PT Agung Podomoro Land, Tbk. Dibawah ini merupakan rincian nilai aset yang dimiliki PT Agung Podomoro Land, Tbk pada tahun 2012 dan 2013.

Tabel 9.  
Rincian Total Aset PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012 dan 2013

Keterangan	2012 RP'000	2013 Rp'000
<b>Aset</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan setara kas	2.225.099.936	3.177.138.834
Piutang usaha	1.660.329.310	1.406.226.765
Piutang lain-lain	102.667.335	216.704.265
Persediaan	1.738.403.612	2.978.498.405
Pajak dibayar dimuka	191.823.431	288.478.217
Biaya Dibayar dimuka	66.814.586	72.715.564
Uang muka	741.921.068	607.284.756
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>6.727.059.278</b>	<b>8.747.046.806</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Persediaan	1.008.666.808	2.066.007.750
Aset keuangan lainnya	44.430.697	85.431.820
Biaya dibayar dimuka	21.005.320	20.250.000
Uang muka investasi saham	263.834.498	183.573.495
Investasi saham pada entitas asosiasi	229.200.000	166.200.374
Properti investasi	4.982.292.298	5.533.185.618
Aset tetap	1.853.091.719	2.756.004.948
Biaya yang ditangguhkan	30.149.546	22.651.662
Aset pajak tangguhan	5.873.750	29.277.608
Goodwill	-	30.334.910
Lain-lain	31.038.436	39.944.026
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>8.468.583.074</b>	<b>10.932.862.184</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>15.195.642.352</b>	<b>19.679.908.990</b>

Sumber: Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012/2013

Tabel 9 menunjukkan bahwa jumlah aset dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2013 mengalami peningkatan. Pada tahun 2012 jumlah aset PT Agung Podomoro Land, Tbk sebesar

Rp15.195.642.352.000 dan pada tahun 2013 jumlah aset PT Agung Podomoro Land, Tbk meningkat menjadi sebesar Rp19.679.908.990.000.

#### 4.2.6. Laba Rugi dan Pendapatan Komprehensif Lain

Dalam penelitian ini laba rugi dan pendapatan komprehensif lain sebagai variabel yang dipengaruhi karena pengukuran nilai properti investasi. Dibawah ini adalah laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain PT Agung Podomoro Land, Tbk;

Tabel 10.  
Laba dan Pendapatan Komprehensif Lain PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012 dan 2013

Keterangan	2012 Rp'000	2013 Rp'000
Penjualan dan pendapatan Usaha	4.689.429.510	4.901.191.373
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	2.604.942.909	2.546.320.651
<b>Laba Kotor</b>	<b>2.084.486.601</b>	<b>2.354.870.722</b>
Beban penjualan	(288.892.380)	(398.115.504)
Beban umum dan administrasi	(535.434.053)	(681.146.092)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	76.870.642	94.738.997
Penghasilan bunga	80.065.810	148.000.832
Beban Bunga dan keuntungan	(378.462.634)	(476.950.569)
Keuntungan lainnya-bersih	58.912.745	135.777.133
<b>Laba Sebelum Pajak</b>	<b>1.097.546.731</b>	<b>1.177.175.519</b>
Beban Pajak-Bersih	(256.255.978)	(246.935.022)
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>	<b>841.290.753</b>	<b>930.240.497</b>
<b>Pendapatan Komprehensif Lain</b>	-	-
<b>Jumlah Laba Komprehensif</b>	<b>841.290.753</b>	<b>930.240.497</b>

Sumber: Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012/2013

Tabel 10. di atas menunjukkan bahwa laba komprehensif PT Agung Podomoro Land, Tbk dari tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami peningkatan. Pada tahun 2012 laba komprehensif bernilai sebesar Rp841.290.753.000 dan pada tahun 2013 meningkat menjadi



Rp930.249.497. Peningkatan ini terjadi dari volume pendapatan yang juga meningkat.

### 4.3. Analisis Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Pada PT Agung Podomoro Land, Tbk

#### 4.3.1. Dampak Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Nilai Properti Investasi

Tabel 11.  
Perbedaan PSAK 13 Revisi 2007 dengan Revisi 2011

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

Sumber: PSAK No. 13 Properti Investasi (Revisi 2011)

Pada 1 Januari 2012 mulai diberlakukannya penerapan PSAK 13 (revisi 2011). Revisi ini menggantikan revisi sebelumnya yaitu revisi 2007. Ada beberapa perubahan yang terjadi akibat revisi 2011 bisa kita lihat dalam Tabel 11

Sesuai dengan Tabel 11 mulai tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2012 perusahaan khususnya yang memiliki properti investasi

diharuskan menerapkan PSAK 13 (revisi 2011) dalam pengakuan dan penyajian properti investasinya tersebut. Berikut adalah penjelasan tabel 11 yaitu sebagai berikut.

#### 1. Definisi tentang penghentian pengakuan

Di dalam PSAK 13 (revisi 2007) terdapat definisi yang mengatur tentang penghentian pengakuan yaitu eliminasi suatu pos dari laporan posisi keuangan karena dilepas, tidak lagi mempunyai nilai ekonomis masa depan, ditarik dari penggunaan, karena berubah fungsinya atau peruntukannya (reklasifikasi) sedangkan di dalam PSAK 13 (revisi 2011) tidak ada lagi definisi yang mengatur tentang penghentian pengakuan karena hal tersebut sudah dijelaskan dalam paragraph 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 ekonomik 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 pada 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 investasi dalam proses pembangunan langsung diakui sebagai properti investasi. Sebagai contoh perusahaan yang memiliki properti investasi dalam tahun 2012 masih dalam proses pembangunan dan selesai di tahun berikutnya maka perusahaan menyajikan bangunan atau tanah tersebut (yang diklasifikasikan sebagai properti investasi) langsung sebagai properti investasi pada tahun buku 2012 tanpa harus diklasifikasikan sebagai aset tetap.

### 3. Ketidakmampuan menetapkan nilai wajar secara andal

Di dalam PSAK 13 (revisi 2007) tidak terdapat hal yang mengatur tentang bagaimana perlakuan 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 menentukan nilai wajar secara andal dapat diukur pada harga perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunannya selesai (mana yang terlebih dahulu dicapai). Pengakuan awal properti investasi dapat diukur dengan menggunakan nilai wajar jika nilai wajar dapat ditentukan secara andal.

Perubahan-perubahan yang terjadi akibat diberlakukannya PSAK 13 (revisi 2011). Properti investasi yang dimiliki PT Agung Podomoro Land, Tbk. Dibawah ini adalah pengukuran

properti investasi milik PT Agung Podomoro Land, Tbk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2012 sampai dengan 31 Desember 2012.

Tabel 5 dan Tabel 6 menunjukkan pengukuran nilai properti investasi dengan model biaya. Perusahaan tidak menerapkan pengukuran dengan model nilai wajar pada tahun 2012 karena aset properti investasi milik KUS dan Ballroom Kuningan City yang masih dalam proses penyelesaian sehingga nilai wajarnya pun belum bisa ditentukan secara andal. Hal ini menunjukan bahwa perusahaan telah menerapkan PSAK 13 (revisi 2011) sesuai peraturan yang diberlakukan. Perusahaan mengukur properti investasinya dari biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan, sehingga nilai tercatat properti investasinya tersebut pada tahun 2012 adalah sebesar Rp4.982.292.298.000. dan pada tahun 2013 sebesar Rp5.533.185.618.000.

Untuk melihat perbedaan yang terjadi dari penerapan PSAK 13 (revisi 2007) dengan PSAK 13 (revisi 2011) adalah kita dapat melihat pada tabel di atas nilai saldo awal aset dalam penyelesaian properti investasi adalah Rp0 sehingga kita dapat pastikan bahwa tahun sebelumnya tidak ada aset penyelesaian yang diakui sebagai properti investasi oleh PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tahun 2012 dimana PSAK 13 (revisi 2011) pada Tabel 5 ada nilai tambahan pada aset dalam penyelesaian sebesar Rp327.156.396.000 diketahui bahwa aset properti tersebut diakui langsung sebagai properti

investasi dan aset dalam penyelesaian yang tahun lalu diklasifikasikan sebagai aset tetap tahun 2012 aset tersebut direklasifikasi ke properti investasi sebesar Rp312.764.978 000.

Dalam Tabel 5 dapat kita lihat nilai reklasifikasi ke properti investasi tahun 2012 sebesar Rp992.142.639.000. Nilai tersebut menunjukkan dampak dari penerapan PSAK 13 (revisi 2011). Dalam catatan 15 laporan keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk yang berisikan catatan tentang nilai aset tetap menunjukkan bahwa nilai sebesar Rp127.244.973.000 adalah tanah direklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi, nilai sebesar RP864.897.666.000 adalah properti investasi yang terdiri dari bangunan, prasarana, mesin, peralatan dan juga aset dalam penyelesaian direklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi. Sehingga dampak dari penerapan tersebut menambah nilai properti investasi Rp992.142.639.000.

PSAK 13 (revisi 2011) mensyaratkan bahwa pengungkapan properti investasi dengan model biaya harus menyertakan nilai wajarnya. PT Agung Podomoro Land, Tbk sebagai perusahaan *go public* telah menaati persyaratan itu. Pengungkapan nilai wajar itu meliputi uraian properti investasi, penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan secara andal dan apabila mungkin, rentang estimasi dimana nilai wajar kemungkinan berada (PSAK 13 R2011, paragraf 83 butir e)

Tabel 7 menunjukkan nilai wajar PT Agung Podomoro Land, Tbk dinilai oleh penilai independen dengan pendekatan metode

biaya dan metode pendapatan. Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi (KEPI & SPI, KPUP 19.1). Sedangkan Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini (KEPI & SPI, KPUP 18.1).

Pendekatan biaya dilakukan dengan langkah sebagai berikut;

- a. Menghitung nilai tanah dengan perbandingan data pasar, dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong dan tersedia untuk dikembangkan sesuai dengan prinsip *highest and best use*.
- b. Menghitung biaya realisasi baru dari bangunan dan prasarana
- c. Menghitung semua penyusutan oleh semua penyebab (fisik, fungsional, ekonomis)
- d. Nilai pasar tanah ditambah nilai pasar bangunan dengan nilai properti dengan metode pendekatan biaya.

