

ANALISIS PENERAPAN PSAK 13 MENGENAI PROPERTI INVESTASI PADA PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK

(ANALYSIS OF THE APPLICATION OF PSAK 13 ABOUT INVESTMENT PROPERTY OF PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK)

Oleh :

Konda Nurul Kahiking¹
Jenny Morasa²
Treesje Runtu³

^{1,2,3}Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi Manado

E-mail:

¹nurulkahiking@rocketmail.com

²jennymorasa@hotmail.com

³reesjeruntu@yahoo.co.id

Abstrak: Perusahaan yang bergerak pada sektor properti merupakan perusahaan yang peka terhadap naik turun perekonomian dan mampu bertahan dari kondisi ekonomi makro di Indonesia. Industri properti telah berkembang dan akan semakin besar di masa yang akan datang, dimana terus meningkatnya kegiatan jual beli properti baik di pasar primer maupun pasar sekunder. Maka pentingnya perlakuan akuntansi yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Dalam hal ini Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang mengatur tentang Properti Investasi adalah PSAK 13. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah perusahaan sudah sesuai dengan standar akuntansi Properti Investasi menurut PSAK 13 Tahun 2015 yang mencakup pengakuan, pengukuran, transfer, pelepasan dan pengungkapan properti investasi. Objek penelitian ini adalah PT Ciputra Development Tbk. Metode data analisis yang digunakan adalah metode deskriptif. Dari hasil penelitian dapat diambil kesimpulan bahwa hampir semua bagian yang diatur dalam PSAK 13 (revisi 2015) mengenai pengakuan, pengukuran, pelepasan, transfer, dan pengungkapan dan setiap hal yang diungkapkan sudah sesuai dan sudah diterapkan dengan baik oleh PT Ciputra Development Tbk.

Kata kunci: *Properti Investasi, PSAK 13 (Revisi 2015)*

Abstract: *Companies engaged in the property sector, a company that is sensitive to up and down the economy and able to survive from macro conditions in Indonesia. The property industry has grown and will grow in the future, as property and property sales continue to increase in both the primary and secondary markets. then the importance of accounting treatment in accordance with applicable accounting standards. In this case of Financial Accounting Standards governing investment properties is PSAK 13. This research is conduct to find out whether to company is in compliance with accounting standards of investment property under PSAK 13 of 2015 covering the recognition, measurement, transfer, disposal and disclosure of investment property. The object of this research is PT Ciputra Development Tbk. Analysis method used is descriptive method. From the result of the study, it can be concluded that almost all the part set forth in PSAK 13 (revision 2015) regarding the recognition, measurement, release, transfer and disclosure and everything disclosure is appropriate and well defined by PT Ciputra Development Tbk.*

Keywords: *Investment Property, PSAK 13*

PENDAHULUAN**Latar Belakang**

Perkembangan dunia usaha saat ini bertumbuh semakin pesat. Perusahaan perusahaan multinasional dan multiregional yang semakin maju, tidak hanya mengembangkan usahanya di negara mereka sendiri tetapi juga di negara-negara yang ada di dunia. Kondisi seperti ini menuntut adanya sistem akuntansi dan pelaporan keuangan pada setiap perusahaan untuk seragam dan diterima oleh berbagai negara.

Di Indonesia, lembaga yang berwenang untuk mengatur dan menetapkan standar laporan keuangan dikenal dengan IAI (Ikatan Akuntan Indonesia) dan standar akuntansi yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan yang memiliki akuntabilitas publik signifikan adalah PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan). Standar ini merupakan kumpulan dari berbagai standar akuntansi di dunia dan telah disesuaikan untuk digunakan di Indonesia. Kualitas standar akuntansi sangat berperan dalam pengembangan kualitas struktur pelaporan keuangan global. Standar akuntansi menetapkan aturan pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan dalam laporan keuangan sehingga memungkinkan pembaca untuk dapat membandingkan laporan keuangan antar perusahaan yang berbeda

Perusahaan yang bergerak pada sektor properti merupakan perusahaan yang peka terhadap naik turun perekonomian. Maka seiring perkembangannya, sektor properti dianggap menjadi salah satu sektor industri yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi makro di Indonesia. Industri properti telah berkembang begitu pesat dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Persaingan dapat terlihat dari terus meningkatnya kegiatan jual beli properti baik itu di pasar primer maupun pasar sekunder (Christiani 2012:3). Hal ini terbukti dengan semakin banyaknya perusahaan properti yang memperluas *landbank* (aset berupa tanah), memperbanyak bangunan untuk investasi, serta banyak melakukan ekspansi bisnis. Pertumbuhan yang pesat dari perusahaan properti dapat dilihat juga dengan banyaknya toko (ruko), perumahan/apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, serta gedung - gedung yang disewakan (Luayyi, 2016:113). Oleh karena itu perlakuan akuntansi yang sesuai dengan pedoman akuntansi yang berlaku umum adalah penting. Dalam hal ini Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang mengatur tentang Properti Investasi adalah PSAK 13.

PSAK No. 13 Revisi 2015 menyatakan bahwa properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari bangunan atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya dan tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif ataupun untuk dijual dalam kegiatan sehari-hari. PSAK 13 mengatur pengklasifikasian properti investasi di dalam suatu laporan keuangan harus dipisahkan dari properti investasi yang digunakan sendiri. Properti investasi merupakan bagian dari aset yang tidak digunakan sendiri oleh pemilik (*not occupied*). Hal ini membedakan properti yang digunakan sendiri oleh pemilik (aset tetap atau persediaan).

Penelitian dilakukan pada PT. Ciputra Development Tbk, Perusahaan ini merupakan salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia. Perusahaan menjalankan usaha meliputi penyediaan tanah, pengembangan kawasan yang terintegrasi lengkap dengan infrastruktur dan fasilitas umum, penjualan dan pengelolaan kawasan perumahan, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel beserta fasilitas sarana dan prasarannya. Bisnis utama PT Ciputra Development Tbk dikelompokkan menjadi residensial dan properti komersial.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah perusahaan telah memisahkan properti yang digunakan sendiri dengan properti investasi dalam penyajian laporan keuangannya dan bagaimana perlakuan akuntansi pada perusahaan properti ini apakah sudah sesuai dengan PSAK No 13 tahun 2015 mengenai properti investasi yang mencakup pengakuan, pengukuran, transfer, pelepasan dan pengungkapan properti investasi.

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah PT Ciputra Development Tbk sudah memisahkan properti investasi dan properti yang digunakan sendiri, dan untuk mengetahui apakah pengakuan, pengukuran, transfer, pelepasan dan pengungkapan pada PT Ciputra Development Tbk telah sesuai dengan PSAK 13 tahun 2015.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Investasi

Menurut Mackenzie dan Cotsee (2012:236) "*Investment an asset held by entity for purposes of accretion of wealth through distribution of interest, royalties, dividends, and rentals or for capital appreciation or other benefits to be obtained.*" Sedangkan pendapat Abdul halim (2012:70) dalam buku Analisis Investasi (Belanja Modal) Sektor Publik-Pemerintah mengemukakan bahwa pengertian investasi adalah termasuk dalam pengertian yang tidak lain adalah *capital expenditure*, yang didefinisikan sebagai belanja/biaya/pengeluaran yang memberi manfaat lebih dari satu tahun. Maka dapat disimpulkan Investasi merupakan bentuk pengelolaan dan perusahaan dengan cara penambahan aset perusahaan yang diperkirakan dapat menghasilkan keuntungan bagi perusahaan di masa yang akan datang.