Dalam pendekatan pendapatan cara yang digunakan untuk menilai nilai wajar dengan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow method*), DCF atau dikenal juga dengan metode Arus Kas yang didiskonto. Tahapan pekerjaan yang dilakukan pada metode ini adalah sebagai berikut:

1. melakukan analisis pendapatan dan pengeluaran dari obyek penilaian dan properti pembanding,

2. mengestimasi pendapatan kotor potensial (*potential gross income*) dengan memperhatikan, paling kurang:
  - a. keandalan asumsi yang digunakan,
  - b. data historis yang digunakan, dan
  - c. biaya sewa dan luas area bangunan.
3. melakukan penjumlahan antara pendapatan lain-lain dan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi tingkat kekosongan dan potensi kehilangan pendapatan (*vacancy and collection loss*) untuk memperoleh perkiraan pendapatan kotor efektif (*effective gross income*).
4. menentukan biaya-biaya operasi (*operating expenses*), dengan memperhatikan, paling kurang:
  - a. keandalan asumsi yang digunakan,
  - b. data historis yang digunakan, dan
  - c. biaya perawatan bangunan.
5. mengurangi pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih operasi sebelum bunga dan pajak,
6. menentukan Tingkat diskonto,
7. menentukan prosedur pendiskontoan;
8. mendiskontokan pendapatan bersih operasi (*net operating income*) untuk mengestimasi indikasi nilai obyek penilaian; dan
9. dalam hal terdapat terminal value sebagai salah satu unsur pembentuk indikasi nilai, maka Penilai Properti dapat

menggunakan tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*) dalam perhitungan terminal value dengan mempertimbangkan. Tingkat kapitalisasi pada periode awal (*initial capitalization rate*) yang merupakan tolok ukur untuk memastikan besaran tingkat kapitalisasi terminal (*terminal capitalization rate*).

PT Agung Podomoro Land, Tbk mempunyai alasan tidak menggunakan model nilai wajar pada pengukuran properti investasinya dikarenakan belum mampu menentukan nilai wajar secara andal dikarenakan pada tahun 2012 dan 2013 masih ada properti investasi yang masih dalam proses penyelesaian. Informasi dan data pasar yang didapatkan dari aset properti investasi tersebut sangatlah minim sehingga sulit untuk menentukan nilai wajar tersebut.

#### **4.3.2. Analisis Dampak Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Nilai Aset Tetap**

Selain memberi dampak pada nilai properti investasi penerapan PSAK 13 (revisi 2011) berdampak pula pada nilai aset tetap pada awal penerapannya yaitu tahun 2012. Pengakuan properti investasi dalam proses pembangunan yang langsung diakui tanpa harus melalui aset tetap lagi adalah salah satu dampak yang terjadi.

**Tabel 8** menunjukkan nilai aset tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk akibat dari penerapan PSAK 13 (revisi 2011) nilai tanah



pada kolom reklasifikasi berkurang sebesar Rp127.244.973.000 dan nilai pada aset dalam penyelesaian pada kolom reklasifikasi berkurang sebesar Rp868.474.807.000. Pengurangan tersebut karena adanya transfer ke properti investasi dan menjadikan nilai aset tetap pada akhir periode tahun 2012 sebesar Rp1.853.091.719.000 ini menurun dibandingkan dengan saldo awal aset tetap yaitu sebesar Rp2.220.358.779.000.

#### **4.3.3. Dampak Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Total Aset**

Untuk mengetahui adanya pos properti investasi dalam laporan keuangan, kita dapat melihat sejumlah bersih nilai properti investasi dalam laporan posisi keuangan pada bagian aset tidak lancar. Nilai properti investasi yang tertera pada laporan posisi keuangan bagian aset tidak lancar adalah hasil perhitungan dari pengukuran properti investasi dengan model biaya. Dimana perhitungan itu dilakukan dengan cara harga perolehan properti investasi itu dikurangi dengan akumulasi penyusutannya. Rincian penilaian tersebut tercantum dalam catatan laporan posisi keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk tahun 2012 dan 2013, catatan no 14.

Tabel 9 menunjukkan jumlah aset tidak lancar perusahaan adalah pada tahun 2012 sebesar Rp8.468.583.074.000 dan pada tahun 2013 sebesar Rp10.932.862.184.000. Persentase nilai properti investasi dari aset tidak lancar pada tahun 2012 adalah sebesar 59%

dan pada tahun 2013 sebesar 51%. Setelah itu kita lihat jumlah aset yang mereka miliki pada tahun 2012 adalah sebesar Rp15.195.642.352.000 dan pada Tahun 2013 sebesar Rp19.679.908.990.000. Persentase properti investasi pada jumlah aset perusahaan pada tahun 2012 adalah sebesar 33% dan pada tahun 2013 sebesar 28%. Hal ini menunjukkan bahwa nilai properti investasi yang dimiliki PT Agung Podomoro Land merupakan suatu aset yang besar nilainya melebihi  $\frac{1}{4}$  dari jumlah aset dan  $\frac{1}{2}$  dari jumlah aset tidak lancarnya.

Nilai-nilai di atas dapat berubah lebih besar jika perusahaan mampu untuk menentukan nilai wajar properti investasi dalam menyajikan pada laporan posisi keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk. Tabel 7 menunjukkan bahwa tahun 2012 nilai wajar yang dapat ditentukan adalah sebesar Rp10.511.950.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan dan pada tahun 2013 sebesar Rp12.546.050.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan. Jika nilai ini dimasukkan dalam laporan keuangan maka terlihat perubahan nilai yang besar pada aset PT Agung Podomoro Land, Tbk tabel 12 menyajikan ilustrasinya:

Tabel 12.  
Ilustrasi Jumlah Aset Tahun 2012 dan 2013 dengan Properti Investasi Dinilai  
dengan Model Nilai Wajar

Keterangan	2012 Rp'000	2013 Rp'000
<b>Aset</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan setara kas	2.225.099.936	3.177.138.834
Piutang usaha	1.660.329.310	1.406.226.765
Piutang lain-lain	102.667.335	216.704.265
Persediaan	1.738.403.612	2.978.498.405
Pajak dibayar dimuka	191.823.431	288.478.217
Biaya Dibayar dimuka	66.814.586	72.715.564
Uang muka	741.921.068	607.284.756
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>6.727.059.278</b>	<b>8.747.046.806</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>		
Persediaan	1.008.666.808	2.066.007.750
Aset keuangan lainnya	44.430.697	85.431.820
Biaya dibayar dimuka	21.005.320	20.250.000
Uang muka investasi saham	263.834.498	183.573.495
Investasi saham pada entitas asosiasi	229.200.000	166.200.374
<b>Properti investasi</b>	<b>10.511.950.000 + nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>	<b>12.546.050.000+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>
Aset tetap	1.853.091.719	2.756.004.948
Biaya yang ditangguhkan	30.149.546	22.651.662
Aset pajak tangguhan	5.873.750	29.277.608
Goodwill	-	30.334.910
Lain-lain	31.038.436	39.944.026
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>13.999.240.774+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>	<b>17.945.726.593+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>20.726.300.052+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>	<b>26.692.773.399 + Nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>

Tabel 12 menunjukkan jumlah aset dengan properti investasi yang diukur dengan model nilai wajar adalah sebesar Rp20.726.300.052.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2012 dan sebesar Rp26.692.773.399.000

ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2013. Sedang aset tidak lancar berjumlah Rp13.999.240.774.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2012 dan sebesar Rp17.945.726.593.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2013.

Persentase properti investasi dari jumlah aset jika PT Agung Podomoro Land, Tbk melakukan pengukuran dengan model nilai wajar masing-masing pada tahun 2012 dan tahun 2013 adalah sebesar kurang lebih 51% dan kurang lebih 47%. Sedangkan persentase properti investasi dari jumlah aset tidak lancar adalah masing-masing pada tahun 2012 dan tahun 2013 adalah sebesar kurang lebih 75% dan kurang lebih 70%.

Hal di atas menunjukkan bahwa pengukuran properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk dengan model nilai wajar jumlah aset lebih besar yaitu sebesar Rp20.726.300.052.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2012 dan sebesar Rp26.692.773.399.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2013. Dibandingkan dengan pengukuran properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk dengan model biaya yaitu pada tahun 2012 adalah sebesar Rp15.195.642.352.000 dan pada Tahun 2013 sebesar Rp19.679.908.990.000.

#### 4.3.4. Pengaruh Penerapan PSAK No.13 (Revisi 2011) Terhadap Laba

Nilai suatu laba bisa kita lihat pada laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain. Tabel 10 menunjukkan bahwa nilai laba komprehensif tahun 2012 dan 2013 masing-masing sebesar Rp841.290.753.000 dan Rp930.240.497.000. Properti investasi yang merupakan penghasil rental memberikan pendapatan sewa sebesar Rp674.200.426.000 dan Rp550.846.230.000 untuk masing-masing tahun 2013 dan tahun 2012. Hal ini menunjukkan bahwa properti investasi memberi pendapatan sebesar 12% pada tahun 2012 dan sebesar 14% pada tahun 2013 dari jumlah pendapatan yang PT Agung Podomoro Land, Tbk.

PT Agung Podomoro Land, Tbk mempunyai kebijakan untuk mengukur properti investasinya dengan model biaya sehingga terdapat beban penyusutan yang akan mengurangi laba perusahaan. Dalam Tabel 10 terdapat pos beban pokok penjualan dan biaya langsung sebesar Rp2.604.942.909.000 dan Rp2.546.320.651.000 masing-masing untuk tahun 2012 dan 2013. Di dalam nilai itu terkandung dampak pengukuran dari properti investasi dengan menggunakan model biaya yaitu sebesar Rp130.426.083.000 pada tahun 2012 dan sebesar Rp162.805.216.000 pada tahun 2013. Nilai-nilai tersebut adalah biaya penyusutan properti investasi yang timbul dari pengukuran model biaya dan hal itu mengurangi laba dan pendapatan komprehensif lain perusahaan.