Properti Investasi

Menurut Mackenzie dan Coetsee (2012:236), pengertian properti investasi adalah "*Property (land or a building, or part of a building, or both), held (by the owner of by the lesse under a finance lease), to earn rentas or for capital appreciation or both, as apposed to being held as an owner-occupied property and property held for sale in the ordinary course of business.*" Sedangkan menurut Institute of Chartered Accountants (2010:134), "*An investment property is land or buildings, or both, that is held by entity to earn rentals and/or for its capital appreciation etencial. An investment property generates cash flows largely independent of the other asset held by entity.*" Maka dapat disimpulkan properti investasi adalah tanah atau bangunan atau keduanya yang dikuasai oleh pemilik untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai.

Properti Investasi Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Menurut Iktan Akuntansi Indonesia dalam PSAK 13 Tahun 2015 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 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.

Klasifikasi properti investasi dan Kepemilikan Properti Investasi

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

1. Tujuan penggunaan (rental dan atau kenaikan nilai)
2. Jenis kepemilikan (dimiliki sendiri atau melalui sewa pembiayaan)

Pengelompokkan properti investasi dapat dilihat pada gambar dibawah ini:

Gambar 1. Decision Tree Properti Investasi

Sumber: IAS 40

Sangat penting untuk membedakan antara properti investasi dan aset tetap karena salah dalam pengklasifikasian, berdampak signifikan pada penilaian aset segi pengakuan dan pengukuran nilai aset tersebut (Hisar, 2012:7). Yang membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri adalah properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai entitas.

Pengakuan Properti Investasi

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal. Entitas mengevaluasi sesuai dengan prinsip pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi pada saat terjadinya termasuk biaya yang terjadi pada saat memperoleh properti investasi dan biaya yang terjadi setelahnya untuk menambah, mengganti bagian properti atau memperbaiki properti. Biaya bunga yang timbul juga termasuk dalam harga perolehan dengan catatan terbatas hanya pada periode pembangunan (Sartika, 2012:13).

Pengukuran Properti Investasi

Suatu entitas mengukur properti investasi menggunakan dua pilihan, yaitu model biaya atau model nilai wajar. Menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam PSAK 13 Tahun 2015 (Par. 32) suatu entitas dapat :

1. Memilih apakah model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi yang menjadi angunan kewajiban yang menghasilkan imbalan yang terkait langsung dengan nilai wajar atau imbalan dari aset tertentu termasuk properti investasi
2. Memilih apakah model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi lain, tanpa memperhatikan pilihan sebagaimana yang dimaksud pada point 1.

Transfer Properti Investasi

Di dalam PSAK 13 Tahun 2015 (Par 61), transfer ke atau dari properti investasi dilakukan jika dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditujukan dengan:

1. Dimulainya oleh pemilik, ditransfer dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri
2. Dimulainya 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

Pelepasan Properti Investasi

Pelepasan properti investasi terjadi ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Pelepasan ini dapat dilakukan dengan cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan.

Pengungkapan Properti Investasi

Dalam membahas mengenai pengungkapan properti investasi yang harus dilakukan adalah menganalisis metode apa yang digunakan dalam pengukuran lanjutan, apakah model biaya atau model nilai wajar. Di dalam PSAK 13 tahun 2015 (par.79) dijelaskan pengungkapan untuk model biaya dan model nilai wajar yaitu sebagai berikut :

1. Apakah entitas tersebut menerapkan model nilai wajar atau model biaya;
2. Jika menerapkan model nilai wajar, apakah dan dalam keadaan bagaimana, hak atau properti yang dimiliki dalam sewa operasi didiskualifikasikan dan dicatat sebagai properti investasi;
3. Jika pengklasifikasian 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;
4. Metode dan asumsi signifikan yang ditetapkan dalam menentukan nilai wajar properti investasi, yang mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak berdasarkan faktor lain (yang juga diungkapkan) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat dibandingkan;
5. Sejauh mana penentuan nilai wajar properti investasi (yang diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan) didasarkan pada penilaian oleh penilai independen memiliki kualifikasi profesional yang diakui dan relevan serta memiliki pengalaman mutakhir dilokasi dan kategori properti investasi yang dinilai. Jika tidak ada penilaian tersebut maka hal tersebut diungkapkan;
6. 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;
 3. Beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan penghasilan rental selama periode; dan
 4. Perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laba rugi atas penjualan properti investasi dari sekelompok aset yang menggunakan model biaya ke kelompok yang menggunakan nilai wajar;
7. Keberadaan dan jumlah pembatasan atas kemampuan realisasi dari properti investasi atau atas pengiriman-pengiriman penghasilan dan hasil pelepasan;
8. Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan atau untuk memperbaiki memelihara atau meningkatkan properti investasi