Tabel 13 berikut menyajikan rincian beban pokok penjual dan beban langsung PT Agung Podomoro Land, Tbk

Tabel 13.  
Rincian Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Keterangan	2012 Rp'000	2013 Rp'000
Beban Pokok Penjualan	2.311.005.380	2.182.638.245
Beban Langsung:		
Penyusutan Properti Investasi	130.426.083	162.805.216
Penyusutan Aset Tetap	32.525.503	39.466.408
Hotel	78.742.775	83.753.989
Keamanan	11.676.883	22.653.980
Lainya	40.566.285	55.002.813
<b>Jumlah</b>	<b>2.604.942.909</b>	<b>2.546.320.651</b>

Sumber Laporan Keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk

Seperti halnya analisis yang dilakukan pada aset tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk selain properti investasi yang diukur dengan model biaya maka kita asumsikan bahwa properti investasi yang dinilai dengan model nilai wajar. Asumsi ini berdasarkan data nilai wajar berdasarkan penilaian properti investasi yang telah diukur secara andal. Pada tahun 2011 nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp5.447.040.000.000 Pada Tahun 2012 asumsi nilai wajar properti Investasi adalah sebesar Rp10.511.950.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan dan pada tahun 2013 sebesar Rp12.546.050.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan.

**Tabel 14.**  
**Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk Tahun 2012 dan 2013**

<b>Tahun</b>	<b>Nilai Wajar Rp'000</b>	<b>Kenaikan/Penurunan Rp'000</b>
2011	5.447.040.000	
2012	10.511.950.000 + nilai wajar yang belum dapat ditentukan	5.064.910.000+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan
2013	12.546.050.000 + nilai wajar yang belum dapat ditentukan	2.034.100.000+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan

Tabel 14 menunjukkan bahwa terjadi kenaikan nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp5.064.910.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2012 dan sebesar Rp2,034,100,000ribu ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2013. PSAK 13 (revisi 2011) paragraf 37 menyatakan keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya. Jika perusahaan menggunakan nilai wajar ini pada tahun 2012 dan tahun 2013 selisih dari perubahan nilai wajar ini dimasukkan dalam laporan laba rugi pada pos pendapatan komprehensif lain. Tabel 15 menyajikan ilustrasi laporan laba rugi yang properti investasinya diukur dengan model nilai wajar.

Tabel 15.  
Ilustrasi Laba dan Pendapatan Komprehensif Lain Tahun 2012 dan dengan  
Properti Investasi Dinilai dengan Model Nilai Wajar

Keterangan	2012 Rp'000	2013 Rp'000
Penjualan dan pendapatan Usaha	4.689.429.510	4.901.191.373
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	2.474.516.826	2.383.515.435
<b>Laba Kotor</b>	<b>2.214.912.684</b>	<b>2.517.675.938</b>
Beban penjualan	(288.892.380)	(398.115.504)
Beban umum dan administrasi	(535.434.053)	(681.146.092)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	76.870.642	94.738.997
Penghasilan bunga	80.065.810	148.000.832
Beban Bunga dan keuntungan	(378.462.634)	(476.950.569)
Keuntungan lainya-bersih	58.912.745	135.777.133
<b>Laba Sebelum Pajak</b>	<b>1.227.972.814</b>	<b>1.339.980.735</b>
Beban Pajak-Bersih	(256.255.978)	(246.935.022)
<b>Laba Bersih Tahun Berjalan</b>	<b>971.716.836</b>	<b>1.093.045.713</b>
<b>Pendapatan Komprehensif Lain</b>	<b>5.064.910.000+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>	<b>2.034.100.000+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>
<b>Jumlah Laba Komprehensif</b>	<b>6.036.626.836 + nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>	<b>3.117.145.713+ nilai wajar yang belum dapat ditentukan</b>

Tabel 15 menunjukkan bahwa nilai beban pokok penjualan dan beban langsung nilainya berkurang dikarenakan nilai penyusutan dikeluarkan. Karena dalam PSAK 13 (revisi 2011), model nilai wajar tidak mengungkapkan akumulasi penyusutan, maka nilai beban pokok penjualan dan beban langsung pada tahun 2012 sebesar Rp2.474.516.826.000 (Rp2.604.942.909.000 - Rp130.426.083.000) dan pada tahun 2013 nilainya adalah sebesar Rp2.383.515.435.000 (Rp2.546.320.651.000 - Rp162.805.216.000).



Karena beban pokok penjualan dan beban langsung berkurang, nilai laba bersih tahun berjalan berubah menjadi Rp971.716.836.000 dan Rp1.093.045.713.000 masing-masing untuk tahun 2012 dan 2013 dari yang sebelumnya adalah sebesar Rp841.290.753.000 dan Rp930.240.497.000. Pos pendapatan komprehensif lain yang tadinya bernilai Rp0 pada tahun 2012 dan tahun 2013 berisi nilai akibat kenaikan nilai wajar yaitu sebesar Rp5.064.910.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2012 dan Rp2.034.100.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan.

Dengan asumsi properti investasi yang dinilai dengan model nilai wajar maka laba komprehensif tahun berjalan mili PT Agung Podomoro Land, Tbk adalah sebesar Rp6.036.626.836.000 ditambah dengan nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2012 dan sebesar Rp3.117.145.713.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2013.

#### **4.4. Pembahasan.**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak dari penerapan psak 13 (revisi 2011) terhadap nilai properti investasi, aset tetap dan juga jumlah aset perusahaan PT Agung Podomoro Land, Tbk serta mengetahui bagaimana pengaruh penerapan tersebut terhadap terhadap laba PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Pada catatan no. 14 laporan keuangan PT Agung Podomoro Land, Tbk mengungkap tentang properti investasi. Dalam catatan no.14 tersebut diungkapkan bahwa properti investasi diukur dengan model biaya. Dalam pengungkapan tersebut perusahaan menyajikan tentang rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode yang dimana menunjukkan tambahan properti investasi, penambahan yang di hasilkan dari akuisisi, dan jumlah reklasifikasi dari aset tetap. Selain itu perusahaan juga menyajikan nilai wajar properti investasi, dimana perusahaan tidak dapat menentukan nilai wajar secara andal, nilai wajar itu berisikan uraian properti investasi tersebut dan penjelelasan mengapa perusahaan tidak bisa menentukan nilai wajar secara andal. Hal-hal diatas menunjukkan bahwa perusahaan telah mengikuti apa yang terdapat pada PSAK 13 (revisi 2011), pengungkapan-pengungkapan tersebut sesuai paragraf 83. Dibawah ini adalah pembahasan tentang tujuan penelitian yang dilakukan;

1. Bagaimana dampak penerapan PSAK No. 13 (revisi 2011) pada nilai properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Pada Tahun 2012 perusahaan mengukur properti investasinya dengan model biaya sehingga nilai properti investasi perusahaan dari pengukuran tersebut tidak sangat berpengaruh pada nilai properti investasi tersebut. Namun dari pengakuan dimana aset dalam penyelesaian diakui langsung sebagai properti investasi pada proses pembangunannya tanpa harus melalui aset tetap terlebih dahulu. Maka pada tahun 2012 sebagai awal dimana PSAK 13 (revisi 2011) terdapat nilai reklasifikasi aset dalam penyelesaian sebesar Rp312.764.978

sehingga nilai tersebut menambah nilai properti investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk namun pada segi pengukuran tidak terdapat perubahan yang positif dikarenakan perusahaan masih menggunakan pengukuran model biaya.

2. Bagaimana dampak penerapan PSAK No. 13 (revisi 2011) pada nilai aset tetap PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Akibat penerapan PSAK 13 Revisi 2011 properti investasi diakui langsung saat pembangunanya tanpa dinilai terlebih dahulu sebagai aset tetap. Pada tahun 2012 sebagai awal diberlakukannya PSAK 13 (revisi 2011) ada terjadi reklasifikasian pada aset tetap dalam penyelesaian yaitu sebesar Rp312.764.978.000 nilai ini dikeluarkan dari aset tetap sehingga jumlah nilai aset tetap pun berkurang sebesar itu.

3. Bagaimana dampak penerapan PSAK No. 13 (revisi 2011) pada jumlah aset investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Pada tahun 2012 dan 2013 perusahaan mengukur nilai properti investasinya menggunakan model biaya sehingga nilai bersih properti investasi pada tahun 2012 dan 2013 masing-masing sebesar 4.982.292.298.000 dan 5.533.185.618.000 dengan pengukuran model biaya. Nilai tersebut menjadikan jumlah aset pada tahun 2012 dan 2013 masing-masing sebesar Rp15.195.642.352.000 dan Rp19.679.908.990.000.

Setelah itu diasumsikan bahwa perusahaan mengukur properti investasinya menggunakan nilai wajar sehingga properti investasi pada tahun 2012 dan 2013 masing-masing bernilai sebesar Rp10.511.950.000

ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan dan 12.546.050.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan. Nilai tersebut menjadikan jumlah aset pada tahun 2012 dan 2013 masing-masing sebesar Rp20.726.300.052 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan dan 26.692.773.399 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan.

4. Bagaimana dampak penerapan PSAK No. 13 (revisi 2011) pada jumlah aset investasi PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) memperbolehkan untuk melakukan pengukuran properti investasi, yaitu properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan aset. Depresiasi tersebut akan menjadi beban tiap periode dimana perusahaan menggunakan properti investasi. Perhitungan depresiasi yang berhubungan dengan beban operasi perusahaan akan berimplikasi langsung terhadap perhitungan laba atau rugi perusahaan. Sementara penggunaan nilai wajar dalam menilai properti investasi menyebabkan nilai aset tersebut bisa naik maupun turun. Selisih yang timbul akibat perubahan nilai wajar properti investasi akan diakui di laporan laba dan pendapatan komprehensif lain.

Pada PT Agung Podomoro Land, Tbk penilaian dilakukan dengan model biaya, sehingga beban penyusutan terjadi akibat penilaian properti investasi tersebut. Beban penyusutan tersebut merupakan beban langsung yang mengurangi laba perusahaan yaitu masing-masing pada tahun 2012 dan 2013 beban penyusutan properti investasi sebesar Rp130.426.08.000

dan Rp162.805.216.000. Laba dan pendapatan komprehensif lain PT Agung Podomoro Land, Tbk masing-masing tahun 2012 dan 2013 adalah sebesar sebesar Rp841.290.753.000 dan Rp930.240.497.000.

Namun jika PT Agung Podomoro Land, Tbk menggunakan nilai wajar dalam melakukan penilaian properti investasi terdapat pengaruh yang positif. Akibat dari penilaian tersebut terdapat kenaikan nilai properti investasi pada PT Agung Podomoro Land, Tbk, sehingga terdapat nilai pendapatan komprehensif lain masing-masing pada tahun 2012 dan 2013 adalah Rp5.064.910.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan pada tahun 2012 dan Rp2.034.100.000.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan dan menjadikan laba komprehensif pada tahun 2012 dan 2013 masing-masing sebesar Rp6.036.626.836 .000 ditambah dengan nilai wajar yang belum dapat ditentukan dan sebesar Rp3.117.145.713.000 ditambah nilai wajar yang belum dapat ditentukan.

Hasil dari penelitian ini menguatkan apa yang telah ditemukan oleh peneliti terdahulu yang dilakukan oleh Yunni Anggela Yustisia pada tahun 2009 dimana diketemukan bahwa nilai wajar memiliki pengaruh yang signifikan pada nilai properti investasi, jumlah aset dan juga pada laba perusahaan. Selain itu penelitoan yang dilakukan oleh Herman Hisar pada tahun 2012 menyatakan bahwa pengakuan tower sebagai properti investasi menambah nilai properti investasi tersebut dan tower yang dinilai dengan model nilai wajar mempengaruhi laba yang signifikan.

Hasil penelitian ini diharapkan perusahaan mampu menggunakan model nilai wajar dalam melakukan penilaian properti investasi karena ada pengaruh positif terhadap laba perusahaan jika perusahaan mampu menjalankan penilaian ini secara konsisten. Karena laba tersebut seperti pada tujuannya laba sebagai Indikator efisiensi penggunaan dana dalam perusahaan yang diwujudkan dalam tingkat pengembaliannya, dasar pengukuran prestasi manajemen, besarnya penentuan perencanaan pajak, alat pengendalian sumber daya ekonomi suatu negara, kompensasi dan pembagian bonus, alat motivasi manajemen dalam pengendalian perusahaan, dasar bentuk kenaikan kemakmuran dan dasar pembagian deviden.

## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Simpulan**

Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap PT Agung Podomoro Land, Tbk disimpulkan mengenai rumusan-rumusan masalah yang terjadi dalam menerapkan PSAK No. 13 (revisi 2011) terhadap perusahaan:

1. Terdapat perubahan nilai yang positif terhadap nilai properti investasi setelah menerapkan PSAK No. 13 (revisi 2011) akibat dari pengakuan properti investasi dalam proses penyelesaian namun dari segi pengukuran nilai properti investasi yang diukur dengan model biaya tidak terjadi perubahan yang positif.
2. Terdapat perubahan pada nilai aset tetap yang berkurang setelah menerapkan PSAK No. 13 (Revisi 2011) akibat dari reklasifikasi aset dalam penyelesaian ke properti investasi pada tahun 2012.
3. Tidak terdapat perubahan jumlah total aset yang positif setelah menerapkan PSAK No.13 (Revisi 2011) dikarenakan perusahaan masih mengukur properti investasinya dengan model biaya, namun setelah diestimasi dengan mengukur properti investasi dengan model nilai wajar terdapat perubahan yang positif akibat penerapan ini.
4. Tidak terdapat pengaruh yang positif terhadap laba perusahaan setelah menerapkan PSAK No. 13 (Revisi 2012) dikarenakan perusahaan mengukur properti investasi masih menggunakan model biaya yang

mengakibatkan pengurangan terhadap laba yaitu adanya penyusutan properti investasi, namun setelah diestimasi mengukur properti investasi menggunakan model nilai wajar terdapat pengaruh yang positif yaitu terdapat nilai pada pos pendapatan komprehensif lain akibat kenaikan nilai wajar properti investasi tersebut.

## **5.2. Saran**

1. Saran untuk PT Agung Podomoro Land, Tbk
  - a. Perusahaan diharapkan mampu memperoleh informasi pasar properti investasi yang bisa digunakan untuk bahan menilai properti investasi menggunakan model nilai wajar
  - b. Perusahaan diharapkan mampu menilai properti investasinya dengan model nilai wajar untuk keseluruhan properti investasinya karena ada pengaruh yang signifikan terhadap laba.
  - c. Setelah mampu menerapkan pengukuran dengan model nilai wajar perusahaan harus menerapkan secara konsisten karena dimungkinkan akan ada perubahan-perubahan nilai wajar yang akan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap laba.
2. Untuk penelitian selanjutnya
  - a. Peneliti selanjutnya disarankan untuk meneliti perusahaan yang telah konsisten menerapkan model nilai wajar dalam melakukan pengukuran properti investasi.



- b. Peneliti diharapkan memperoleh data yang lebih dari penelitian ini karena penelitian ini memiliki kekurangan dalam segi perhitungan nilai wajar karena data yang diperoleh tidak mencukupi.
- c. Peneliti selanjutnya disarankan untuk menggunakan PSAK revisi terbaru.
- d. Peneliti selanjutnya diharapkan untuk menambah tahun yang diteliti

## JADWAL PENELITIAN

Tabel 16.  
Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan								
		Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar
1	Pengajuan Judul	**								
2	Studi Pustaka	***								
3	Pembuatan Makalah Seminar		**							
4	Seminar		**	****	****	****				
5	Pengesahan					**				
6	Pengumpulan Data *)						****	**		
7	Pengolahan Data							****		
8	Penulisan Laporan dan Bimbingan							****	****	
9	Sidang Skripsi								*	*
10	Penyempurnaan Skripsi									**
11	Pengesahan									*

Keterangan :

\*) = Pengumpulan data disesuaikan dengan data yang digunakan dalam penelitian penelitaian ini menggunakan data sekunder tanpa melakukan observasi ke lapangan

\* = Menunjukkan satuan unit waktu minggu dalam bulan

Penelitiaan dimulai Bulan Juli 2014 sampai dengan Maret 2015

## DAFTAR PUSTAKA

Annual Report PT Agung Podomoro Land, Tbk <http://www.agungpodomoroland.com/>  
(Diakses 25 Juli 2014 : 16:30 WIB)

Anis Chariri dan Imam Gozalt. 2003. *Teori Akuntansi*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang.

ED PSAK 1 Penyajian Laporan Keuangan (Revisi 2013). Diunduh pada situs <http://staff.blog.ui.ac.id/>. (Diakses 14 Desember 2014 : 19:00 WIB)

ED PSAK 68 Pengukuran Nilai Wajar. Diunduh pada situs <http://staff.blog.ui.ac.id/>. (Diakses 2 Desember 2014 : 20:00 WIB )

Eddy Mulyadi Soepardi dan Rekan. 2014. *Pedoman Seminar SI*. Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan. Bogor.

Harahap, Sofyan Syafri. 2012. *Teori Akuntansi Edisi 12*, Rajawali Pers, Jakarta.

Herman Hisar. 2012. *Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 Pada Perusahaan Properti : Studi Kasus Pada PT TBI*. Skripsi. <http://Lib.ui.ac.id/>

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

Juliansyah, Noor. 2012. *Metodelogi Penelitian*. Kencana Prenada Group, Jakarta.

KJPP Tri, Santi dan Rekan. Penilaian Aset-Standar Nilai dalam penilaian aset. <http://www.kjpptrisanti.com> (Diakses 28 September 2014 : 18:30)

**LAMPIRAN 1**

**SURAT PERNYATAAN PENGGUNAAN DATA YANG TELAH  
DIPUBLIKASIKAN**

## SURAT PERNYATAAN

### PENGUNAAN DATA YANG TELAH DIPUBLIKASIKAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Aluisius Sigit Pamungkas  
NPM : 022111113  
Identitas Studi : Program Studi S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi,  
Universitas Pakuan  
Mata Kuliah Konsentras : Akuntansi Keuangan  
Judul yang Telah Disetujui : Analisi Penerapan PSAK No. 13 Tentang Properti  
Invesrasi (Revisi 2011) dan Pengaruh Terhadap  
Laba Pada PT Agung Podomoro Land, Tbk

Dalam rangka penyusunan skripsi ini, saya menggunakan data perusahaan yang telah dipublikasikan dengan langsung mengakses dari website melalui internet dan/atau sumber data yang dipublikasikan lainnya

Pernyataan ini saya buat denganmaksud untuk menjamin keaslian data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini.

Bogor, 22 Desember 2014

Yang Menyatakan,



(Aluisius Sigit Pamungkas)

**LAMPIRAN 2**

**DATA LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2012 DAN 2013 PT  
AGUNG PODOMORO LAND, TBK**

	Catatan/ Notes	31 Desember/December 31,		
		2013	2012	
		Rp'000	Rp'000	
<b>ASET</b>				
<b>ASET LANCAR</b>				
Aset Lancar				<b>CURRENT ASSETS</b>
Uang setara kas	5	3.177.138.834	2.225.099.938	Cash and cash equivalents
Pinjaman usaha kepada pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan penurunan nilai sebesar Rp 75.637 ribu tahun 2013 dan Rp 1.802 ribu tahun 2012	6	1.408.228.765	1.660.329.310	Trade accounts receivable from third parties - net of allowance for impairment losses of Rp 475,637 thousands in 2013 and Rp 64,602 thousands in 2012
Pinjaman lain-lain				Other accounts receivable
Pinjaman berjangka	7,40	31.730.984	23.951.545	Related parties
Pinjaman jangka panjang		184.973.281	78.715.790	Third parties
Stok dan persediaan	8	11.201.315	2.628.853	Inventories
Aset real estat	9	2.987.297.090	1.735.774.759	Hotel and theater
Pajak dibayar dimuka	10	288.478.217	191.823.431	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka lainnya		72.715.584	86.814.588	Prepaid taxes
		607.284.758	741.921.068	Prepaid expenses
				Advances
<b>Aset Lancar</b>		<b>8.747.048.806</b>	<b>6.727.059.278</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				
Aset Tidak Lancar				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Stok dan persediaan	8	56.118.855	23.268.221	Inventories
Aset real estat	9	2.009.889.095	985.398.587	Hotel and theater
Aset keuangan lainnya	11	85.431.820	44.430.697	Real estate assets
Pajak dibayar dimuka		20.250.000	21.005.320	Other financial assets
Pemilikan saham pada entitas asosiasi	12	183.573.495	262.834.498	Prepaid expenses
Pemilikan investasi saham	13	166.200.347	229.200.000	Investment in associates
Investasi - setelah dikurangi nilai penyusutan sebesar Rp 1.166.154 ribu tahun 2013 dan Rp 358.360.938 ribu tahun 2012	14	5.533.185.618	4.982.292.298	Advances for investment in shares
Investasi - setelah dikurangi nilai penyusutan sebesar Rp 1.472.964 ribu tahun 2013 dan Rp 92.302.074 ribu tahun 2012	15	2.758.004.948	1.853.091.719	Investment properties - net of accumulated depreciation of Rp 521,166,154 thousands in 2013 and Rp 358,360,938 thousands in 2012
Investasi ditangguhkan - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 44.140.594 ribu tahun 2013 dan Rp 44.140.594 ribu tahun 2012	16	22.651.662	30.149.548	Property and equipment - net of accumulated depreciation of Rp 151,472,964 thousands in 2013 and Rp 92,302,074 thousands in 2012
Investasi ditangguhkan	38	29.277.608	5.873.750	Deferred charges - net of accumulated amortization of Rp 52,660,607 thousands in 2013 and Rp 44,140,594 thousands in 2012
	38	30.334.910	-	Deferred tax assets
		39.944.026	31.038.438	Goodwill
				Others
<b>Aset Tidak Lancar</b>		<b>10.932.862.184</b>	<b>8.488.583.074</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>ASET</b>		<b>19.679.908.990</b>	<b>15.195.642.352</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Informasi atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk DAN ENTITAS ANAK  
DAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN  
PER TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
DESEMBER 2013 DAN 2012**

**PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31 2013 AND 2012**

	Catatan / Notes	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
LABA DAN PENDAPATAN USAHA	30	4.901.191.373	4.889.429.510	SALES AND REVENUES
HARGA POKOK PENJUALAN DAN BIAYA LANGSUNG	31	2.548.320.851	2.604.942.909	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR		2.354.870.722	2.084.486.601	GROSS PROFIT
Biaya penjualan	32	(398.115.504)	(288.892.380)	Selling expense
Biaya umum dan administrasi	33	(681.148.082)	(535.434.053)	General and administrative expense
Biaya laba bersih entitas asosiasi	12	94.738.997	78.870.842	Equity in net income of associates
Biaya beban bunga	34	148.000.832	80.085.810	Interest income
Biaya bunga dan keuangan	35	(478.950.589)	(378.462.634)	Interest expense and financial charges
Biaya lainnya - bersih		135.777.133	58.912.745	Other gain - net
LABA SEBELUM PAJAK		1.177.175.519	1.097.546.731	INCOME BEFORE TAX
BIAYA PAJAK - BERSIH	36	248.935.022	256.255.978	TAX EXPENSE - NET
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		930.240.497	841.290.753	NET INCOME FOR THE YEAR
LABA DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
LABA DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF TOTAL		930.240.497	841.290.753	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
LABA DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF BERSIH TAHUN BERJALAN DAN LABA DAN PENDAPATAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DISTRIBUSIKAN KEPADA:				NET INCOME FOR THE YEAR AND TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Milik Entitas Induk		851.434.537	811.726.533	Owners of the Company
Bagian Non-pengendali	29	78.805.960	29.564.220	Non-controlling interest
		930.240.497	841.290.753	Total
LABA PER SAHAM	37	Rp	Rp	EARNINGS PER SHARE
(dalam Rupiah penuh)				(In full Rupiah amount)
Dasar		41,53	39,60	Basic
Dilusi		41,48	39,58	Diluted

Labanya atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian integral tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements.



Ringkasan informasi keuangan dari entitas asosiasi  
diatas adalah sebagai berikut:

Summarized financial information in respect of the  
associates is set out below.

	31 Desember/December 31,		1 Januari 2010/ 31 Desember 2009/ January 1, 2010/ December 31, 2009		
	2012 Rp'000	2011 Rp'000	2010 Rp'000	December 31, 2009 Rp'000	
Jumlah aset	1.775.172.688	1.755.572.982	1.765.289.281	56.670.134	Total assets
Jumlah liabilitas	(771.919.478)	(919.434.613)	(1.110.904.415)	(55.396.194)	Total liabilities
Aset bersih	1.003.253.210	836.138.369	654.384.866	1.473.940	Net assets
Jumlah pendapatan tahun berjalan	544.731.779	537.913.237	511.325.021	-	Total revenue for the year
Labanya bersih tahun berjalan	287.114.865	228.753.483	230.675.871	20.582	Net income for the year

Pada tanggal 8 April 2010, Perusahaan membeli  
investasi saham MGP sebesar 25,5% dari PT Sunter  
Agung, pihak berelasi, dengan harga perolehan  
Rp 76.409.258 ribu. MGP berkedudukan di Jakarta  
dengan nama proyek Senayan City.

On April 8, 2010, the Company acquired 25.5%  
ownership in MGP from PT Sunter Agung, a related  
party, with an acquisition cost of Rp 76,409,258  
thousand. MGP is domiciled in Jakarta with project  
name Senayan City.

Pada tanggal 7 April 2010, Perusahaan membeli  
investasi saham CGN sebesar 35% dari PT Indofica,  
pihak berelasi, dengan harga perolehan  
Rp 45.889.813 ribu. CGN berkedudukan di Jakarta  
dengan nama proyek Lindeteves Trade Center.

On April 7, 2010, the Company acquired 35%  
ownership in CGN, through the purchase of shares  
owned by PT Indofica, a related party, with an  
acquisition cost of Rp 45,889,813 thousand. CGN is  
domiciled in Jakarta with project name Lindeteves  
Trade Center

Pada tanggal 25 September 2008, Perusahaan  
menempatkan 45,47% persentase kepemilikan  
investasi saham TMI, berkedudukan di Jakarta. Pada  
tanggal 9 April 2010, Perusahaan menjual seluruh  
kepemilikan investasi tersebut kepada PT Almira Eka  
Sakti, pihak ketiga, dengan harga jual Rp 682.000  
ribu. Atas penjualan ini, Perusahaan mencatat  
keuntungan sebesar Rp 11.824 ribu.

On September 25, 2008, the Company purchased  
shares of stock of TMI, domiciled in Jakarta which  
represents 45.47% ownership. On April 9, 2010, the  
Company sold all the shares to PT Almira Eka Sakti,  
third party, with a selling price of Rp 682,000  
thousand. The Company recognized gain amounting  
Rp 11,824 thousand from this transaction.

Investasi pada perusahaan tersebut diatas diperoleh  
terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka  
panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak  
dalam industri properti yang sama dengan industri  
Grup.

The investments in the above companies are held  
primarily for long-term growth potential, since these  
companies are engaged in the property business  
similar to the Group.

#### PROPERTI INVESTASI

#### 14. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari/ January 1, 2012	Pembelian/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2012	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Cost</b>
Tanah	478.149.832	48.679.005	-	127.244.973	652.073.810	Land
Bangunan dan prasarana	2.484.522.108	882.739.787	-	495.331.018	3.862.592.889	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	116.685.184	32.598.307	-	56.801.872	208.085.183	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	-	327.156.396	-	312.784.978	639.921.374	Construction in progress
<b>Jumlah</b>	<b>3.057.337.122</b>	<b>1.291.173.475</b>	<b>-</b>	<b>992.142.639</b>	<b>5.340.653.236</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
Bangunan dan prasarana	143.617.187	167.042.008	-	-	310.659.195	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	13.870.990	34.030.753	-	-	47.701.743	Machinery and equipment
<b>Jumlah</b>	<b>157.288.177</b>	<b>201.072.761</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>358.360.938</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>2.900.048.945</b>				<b>4.982.292.298</b>	<b>Net Carrying Value</b>

	1 Januari/ January 1, 2011	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2011	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>Biaya perolehan</b>						<b>Cost</b>
Tanah	380.725.026	89.105.144	-	6.319.662	476.149.832	Land
Bangunan dan prasarana	1.464.942.305	816.361.357	-	163.218.444	2.464.522.106	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	116.665.184	-	-	-	116.665.184	Machinery and equipment
<b>Jumlah</b>	<b>1.962.332.515</b>	<b>905.466.501</b>	<b>-</b>	<b>169.538.106</b>	<b>3.057.337.122</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
Bangunan dan prasarana	38.390.610	105.226.577	-	-	143.617.187	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	6.202.771	7.468.219	-	-	13.670.990	Machinery and equipment
<b>Jumlah</b>	<b>44.593.381</b>	<b>112.694.796</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>157.288.177</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>1.917.739.134</b>				<b>2.900.048.945</b>	<b>Net Carrying Value</b>
	1 Januari/ January 1, 2010	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2010	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Cost</b>
Tanah	-	-	-	380.725.026	380.725.026	Land
Bangunan dan prasarana	-	-	-	1.464.942.305	1.464.942.305	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	-	-	-	116.665.184	116.665.184	Machinery and equipment
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.962.332.515</b>	<b>1.962.332.515</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation</b>
Bangunan dan prasarana	-	38.390.610	-	-	38.390.610	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	-	6.202.771	-	-	6.202.771	Machinery and equipment
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>44.593.381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.593.381</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>-</b>				<b>1.917.739.134</b>	<b>Net Carrying Value</b>

Pada tahun 2012 dan 2011, penambahan properti investasi termasuk properti investasi entitas anak (Catatan 40) yang diakuisisi sebagai berikut:

In 2012 and 2011, additions to investment property includes investment property acquired through acquisition of a subsidiary (Note 40), as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2012	2011	
	Rp' 000	Rp' 000	
Biaya perolehan, termasuk penyesuaian nilai wajar	222.062.896	857.976.745	Cost, including fair value adjustment
Akumulasi penyusutan	(70.646.678)	(34.438.315)	Accumulated depreciation
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>151.416.218</b>	<b>823.538.430</b>	<b>Net Carrying Value</b>

Pada tanggal 31 Desember 2012, aset dalam penyelesaian terdiri dari pembangunan bangunan Mall Green Bay dan Ballroom Kuningan City yang diperkirakan selesai pada tahun 2013.

As of December 31, 2012, construction in progress consist construction of Green Bay Mall and Kuningan City Ballroom estimated to be completed in 2013.

Properti investasi merupakan Mall Central Park dan Mall Festival CityLink yang direklasifikasi dari aset tetap masing-masing pada tahun 2011 dan 2010 (Catatan 15), serta Mall The Plaza Balikpapan dan Mall Emporium Pluit yang masing-masing diperoleh pada tahun 2012 dan 2011.

This account represents the cost of Central Park Mall and Festival CityLink Mall that were reclassified from property and equipment in 2011 and 2010, respectively, (Note 15) and Balikpapan Trade Center Mall and Emporium Pluit Mall which were acquired in 2012 and 2011, respectively.

Penghasilan sewa dari properti investasi adalah sebesar Rp 550.849.230 ribu, Rp 331.336.511 ribu dan Rp 102.680.853 ribu masing-masing untuk tahun 2012, 2011 dan 2010.