Penelitian Terdahulu

Hisar (2012) dengan judul Dampak penerapan PSAK 13 revisi 2011 pada perusahaan properti: studi kasus pada PT TBI. Tujuan dari penelitian ini untuk mendapatkan penyelesaian atas perlakuan dan penyajian bangunan tower yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia dan mengetahui apakah perlakuan dan penyajian properti investasi perusahaan sudah sesuai dengan PSAK 13. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan tower diklasifikasikan sebagai properti investasi dan bukan aset tetap, dan perlakuan dan penyajiannya sudah sesuai dengan PSAK 13. Sartika (2012) dengan judul Analisis implmentasi PSAK 13 : properti investasi studi kasus pada perusahaan non keuangan yang terdaftar di BEI tahun 2008-2009. Tujuan penelitian ini untuk Untuk mengetahui penerapan PSAK 13 pada perusahaan-perusahaan di Indonesia, apakah sudah memisahkan properti investasi dan properti yang digunakan sendiri dan mengetahui penyajian pengukuran, pengungkapan, dan perbedaan penyajian dan pengungkapan perusahaan-perusahaan yang ada di Indonesia. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Hasi; penelitian menyimpulkan ebagian besar perusahaan non keuangan sudah menerapkan PSAK dengan benar tetapi dari segi pengukuran hanya 5 perusahaan yang menggunakan nilai wajar

METODE PENELITIAN**Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini, akan dilakukan analisis properti investasi. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Menurut Arikunto (2013:234) Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT. Ciputra Development Tbk dan perusahaan anak PT Citraland Manado yang berlokasi di Kota Manado, waktu penelitian secara keseluruhan dilakukan selama 3 bulan, sejak bulan Maret sampai bulan Mei 2016

Prosedur Penelitian

1. Pra Persiapan Penelitian
2. Persiapan Penelitian
3. Pelaksanaan Penelitian
4. Pengolahan Data
5. Penyusunan Laporan Penelitian

Jenis Data

1. Data kualitatif adalah data data yang berbentuk kata, kalimat, gerak, ekspresi wajah, bagan gambar dan foto berupa opini opini atau gambaran pemikiran yang diwujudkan dalam laporan tahunan PT Ciputra Development Tbk
2. Data kuantitatif adalah data yang berbentuk angka atau data kualitatif yang diangkakan/scoring. Dalam hal ini data berupa laporan keuangan PT Ciputra Development Tbk

Sumber Data

1. Sumber Primer

Sumber Primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiyono, 2010 : 193).

2. Sumber Sekunder

Sumber Sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen (Sugiyono, 2010 : 193). Dalam hal ini laporan tahunan PT Ciputra Development.

Metode Analisis Data

Analisis data yang dilakukan adalah dengan menggunakan metode: teknik analisis deskriptif kualitatif yaitu menganalisa untuk memberikan gambaran yang sebenarnya tentang penerapan PSAK 13 pada PT. Ciputra Development Tbk.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Sesuai dengan PSAK No. 13 yang menyatakan bahwa setiap perusahaan yang memiliki properti investasi harus memisahkan penyajiannya dengan properti yang digunakan sendiri. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa PT Ciputra Development Tbk sudah memisahkan properti investasi yang dimilikinya dengan properti yang digunakan sendiri. Dikarenakan beberapa alasan sebagai berikut:

Pertama, dengan melihat kriteria dari properti investasi dan properti yang digunakan sendiri. Properti investasi adalah properti tanah atau bangunan yang bisa direntalkan dan bukan digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan sedangkan properti yang digunakan sendiri adalah properti tanah dan atau bangunan yang dikuasai pemilik yang bisa direntalkan untuk digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan. Sedangkan properti yang digunakan sendiri ini diklasifikasikan sebagai aset tetap (PSAK 16). Selanjutnya bisa dilihat bahwa sampai saat ini perusahaan memisahkan penyajian antara properti investasi dan aset tetap (properti yang digunakan sendiri) dalam laporan neraca konsolidasi PT Ciputra Development Tbk tahun 2007. Jumlah properti investasi pada tahun 2007 sebesar Rp 447.132.639.764 dan jumlah properti yang digunakan sendiri yang diklasifikasikan sebagai aset tetap pada tahun 2007 sebesar Rp 738.847.882.134 sedangkan jumlah properti investasi pada tahun 2015 sebesar Rp 4.521.083.000.000 dan aset tetap sebesar Rp 2.961.999.000.000.

Pengakuan Properti Investasi

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas. Berdasarkan hasil penelitian, properti investasi PT Ciputra Development Tbk dapat diakui sebagai aset. Dengan melihat perkembangan dan perbandingan pendapatan dan nilai properti investasi yang dihasilkan dari kegiatan properti investasi yang menandakan properti investasi perusahaan mengalirkan banyak manfaat ekonomi di masa depan ke entitas atau dapat dikatakan properti investasi perusahaan dapat menghasilkan pendapatan sewa dan berguna bagi kepentingan analisis arus kas, yang bisa dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1. Pendapatan Atas Aktifitas Properti Investasi Pada PT Ciputra Development Tbk

Pendapatan komersial	Jumlah
Tahun 2011	Rp 436.000.000.000
Tahun 2012	Rp 627.000.000.000
Tahun 2013	Rp 837.400.000.000
Tahun 2014	Rp 1.124.200.000.000

Sumber: Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk

Selain itu biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal. Entitas mengevaluasi sesuai dengan prinsip pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi pada saat terjadinya. Biaya perolehan termasuk biaya yang terjadi pada saat memperoleh properti investasi dan biaya yang terjadi setelahnya untuk menambah, mengganti bagian properti atau memperbaiki properti sebesar Rp 5.079.259.531.736 sesuai dengan rincian properti investasi dalam Catatan Akuntansi Laporan Keuangan Konsolidasi PT Ciputra Development Tbk

Pengukuran Properti Investasi

Dalam pernyataan standar akuntansi menyatakan bahwa pengukuran nilai properti investasi setelah pengakuan, suatu entitas bisa mengukur properti investasi menggunakan dua pilihan, yaitu model biaya atau model nilai wajar. Dalam hal ini PT Ciputra Development Tbk memilih menggunakan metode nilai wajar.

Tabel 2. Perubahan nilai properti investasi PT Ciputra Development Tbk

Tahun	Nilai Properti Investasi	Perubahan Nilai Properti	Keterangan
2011	Rp 971.708.000.000	-	-
2012	Rp 3.180.000.000.000	Rp 2.208.435.000.000	Keuntungan
2013	Rp 3.552.004.000.000	Rp 371.861.000.000	Keuntungan
2014	Rp 4.203.671.000.000	Rp 651.667.000.000	Keuntungan
2015	Rp 4.521.083.000.000	Rp 317.412.000.000	Keuntungan

Sumber: Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pengukuran properti investasi setelah pengakuan pada PT Ciputra Development Tbk telah sesuai dengan PSAK 13 pada pengukuran nilai wajarnya. Nilai wajar properti investasi mencerminkan kondisi pasar pada akhir periode pelaporan. Nilai wajar adalah nilai pada tanggal tertentu, hal ini bisa dilihat dari nilai wajar properti investasi PT Ciputra Development Tbk yang diilai oleh penilai penilai real estate independen yang berpengalaman yang memiliki kualifikasi yang profesional dalam menilai kondisi pasar pada saat pelaporan, yaitu KJPP Susan Widjojo & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Dan keuntungan atas kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya, sesuai yang telah dijelaskan pada hasil penelitian perusahaan. Dalam hal ini, perusahaan bisa mencatat dalam jurnal sebagai berikut:

(Dr) Properti Investasi Rp 2.208.435.000

(Cr) Keuntungan atas kenaikan nilai wajar Rp 2.208.435.000

(mencatat keuntungan atas kenaikan nilai wajar properti investasi tahun 2012)

(Dr) Properti Investasi Rp 371.861.000

(Cr) Keuntungan atas kenaikan nilai wajar Rp 371.861.000

(mencatat keuntungan atas kenaikan nilai wajar properti investasi tahun 2013)

(Dr) Properti Investasi Rp 651.667.000

(Cr) Keuntungan atas kenaikan nilai wajar Rp 651.667.000

(mencatat keuntungan atas kenaikan nilai wajar properti investasi tahun 2014)

(Dr) Properti Investasi Rp 317.412.000

(Cr) Keuntungan atas kenaikan nilai wajar Rp 317.412.000

(mencatat keuntungan atas kenaikan nilai wajar properti investasi tahun 2015)

Transfer Properti Investasi

Dalam transfer properti investasi ini, tidak semua dilakukan oleh perusahaan. Pada PT Ciputra Development Tbk, transfer properti investasi yang dilakukan perusahaan adalah transfer yang dimulai dari pengembangan untuk dijual yaitu transfer dari properti investasi menjadi persediaan dan transfer yang dimulainya dari sewa operasi kepada pihak lain, yaitu transfer dari persediaan menjadi properti investasi. Berikut tabel reklasifikasi perusahaan pada tahun 2011-2015:

Tabel 3. Laporan transfer Properti Investasi PT Ciputra Development Tbk

Tahun	Reklasifikasi dari Properti Investasi ke Persediaan	Reklasifikasi dari Persediaan ke Properti Investasi
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	Rp 18.442.000.000
2014	Rp 324.990.000.000	Rp 5.891.000.000
2015	Rp 40.788.000.000	Rp 5.231.000.000

Sumber: Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk

Pelepasan Properti Investasi

Pelepasan properti investasi terjadi ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Pelepasan ini dapat dilakukan dengan cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan. Dalam hal ini PT Ciputra Development Tbk memilih untuk menjual beberapa bagian properti investasinya karena dianggap tidak memberikan manfaat ekonomis yang besar dimasa depan. Bisa dilihat dalam laporan keuangan dimana terjadi pelepasan properti investasi dari entitas anak.

Gambar 2. Laporan Arus Kas Konsolidasi PT Ciputra Development Tahun 2015

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember/ Years Ended December 31,		
	2015	Catatan/ Notes	2014
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan dari utang bank	1.530.861.374.038	15	1.228.301.058.072
Pembayaran utang bank (889.825.456.377)		15	(451.612.212.500)
Penerimaan dari wesel bayar	617.175.000.000	25	-
Setoran modal oleh kepentingan nonpengendali pada entitas anak	201.463.073.912		296.085.229.511
Penerimaan dari pelepasan investasi oleh Entitas Anak	50.247.480.000		-
Pembayaran dividen oleh Perusahaan	(158.102.048.012)	26	(285.337.618.250)
Pembayaran dividen oleh entitas anak kepada kepentingan nonpengendali	(56.837.251.259)		(146.219.883.601)
Penurunan modal pada entitas anak dari kep engangan nonpengendali	(47.000.000.000)		-
Pembelian kembali saham oleh Entitas Anak	(3.819.060.195)	1c	-
Penerimaan dari emisi obligasi - neto	-	24	490.519.940.683
Kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	1.244.183.112.107		1.131.736.813.915

Sumber: Laporan Keuangan PT Ciputra Development Tbk

Kemudian keuntungan dan kerugian yang dialami perusahaan karena pelepasan tersebut diakui dalam laporan laba rugi periode terjadinya. Berikut jurnal yang bisa mencatat pelepasan properti investasi:

(Dr) Kas Rp 50.274.480.000
(Cr) Penjualan properti investasi Rp 50.274.480.000

(mencatat penjualan properti investasi dari entitas anak)

Pengungkapan Properti Investasi

Dalam PSAK 13 menjelaskan bahwa ada beberapa hal yang harus diungkapkan oleh sebuah perusahaan, yang bisa dilihat dalam table perbandingan berikut ini

Tabel 4. Pengungkapan Properti Investasi

Item	Hasil Penelitian dan Pembahasan	Sesuai/Tidak Sesuai
Item 1	PT Ciputra Development Tbk menggunakan metode nilai wajar. Properti diukur pada nilai wajarnya yang mencerminkan kondisi asalnya pada tanggal pelaporan. Laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi komprehensif pada periode terjadinya. Hal ini diungkapkan oleh perusahaan.	Sesuai
Item 2	PT Ciputra melakukan transfer dari persediaan ke properti investasi yang merubah hak kepemilikan dan munculnya sewa operasi sehingga diklasifikasikan sebagai proerti investasi	Sesuai
Item 3	Perusahaan menjelaskan dengan jelas tentang pengelompokkan dan klasifikasi properti investasi, persediaan maupun aset tetap. Hal ini dapat dilihat dengan jelas perbedaan antar ketiga kelompok aset ini dalam laporan Neraca Konsolidasian PT Ciputra Development Tbk	Sesuai
Item 4	PT Ciputra Development menggunakan metode perhitungan harga pasar yang dinilai oleh penilai independen real estate	Sesuai
Item 5	Nilai wajar property investasi PT Ciputra Development Tbk ditentukan oleh penile real estate independen KJPP Susan Widjojo & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dengan menggunakan teknik penilaian endekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan.	Sesuai
Item 6	PT Ciputra Development Tbk mengakui pendapatan atas sewa properti investasi dalam hal ini sebagai pendapatan komersial perusahaan, sedangkan biaya langsung seperti biaya perbaikan dan pemeliharaan termasuk dalam pendapatan.	Sesuai
Item 7	Tidak diungkapkan oleh PT Ciputra Development Tbk karena tidak adanya penjelasan pembatasan atas realisasi dari properti investasi atas pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan ataupun adanya peminjaman atsa pihak bank	Tidak sesuai/Tidak diungkapkan
Item 8	PT Ciputra Development Tbk adalah perusahaan yang bergerak dibidang properti yang mengharuskan untuk mengembangkan usahanya supaya dapat menghasilkan nilai sewa perusahaan.	Sesuai

Sumber: Data Olahan,2017

PENUTUP**Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian mengenai penerapan PSAK 13 tahun 2015 terhadap PT Ciputra Development Tbk, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. PT Ciputra Development Tbk telah memisahkan penyajiannya antara properti investasi dan properti yang digunakan sendiri sesuai dengan PSAK 13 tahun 2015
2. Hampir semua bagian yang diatur dalam PSAK 13 (revisi 2015) mengenai pengakuan, pengukuran, pelepasan, transfer, dan pengungkapan dan setiap hal yang diungkapkan sudah sesuai dan sudah diterapkan dengan baik oleh PT Ciputra Development Tbk.

Saran

Berdasarkan penelitian mengenai penerapan PSAK 13 tahun 2015 terhadap PT Ciputra Development Tbk, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk perusahaan, perusahaan harus lebih sering melakukan review atas peraturan-peraturan akuntansi terbaru di Indonesia seperti revisi terbaru atas PSAK 13 revisi 2015 yang mulai berlaku 1 Januari 2016 yang belum sepenuhnya diterapkan oleh perusahaan.
2. Untuk peneliti selanjutnya, akan lebih baik jika penelitian selanjutnya meneliti salah satu bagian dari PSAK supaya lebih tajam, dan lebih baik melakukan penelitian secara mendalam dengan meneliti perusahaan secara langsung dan juga melakukan wawancara sehingga informasi yang didapat tidak terbatas hanya pada laporan keuangannya saja. Selain itu, dapat menggunakan PSAK 13 dengan revisi terbaru agar penelitian lebih actual