Rent income recognized from investment properties amounted to Rp 550,849,230 thousand, Rp 331,336,511 thousand and Rp 102,680,853 thousand in 2012, 2011 and 2010, respectively.

Beban penyusutan sebesar Rp 130.426.083 ribu, Rp 78.258.381 ribu dan Rp 44.593.381 ribu masing-masing pada tahun 2012, 2011 dan 2010 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 33).

Depreciation expense amounting to Rp 130,426,083 thousand in 2012, Rp 78,258,381 thousand in 2011 and Rp 44,593,381 thousand in 2010 were recorded as part of direct costs (Note 33).

Properti investasi diasuransikan bersama dengan aset real estat dan aset tetap (Catatan 10 dan 15).

Investment properties were insured along with real estate assets and property and equipment (Notes 10 and 15).

Akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi sampai dengan tanggal 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp 33.339.736 ribu. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman sampai dengan tanggal 31 Desember 2012 adalah 3%.

Accumulated borrowing costs capitalized to investment property as of December 31, 2012 amounted to Rp 33,339,736 thousand. Borrowing costs capitalization rates as of December 31, 2012 is 3%.

Hak legal atas tanah properti investasi berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2013 - 2031. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The legal right over the land in the form of HGB under the name of the Group has a period of 20 years until 2013 - 2031. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Seluruh properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan utang obligasi (Catatan 21 dan 23).

The entire investment properties are used as collateral for bank loans and bonds payable (Notes 21 and 23).

Pada tahun 2012, nilai wajar properti investasi kecuali aset dalam penyelesaian milik KUS dan Ballroom Kuningan City adalah sebesar Rp 10.511.950.000 ribu. Penilaian dilakukan oleh KJPP Hendra Gunawan dan Rekan, penilai independen, pada tanggal 1 Desember 2012 berdasarkan metode biaya dan pendapatan.

In 2012, the fair value of investment properties, except for construction in progress owned by KUS and Kuningan City Ballroom, amounted to Rp 10,511,950,000 thousand. The assessment was conducted by KJPP Hendra Gunawan and Rekan, an independent appraiser, dated December 31, 2012 based on cost and income method.

Detail nilai tercatat dan nilai wajar properti investasi pada tahun 2012 adalah sebagai berikut:

Details of the carrying value and fair value of investment properties in 2012 are as follows:

Nama proyek	Nilai tercatat/ Carrying value Rp'000	Nilai wajar/ Fair value Rp'000	Project name
Mal Central Park	1.811.739.001	4.844.630.000	Central Park Mall
Mal The Plaza Balikpapan	615.814.299	1.006.800.000	The Plaza Balikpapan Mall
Mal Emporium Pluit	868.255.954	1.452.000.000	Emporium Pluit Mall
Mal Festival Citylink	432.524.230	738.920.000	Festival Citylink Mall
Mal Kuningan City	792.119.280	2.193.000.000	Kuningan City Mall
Markas Kantoran AXA Tower	196.971.662	476.800.000	AXA Tower Office

Nilai wajar aset dalam penyelesaian milik KUS dan Ballroom Kuningan City belum dapat ditentukan secara andal sampai dengan saat ini dikarenakan pembangunan sampai saat ini masih dalam proses sehingga harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang serupa belum tersedia. Dengan data dan informasi yang sangat terbatas tersebut, sulit untuk dapat menghasilkan nilai wajar yang andal.

Fair value of construction in progress owned by KUS and Kuningan City Ballroom could not be determined reliably to date because of the ongoing construction process, hence the current value in active market for similar property, whether similar in location and/or condition is not yet available. With that limited data and information, it has been difficult to generate reliable fair value.

**ASET TETAP**

**15. PROPERTY AND EQUIPMENT**

	1 Januari 2012/ January 1, 2012	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember 2012/ December 31, 2012	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost
Pemilikan langsung:						Direct acquisition
Tanah	174.879.452	48.689.577	-	(127.244.973)	96.324.056	Land
Bangunan dan prasarana	605.032.573	36.030.031	-	3.577.141	643.839.745	Building and facilities
Peralatan kantor	47.928.478	16.091.753	43.183	(577.000)	63.400.088	Office equipment
Kendaraan	12.008.588	7.805.154	119.000	577.000	20.272.742	Vehicles
Perengkapan proyek	63.344.207	2.980.039	38.500	-	66.285.746	Project equipment
Mesin dan peralatan	20.619.478	72.917	-	-	20.692.395	Machine and equipment
Aset dalam penyelesaian	1.329.039.655	674.434.185	-	(888.474.807)	1.034.998.043	Construction in progress
Jumlah	2.252.853.429	805.083.888	200.883	(982.142.839)	1.945.383.793	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	5.475.612	25.537.033	-	-	31.412.645	Building and facilities
Peralatan kantor	18.085.164	15.037.173	22.522	(57.667)	33.042.148	Office equipment
Kendaraan	4.181.562	3.081.837	119.000	57.667	7.202.186	Vehicles
Perengkapan proyek	3.631.362	14.983.053	6.518	-	18.607.597	Machine and equipment
Mesin dan peralatan	920.950	1.118.568	-	-	2.037.518	Project equipment
Jumlah	32.294.660	60.156.764	148.340	-	92.302.074	Total
Jumlah Tercatat	2.220.358.779				1.853.081.719	Net Carrying Value

Disajikan kembali - Catatan 4/As restated - Note 4

	1 Januari 2011/ January 1, 2011	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember 2011/ December 31, 2011	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost
Pemilikan langsung:						Direct acquisition
Tanah	142.852.953	38.148.181	-	(8.319.662)	174.679.452	Land
Bangunan dan prasarana	68.035	20.485.993	-	584.508.545	605.032.573	Building and facilities
Peralatan kantor	20.088.045	28.040.892	345.832	2.195.171	47.928.478	Office equipment
Kendaraan	6.160.702	6.801.391	-	47.495	12.008.588	Vehicles
Perengkapan proyek	178.248	63.167.959	-	-	63.344.207	Project equipment
Mesin dan peralatan	-	3.158.080	-	17.463.388	20.619.478	Machine and equipment
Aset dalam penyelesaian	524.395.465	1.464.149.338	-	(659.505.148)	1.329.039.655	Construction in progress
Jumlah	683.711.448	1.820.827.814	345.832	(81.840.201)	2.252.853.429	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	8.672	6.208.886	-	(740.725)	5.475.612	Building and facilities
Peralatan kantor	7.230.550	10.241.672	112.989	725.911	18.085.164	Office equipment
Kendaraan	2.426.641	1.740.107	-	14.814	4.181.562	Vehicles
Perengkapan proyek	34.571	3.598.791	-	-	3.631.362	Machine and equipment
Mesin dan peralatan	-	920.950	-	-	920.950	Project equipment
Jumlah	9.701.434	22.708.186	112.989	-	32.294.660	Total
Jumlah Tercatat	684.010.014				2.220.358.779	Net Carrying Value

Disajikan kembali - Catatan 4/As restated - Note 4

	1 Januari 2010/ January 1, 2010	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember 2010/ December 31, 2010	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Biaya perolehan:						Cost
Pemilikan langsung:						Direct acquisition
Tanah	440.517.322	65.918.179	-	(363.582.548)	142.852.953	Land
Gedung	58.035	-	-	-	58.035	Building
Peralatan kantor	9.720.955	10.347.090	-	-	20.068.045	Office equipment
Kendaraan	3.771.882	2.388.840	-	-	6.160.702	Vehicles
Perengkapan proyek	49.128	127.120	-	-	176.248	Project equipment
Aset dalam penyelesaian	1.305.954.225	690.830.004	-	(1.472.388.784)	524.395.465	Construction in progress
Jumlah	1.780.071.527	769.811.233	-	(1.835.971.312)	693.711.448	Total
Akumulasi penyusutan:						Accumulated depreciation
Gedung	3.224	6.448	-	-	9.672	Building
Peralatan kantor	3.959.857	3.270.893	-	-	7.230.550	Office equipment
Kendaraan	1.757.352	869.289	-	-	2.426.641	Vehicles
Perengkapan proyek	21.912	12.659	-	-	34.571	Project equipment
Jumlah	5.742.345	3.959.089	-	-	9.701.434	Total
Jumlah Tercatat	1.754.329.182				684.010.014	Net Carrying Value

Rincian reklasifikasi biaya perolehan tanah dan aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2012, 2011 dan 2010 adalah sebagai berikut:

Detail of reclassifications of book values of land and construction in progress as of December 31, 2012, 2011 and 2010 are as follows:

	2012 Rp'000	2011 Rp'000	2010 Rp'000	
<b>Tanah</b>				<b>Land</b>
Reklasifikasi ke properti investasi	(127.244.973)	(6.319.662)	(380.725.026)	Reclassification to investment property
Reklasifikasi dari aset real estat	-	-	17.142.478	Reclassification from real estate assets
<b>Jumlah</b>	<u>(127.244.973)</u>	<u>(6.319.662)</u>	<u>(363.582.548)</u>	<b>Total</b>
<b>Aset dalam penyelesaian</b>				<b>Construction in progress</b>
Reklasifikasi ke properti investasi	(864.897.666)	(183.218.444)	(1.581.607.489)	Reclassification to investment property
Reklasifikasi ke bangunan dan prasarana, mesin dan peralatan serta peralatan kantor	(3.577.141)	(604.184.609)	-	Reclassification to building and facilities, machinery and equipment and office equipment
Reklasifikasi dari aset real estat	-	127.897.905	109.218.725	Reclassification from real estate assets
<b>Jumlah</b>	<u>(868.474.807)</u>	<u>(859.505.148)</u>	<u>(1.472.388.764)</u>	<b>Total</b>

Pada tahun 2012, aset dalam penyelesaian terdiri dari rencana pembangunan hotel oleh entitas anak SAI, KS, BPS, GPL, TTLM dan PAP yang diperkirakan selesai pada tahun 2013 - 2014.

In 2012, construction in progress consist of hotel development plans by subsidiaries SAI, AKS, BPS, GPL, TTLM and PAP, which are estimated to be completed on 2013 - 2014.

Pada tahun 2011 dan 2010, tanah dan aset dalam penyelesaian terdiri dari Mal Central Park, Hotel Puliman Jakarta Central Park, Mal Festival CityLink, Hotel Harris, Hotel Pop Harris dan Mal Kuningan City. Pada tahun 2011 dan 2010, sebagian tanah dan aset dalam penyelesaian tersebut telah selesai pembangunannya dan telah beroperasi, sehingga biaya perolehan sebesar Rp 237.877.406 ribu dan Rp 1.962.332.515 ribu masing-masing pada tahun 2011 dan 2010, direklasifikasi ke properti investasi (Catatan 14).

In 2011 and 2010, land and construction in progress consist of Central Park Mall, Pullman Hotel Jakarta, Central Park Hotel, Festival CityLink Mall, Harris Hotel, Pop Harris Hotel and Kuningan City Mall. In 2011 and 2010, part of the land and construction in progress were completed and operated, amounting to Rp 237,877,406 thousand in 2011 and Rp 1,962,332,515 thousand in 2010, were reclassified to investment properties (Note 14).

Pada tahun 2011, Perusahaan melakukan perubahan rencana manajemen atas pengelolaan ballroom hotel Puliman Jakarta Central Park yang dikelola oleh CPP, entitas anak sehingga biaya perolehan dan akumulasi penyusutan sebesar Rp 48.339.300 ribu dan Rp 870.539 ribu direklasifikasi ke aset tetap dari properti investasi.

In 2011, the Company changed its plan for the management of Ballroom of Hotel Puliman Jakarta Central Park where it will transfer the management to CPP, a subsidiary, therefore the acquisition cost and accumulated depreciation amounting to Rp 48,339,300 thousand and Rp 870,539 thousand, respectively, were reclassified from investment property to property and equipment.

Pada tahun 2012, penerapan revisi atas PSAK 13 (revisi 2011), aset properti investasi, bangunan yang dimaksud untuk menghasilkan rental masa depan dengan nilai tercatat sebesar Rp 864.897.666 ribu dipindahkan ke aset properti investasi (Catatan 14).

Following the revision on PSAK 13 (revised 2011), Investment Property, buildings intended to earn future rentals with carrying value of Rp 864,897,666 thousand were transferred to Investment Property (Note 14).

Pada tahun 2012, 2011 dan 2010, akumulasi biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap sampai dengan 31 Desember 2012, 2011 dan 2010 masing-masing adalah sebesar Rp 341.194.498 ribu, Rp 340.867.609 ribu dan Rp 252.400.919 ribu. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman sampai dengan 31 Desember 2012, 2011 dan 2010 masing-masing adalah 30%, 39% dan 40%.

Accumulated borrowing costs capitalized to property and equipment as of December 31, 2012, 2011 and 2010 amounted to Rp 341,194,498, Rp 340,867,609 thousand and Rp 252,400,919 thousand, respectively. Borrowing costs capitalization rates as of December 31, 2012, 2011 and 2010 are 30%, 39% and 40%, respectively.

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2013 - 2031. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group has a period of 20 years until 2013 - 2031. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Kendaraan milik entitas anak telah diasuransikan bersama beberapa perusahaan asuransi, pihak ketiga, terhadap risiko kecelakaan, pencurian dan risiko adalah sebagai berikut:

Vehicles owned by the subsidiaries were insured by several third party insurance companies against accident, theft and other risks with details as follows:

	31 Desember/December 31,		1 Januari 2010/ 31 Desember 2009/ January 1, 2010/ December 31, 2009		
	2012 Rp'000	2011 Rp'000	2010 Rp'000	December 31, 2009 Rp'000	
Nilai pertanggungan aset	4.952.498	3.084.475	1.432.185	1.455.400	Total amount of insured assets
Jumlah tercatat aset	3.338.908	2.084.827	385.151	686.918	Carrying amount of assets

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Tanah dan aset dalam penyelesaian digunakan sebagai jaminan utang bank (Catatan 21).

Land and construction in progress are used as collaterals for bank loans (Note 21).

Pada tahun 2012, nilai wajar aset tetap yang signifikan adalah sebagai berikut:

In 2012, the fair value of significant property and equipment are as follows:

Name proyek	Nilai tercatat/ Carrying value Rp'000	Nilai wajar/ Fair value Rp'000	Project name
Hotel Pullman Central Park	411.450.725	789.700.000	Pullman Central Park Hotel
Hotel Harris	74.222.474	266.179.000	Harris Hotel
Hotel POP	50.876.537	83.820.000	POP Hotel
Hotel Amaris	53.172.802	84.852.000	Amaris Hotel

Penilaian dilakukan oleh penilai independen, KJPP Hendra Gunawan dan Rekan pada tanggal 31 Desember 2012, KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan pada tanggal 31 Desember 2012, dan KJPP Susan Widjojo & Rekan pada tanggal 30 September 2012 berdasarkan metode pendekatan pendapatan data pasar.

The assessment was conducted by an independent appraisers, KJPP Hendra Gunawan and Rekan dated December 31, 2012, KJPP Jimmy Prasetyo and Rekan dated on December 31, 2012 and KJPP Susan Widjojo & Rekan dated on September 30, 2012 based on income approach and market data approach.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

Pada tanggal 7 April 2010, Perusahaan membeli investasi saham CGN sebesar 35% dari PT Indofica, pihak berelasi, dengan harga perolehan Rp 45.889.813 ribu. CGN berkedudukan di Jakarta dengan nama proyek Lindeteves Trade Center.

On April 7, 2010, the Company acquired 35% ownership in CGN, through the purchase of shares owned by PT Indofica, a related party, with an acquisition cost of Rp 45,889,813 thousands. CGN is domiciled in Jakarta whose project is named Lindeteves Trade Center.

Investasi pada perusahaan tersebut diatas diperoleh terutama untuk tujuan potensi pertumbuhan jangka panjang, karena seluruh entitas tersebut bergerak dalam industri properti yang sama dengan industri Grup.

The investments in the above companies are held primarily for long-term growth potential, since these companies are engaged in the property business similar to the Group.

### UANG MUKA INVESTASI SAHAM

### 13. ADVANCES FOR INVESTMENT IN STOCK

	31 Desember/December 31,		
	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
PT Wahana Sentra Sejati	166.200.347	-	PT Wahana Sentra Sejati
PT Jaladri Kartika Pakci	-	226.800.000	PT Jaladri Kartika Pakci
PT Dimas Pratama Indah	-	2.400.000	PT Dimas Pratama Indah
<b>Jumlah</b>	<b>166.200.347</b>	<b>229.200.000</b>	<b>Total</b>

Pada tahun 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga untuk membeli 27.600.000 saham PT Wahana Sentra Sejati (WSS) (Catatan 42).

In 2013, The company entered into agreement with third party to buy 27,600,000 shares of PT Wahana Sentra Sejati (WSS) (Note 42).

Pada tahun 2012, BSM mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga untuk membeli 1.568 saham PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) (Catatan 42).

In 2012, BSM entered into agreement with third party to buy 1,568 shares of PT Jaladri Kartika Pakci (JKP) (Note 42).

Pada tahun 2012, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga untuk membeli 2.400 saham PT Dimas Pratama Indah (DPI) (Catatan 42).

In 2012, the Company entered into an agreement with third party to buy 2,400 shares of PT Dimas Pratama Indah (DPI) (Note 42).

### PROPERTI INVESTASI

### 14. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari/ January 1, 2013	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember/ December 31, 2013	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Cost:</b>
Tanah	652.073.810	47.052.575	-	249.870.193	948.796.578	Land
Bangunan dan prasarana	3.842.592.889	101.083.987	-	502.422.355	4.448.079.211	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	206.085.183	10.355.358	-	-	216.420.519	Machinery and equipment
Aset dalam penyelesaian	639.921.374	442.238.758	-	(839.104.668)	443.055.464	Construction in progress
<b>Jumlah</b>	<b>5.340.653.238</b>	<b>600.710.658</b>	<b>-</b>	<b>112.987.880</b>	<b>6.054.351.772</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan dan prasarana	310.659.195	144.210.900	-	-	454.870.095	Building and infrastructures
Mesin dan peralatan	47.701.743	18.594.318	-	-	66.296.059	Machinery and equipment
<b>Jumlah</b>	<b>358.360.938</b>	<b>162.805.218</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>521.166.154</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>4.982.292.298</b>				<b>5.533.185.618</b>	<b>Net Carrying Value</b>

	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012	31 Desember/ 2012
	Rp000	Rp000	Rp000	Rp000	Rp000	Rp000	Rp000	Rp000	Rp000
Blaya perolehan:									
Tanah	470.149.832	127.244.973	-	-	-	-	-	-	-
Bangunan dan prasarana	2.464.522.108	495.331.016	-	-	-	-	-	-	-
Mesin dan peralatan	118.605.184	56.801.872	-	-	-	-	-	-	-
Aset dalam penyelesaian	-	312.764.978	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	3.057.337.122	982.142.839	-	-	-	-	-	-	-
Akumulasi penyusutan:									
Bangunan dan prasarana	143.617.187	167.042.008	-	-	-	-	-	-	-
Mesin dan peralatan	13.870.880	34.030.753	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	167.288.177	201.072.761	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah Tercahai	2.900.048.945	781.070.078	-	-	-	-	-	-	-
Pada tahun 2012, penambahan properti investasi termasuk properti investasi entitas anak (Catatan 38) yang dilakukan sebagai berikut:									
Dalam 2012, additions to investment property include investment property acquired through acquisition of subsidiary (Note 38), as follows:									
Cost:									
Land	652.073.810	127.244.973	-	-	-	-	-	-	-
Building and infrastruc	3.842.582.889	495.331.016	-	-	-	-	-	-	-
Machinery and equime	206.065.183	56.801.872	-	-	-	-	-	-	-
Construction in progress	638.821.374	312.764.978	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.340.533.236	982.142.839	-	-	-	-	-	-	-
Accumulated depreciation									
Building and infrastruc	310.656.195	167.042.008	-	-	-	-	-	-	-
Machinery and equime	47.701.743	34.030.753	-	-	-	-	-	-	-
Total	358.357.938	201.072.761	-	-	-	-	-	-	-
Net Carrying Value	4.982.202.298	781.070.078	-	-	-	-	-	-	-

Pada tanggal 31 Desember 2013, aset dalam penyelesaian terdiri dari sebagian pembangunan mall Baywalk, sebagian bangunan foodmall Grand Taruma dan Mall Rekamasi Plaza Balikpapan yang dipertakakan selesai pada tahun 2014-2015. Penghasilan sewa dari properti investasi adalah sebesar Rp 674.200.426 ribu dan Rp 550.849.230 ribu masing-masing untuk tahun 2013 dan 2012. Beban penyusutan sebesar Rp 162.805.216 ribu dan Rp 130.426.083 ribu pada tahun 2013 dan 2012 disajikan sebagai beban langsung (Catatan 31).