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto Suharsimi. 2013. *Manajemen Penelitian*. Cetakan ke-12. Penerbit Rineka Cipta. Jakarta.
- Bruce Mackenzie dan Danie Coetsee. 2012. *Interpretation and Application of International Financial Reporting Standards*. Canada: John Wiley & Sons, Inc
- Christiani, Morina. 2012. *Analisis Potensi Penerapan PSAK 13 (Revisi 2011) Tentang Proeperti Investasi Studi Kasus pada PT Bangun Cileungsi Indah*. Jurnal.
- Halim, Abdul. 2008. *Analisis Investasi (Belanja Modal) Sektor Publik-Pemerintah*. Jakarta: Salemba Empat
- Hisar, H. 2012. *Dampak Penerapan PSAK 13 Revisi 2011 Pada Perusahaan Properti: Studi Kasus Pada PT TBI*. Skripsi. Universitas Indonesia. Jakarta
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2015. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 13*. Jakarta
- Indonesia Stock Exchange. 2011. *Laporan Keuangan Tahunan PT Ciputra Development 2011*. http://www.idx.co.id/Portals/0/StaticData/ListedCompanies/Corporate_Actions/New_Info_JSX/Janis_Informasi/01_Laporan_Keuangan/04_Annual%20Report//2011/CTRA/CTRA_Annual%20Report_2011.pdf. Diakses tanggal 27 Mei 2016

- Indonesia Stock Exchange. 2012. *Laporan Keuangan Tahunan PT Ciputra Development 2012*. http://www.idx.co.id/Portals/0/StaticData/ListedCompanies/Corporate_Actions/New_Info_JSX/Jenis_Informasi/01_Laporan_Keuangan/04_Annual%20Report//2012/CTRA/CTRA_Annual%20Report_2012.pdf. Diakses tanggal 27 Mei 2016
- Indonesia Stock Exchange. 2013. *Laporan Keuangan Tahunan PT Ciputra Development 2013*. http://www.idx.co.id/Portals/0/StaticData/ListedCompanies/Corporate_Actions/New_Info_JSX/Jenis_Informasi/01_Laporan_Keuangan/04_Annual%20Report//2013/CTRA/CTRA_Annual%20Report_2013.pdf. Diakses tanggal 27 Mei 2016
- Indonesia Stock Exchange. 2014. *Laporan Keuangan Tahunan PT Ciputra Development 2014*. http://www.idx.co.id/Portals/0/StaticData/ListedCompanies/Corporate_Actions/New_Info_JSX/Jenis_Informasi/01_Laporan_Keuangan/04_Annual%20Report//2014/CTRA/CTRA_Annual%20Report_2014.pdf. Diakses tanggal 27 Mei 2016
- Indonesia Stock Exchange. 2015. *Laporan Keuangan Tahunan PT Ciputra Development 2015*. http://www.idx.co.id/Portals/0/StaticData/ListedCompanies/Corporate_Actions/New_Info_JSX/Jenis_Informasi/01_Laporan_Keuangan/04_Annual%20Report//2015/CTRA/CTRA_Annual%20Report_2015.pdf. Diakses tanggal 27 Mei 2016
- Luayyi, Sri. 2016. *Analisis Penerapan PSAK 13 Terhadap Perlakuan Proeprti Investasi pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI*. Jurnal. Universitas Islam Kediri UNISKA. Kediri. Cendekia Akuntansi Vol 4 No 1.
- Sartika, 2012. *Analisis Implementasi PSAK 13 : Properti Investasi Studi Kasus pada Perusahaan Non-Kuangan yang terdaftar di BEI Tahun 2008-2009*. Universitas Indonesia. Jakarta.