Rent income recognized from investment properties amounting to Rp 674.200.426 thousands and Rp 550.849.230 thousands in 2013 and 2012, respectively. Depreciation expense amounting to Rp 162.805.216 thousands and Rp 130.426.083 thousands in 2013 and 2012 were recorded as part of direct costs (Note 31).

Blaya perolehan, termasuk penyelesaian nilai wajar akumulasi penyusutan

Jumlah Tercahai	151.416.218
Cost, including fair value adjustment	222.062.896
Accumulated depreciation	(70.646.678)
Net Carrying Value	151.416.218

As of December 31, 2013, construction in progress consist some portions of Baywalk Mall development some portions of Foodmall Bull in Grand Taruma and Mall of Plaza Balikpapan built on reclaimed land which is estimated to be completed in 2014-2015.

Investment properties were insured along with real estate assets and property and equipment (Notes 9 and 15).



Rincian reklasifikasi biaya perolehan tanah, bangunan dan aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012 sebagai berikut:

Details of reclassification of book values of land, building and building construction in progress as of December 31, 2013 and 2012 are as follows:

	2013	2012	
	Rp'000	Rp'000	
Tanah			Land
Reklasifikasi dari uang muka	3.543.186	-	Reclassification from advance
Reklasifikasi dari aset tetap	-	127.244.973	Reclassification from property and equipment
Reklasifikasi dari aset real estat	120.796.769	-	Reclassification from real estate assets
Reklasifikasi dari properti investasi dalam penyelesaian	125.330.236	-	Reclassification from investment property in progress
Jumlah tanah	<u>249.670.193</u>	<u>127.244.973</u>	Total land
Bangunan, mesin dan peralatan			Building, machinery and equipment
Reklasifikasi dari properti investasi dalam penyelesaian	493.763.520	-	Reclassification from investment property in progress
Reklasifikasi dari aset real estat	8.658.835	-	Reclassification from real estate assets
Reklasifikasi dari aset tetap	-	552.132.688	Reclassification from property and equipment
Jumlah bangunan, mesin dan peralatan	<u>502.422.355</u>	<u>552.132.688</u>	Total building, machinery and equipment
Properti investasi dalam penyelesaian			Investment property in progress
Reklasifikasi ke tanah dan bangunan	(619.093.758)	-	Reclassification to land and building
Reklasifikasi dari (ke) aset tetap	(20.010.910)	312.764.978	Reclassification from (to) property and equipment
Jumlah aset dalam penyelesaian	<u>(639.104.668)</u>	<u>312.764.978</u>	Total construction in progress
Jumlah	<u>112.987.880</u>	<u>892.142.639</u>	Total

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi pada tahun 2013 dan 2012 adalah sebesar Rp 9.180.375 ribu dan Rp 33.339.736 ribu. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada tahun 2013 dan 2012 adalah 14% dan 13%.

Borrowing costs capitalized to investment property in 2013 and 2012 amounted to Rp 9,180,375 thousands and Rp 33,339,736 thousands. Borrowing costs capitalization rates in 2013 and 2012 is 14% and 13%.

Hak legal atas tanah property investasi berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2013 - 2031. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai. HGB No. 3 seluas 1.481 m<sup>2</sup> berlokasi di Grogol, Jakarta Barat yang berakhir pada tahun 2013 masih dalam proses perpanjangan.

The legal right over the land in the form of HGB under the name of the Group has a period of 20 years until 2013 - 2031. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership. HGB No. 3 with an area of 1,481 m<sup>2</sup> located in Grogol, Jakarta Barat which was ended in 2013 is still in the process of extension.

Seluruh properti investasi digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan utang obligasi (Catatan 20 dan 22).

The entire investment properties are used as collateral for bank loans and bonds payable (Notes 20 and 22).

Pada tahun 2013, nilai wajar properti investasi kecuali aset dalam penyelesaian milik TMI adalah sebesar Rp 122.642.097 ribu. Penilaian dilakukan oleh KJPP Hendra Gunawan dan Rekan dan KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan, penilai independen, pada tanggal 31 Desember 2013 berdasarkan metode biaya dan pendapatan yang didukung oleh nilai pasar pada saat penilaian.

In 2013, the fair value of investment properties, except for construction in progress owned by TMI amounted to Rp 122,642,097 thousands. The assessment was conducted by KJPP Hendra Gunawan dan Rekan and KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan an Independent appraiser, dated December 31, 2013 based on cost and income method, supported by the market value at the time of assessment.

Rincian nilai tercatat dan nilai wajar properti investasi pada tahun 2013 dan 2012 adalah sebagai berikut:

Details of the carrying value and fair value of investment properties in 2013 and 2012 are as follows:

Nama proyek	31 Desember/December 31, 2013		31 Desember/December 31, 2012		Project name
	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
Mall Central Park	1.568.523.351	5.110.000.000	1.611.739.001	4.644.630.000	Central Park Mall
Mall Emporium Pluit	848.496.782	1.637.000.000	868.255.954	1.452.000.000	Emporium Pluit Mall
Mall Bay Walk	824.486.091	963.700.000	-	-	Bay Walk Mall
Mall Kuningan City	821.755.166	2.219.200.000	782.119.280	2.193.000.000	Kuningan City Mall
Mall The Plaza Balikpapan	696.450.476	1.087.400.000	615.614.299	1.006.800.000	The Plaza Balikpapan Mall
Mall Festival CityBnk	420.490.963	748.434.600	432.524.230	738.920.000	Festival CityBnk Mall
Perkantoran AXA Tower	218.529.784	626.300.000	196.971.692	476.600.000	AXA Tower Office
Foodmall Taruma Flavour	23.810.666	132.015.400	-	-	Foodmall Taruma Flavour

Pada tahun 2013, nilai wajar aset dalam penyelesaian milik proyek Mall Neo Soho belum dapat ditentukan secara andal sampai dengan saat ini dikarenakan pembangunan sampai saat ini masih dalam proses sehingga harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang serupa belum tersedia. Dengan data dan informasi yang sangat minim tersebut, sulit untuk dapat menghasilkan nilai wajar yang andal.

In 2013, fair value of construction in progress owned by Neo Soho Mall can not be determined reliably to date because of the ongoing construction process, hence the current value in active market for similar property, whether similar in location and/or condition is not yet available. With that limited data and information, it has been difficult to generate reliable fair value.

## ASET TETAP

## 15. PROPERTY AND EQUIPMENT

	1 Januari 2013/ January 1, 2013	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Restasifikasi/ Reclassification	31 Desember 2013/ December 31, 2013	
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000	
<b>Biaya perolehan:</b>						<b>Cost:</b>
<b>Pemilikan langsung:</b>						<b>Direct acquisition</b>
Tanah	96.104.058	15.217.417	-	-	111.321.473	Land
Bangunan dan prasarana	643.639.745	780.023.139	26.094.413	445.416.688	1.842.965.159	Building and facilities
Peralatan kantor	63.400.096	24.429.673	247.787	-	87.581.952	Office equipment
Kendaraan	20.272.742	7.439.435	12.817	-	27.699.360	Vehicles
Perlengkapan proyek	66.285.746	348.567	41.344	-	66.982.969	Project equipment
Mesin dan peralatan	20.662.395	902.563	1.200	-	21.563.778	Machine and equipment
Aset dalam penyelesaian	1.034.999.043	133.640.446	419.594	(418.516.674)	749.703.221	Construction in progress
<b>Jumlah</b>	<b>1.945.363.793</b>	<b>962.001.280</b>	<b>26.817.155</b>	<b>26.900.014</b>	<b>2.907.477.912</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>						<b>Accumulated depreciation:</b>
Bangunan dan prasarana	31.412.645	24.857.903	2.175.582	-	54.094.968	Building and facilities
Peralatan kantor	33.042.148	30.907.185	135.836	-	63.813.495	Office equipment
Kendaraan	7.202.166	4.232.200	401	-	11.433.965	Vehicles
Perlengkapan proyek	16.807.597	302.158	6.823	-	16.900.932	Machine and equipment
Mesin dan peralatan	2.037.518	1.192.318	250	-	3.229.586	Project equipment
<b>Jumlah</b>	<b>92.302.074</b>	<b>61.491.764</b>	<b>2.320.874</b>	<b>-</b>	<b>151.472.984</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b>1.853.091.719</b>				<b>2.756.004.948</b>	<b>Net Carrying Value</b>

31. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

31. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Beban pokok penjualan (Catatan 9):			Cost of sales (Note 9):
Apartemen	1.382.007.316	1.847.099.067	Apartments
Rumah tinggal	428.818.739	210.525.805	Houses
Rumah Kantor	181.170.924	-	Home Office
Rumah toko	115.159.599	43.399.397	Shophouses
Perkantoran	76.481.676	209.981.111	Offices
<b>Jumlah</b>	<b>2.183.638.254</b>	<b>2.311.005.380</b>	<b>Total</b>
Beban langsung:			Direct costs:
Penyusutan (Catatan 14 dan 15)	201.271.615	162.951.587	Depreciation (Notes 14 and 15)
Hotel	83.753.989	78.742.775	Hotels
Keamanan	22.653.980	11.676.883	Security
Lainnya	55.002.813	40.566.284	Others
<b>Jumlah</b>	<b>362.682.397</b>	<b>293.937.529</b>	<b>Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>2.546.320.651</b>	<b>2.604.942.909</b>	<b>Total</b>

BEBAN PENJUALAN

32. SELLING EXPENSES

	2013 Rp'000	2012 Rp'000	
Pameran dan <i>launching</i>	148.938.353	135.115.917	Exhibition and launching
Iklan dan brosur	69.389.815	52.823.711	Advertising and brochures
Promosi	61.762.790	41.544.798	Promotion
Komisi	46.762.929	39.020.489	Commission
Biaya praoperasi hotel	30.935.941	-	Preoperating expense
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 15 dan 16)	19.023.194	11.375.782	Depreciation and amortization (Notes 15 and 16)
Kantor pemasaran	5.488.561	862.817	Marketing office
Lain-lain	15.813.921	8.148.866	Others
<b>Jumlah</b>	<b>398.115.504</b>	<b>288.892.380</b>	<b>Total</b>