

# **METODE PENGUKURAN PROPERTI INVESTASI BERDASARKAN PSAK NOMOR 13 (ADOPSI IAS 40) VS US GAAP**

***Habib Arizal Pratama***  
***H. Abdul Kadir Usri***

Kejaksaan Negeri Timika  
Jl. Agimuga No. 7 Mile 32, Distrik Kuala Kencana Kabupaten Mimika  
Email: habib.arizal.pratama@gmail.com

## *Abstract*

*The measurement of property held to find out the value of property investment. There is a fair value method and cost method which based on PSAK13 (adoption of IAS 40) and historical cost which based on US GAAP to measure investment property. The purpose of this research is to know the difference in the application of method of measurement of investment property based on PSAK 13 (adoption of IAS 40) and US GAAP and to know the impact of the differences in comparison the application of the method of measurement based on property investment PSAK 13 (adoption IAS 40) and US GAAP against operating profit PT Lippo General Insurance, Tbk in 2013. This research is using a descriptive qualitative approach. Data were collected using document methods. Data analysis was done by means of measuring the property with all methods, both fair value method, cost method and historical cost method. After measured, measurement results are compared and summed up the application of the method where the most profitable PT Lippo General Insurance, Tbk. The results showed that there is a difference between fair value and cost method based on PSAK 13 (adoption of IAS 40) and the historical cost method based on US GAAP. Application of fair value method is to do repeated measurements without depreciate investment properties each year. Application of cost method is to do a revaluation and depreciate investment properties each year. While in application of the historical cost method is to depreciate the investment property without the ways are re-evaluated every year. By applying different measurement methods, it would have an impact on the value of investment properties, the*

*number of operating profit and performance of PT Lippo General Insurance, Tbk. Based on the measurement of property investment with all those methods, method of measurement of investment properties that provide the greatest impact against the value of investment properties, the number of operating profit and the company's performance is by applying fair value method.*

*Keywords: method of measurement, investment property, operating profit*

## Abstrak

Pengukuran properti dilakukan untuk mengetahui nilai properti investasi. Terdapat metode nilai wajar dan metode biaya yang berdasarkan PSAK 13 (Adopsi IAS 40) dan metode nilai historis berdasarkan US GAAP untuk mengukur properti investasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perbedaan penerapan metode pengukuran properti investasi berdasarkan PSAK 13 (Adopsi IAS 40) dan US GAAP dan untuk mengetahui dampak dari perbedaan perbandingan penerapan metode pengukuran properti investasi berdasarkan PSAK 13 (Adopsi IAS 40) dan US GAAP terhadap laba operasi PT Lippo General Insurance, Tbk pada tahun 2013. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Data dikumpulkan dengan metode dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan cara mengukur properti dengan semua metode, baik metode nilai wajar, metode biaya maupun metode biaya historis. Setelah diukur, hasil pengukuran dibandingkan dan disimpulkan penerapan metode mana yang paling menguntungkan PT Lippo General Insurance, Tbk. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan antara metode biaya dan nilai wajar berdasarkan PSAK 13 (Adopsi IAS 40) dan metode biaya historis berdasarkan US GAAP. Penerapan metode nilai wajar adalah dengan melakukan pengukuran ulang tanpa mendepresiasi properti investasi setiap tahunnya. Penerapan metode biaya dalam melakukan pengukuran adalah dengan melakukan revaluasi dan mendepresiasi properti investasi setiap tahunnya. Sedangkan dalam penerapan metode biaya historis adalah dengan cara mendepresiasi properti investasi tanpa direvaluasi setiap tahunnya. Dengan menerapkan metode pengukuran yang berbeda, hal tersebut berdampak terhadap nilai properti investasi, jumlah laba operasi dan kinerja PT Lippo General Insurance, Tbk. Berdasarkan pengukuran properti investasi dengan semua metode, metode pengukuran properti investasi yang memberikan dampak terbesar terhadap nilai properti investasi, jumlah laba operasi dan kinerja perusahaan adalah dengan menerapkan metode nilai wajar.

Kata kunci: metode pengukuran, properti investasi, laba operasi

## PENDAHULUAN

Di dunia internasional, terdapat dua standar akuntansi keuangan yang telah dikenal, yaitu US GAAP (produk dari FASB) dan IFRS/ IAS (produk dari IASB).

Para praktisi di Amerika beranggapan bahwa US GAAP adalah standar akuntansi keuangan yang memadai dan lengkap. Tetapi anggapan itu mulai memudar sejak terjadinya mega skandal yang melibatkan korporasi-korporasi raksasa. Dengan adanya mega skandal tersebut mengindikasikan bahwa standar akuntansi keuangan di Amerika lemah. IFRS (IAS) dianggap lebih *principle based* dan hal-hal cukup diatur dengan interpretasi atas laporan pokoknya. Hal ini membuat IFRS (IAS) lebih supel dan menyeluruh, walaupun rawan terhadap interpretasi (Purba: 2010).

Untuk di Indonesia sendiri, penggunaan standar akuntansi internasional di Indonesia sudah berlangsung sejak tahun 1973 dan Indonesia telah mengalami beberapa perubahan aturan di antaranya: pertama, menggunakan aturan Belanda, kedua menggunakan aturan *Generally Accepted Accounting Principles* (GAAP) dari Amerika Serikat dan kemudian yang ketiga atau hingga saat ini menggunakan *International Accounting Standards* (IAS) atau yang saat ini lebih dikenal dengan IFRS (Nunik: 2010).

Salah satu standar akuntansi keuangan di Indonesia yang diadopsi dari standar akuntansi internasional adalah PSAK 13 tentang properti investasi. Standar akuntansi tentang properti investasi menjadi penting untuk diadopsi karena pasar properti di Indonesia telah mengalami peningkatan harga yang sangat cepat, harga rumah tinggal secara nasional seperti diukur dengan indeks 14 kota oleh Bank Indonesia ternyata hanya menunjukkan peningkatan yang relatif kecil, dengan rata-rata sebesar 4% sejak awal tahun 2010. Secara riil, harga rumah tinggal (menggunakan penyesuaian dengan inflasi berjalan) sesungguhnya mencatat pertumbuhan yang datar pada tiga tahun terakhir. Beberapa bulan terakhir memang memperlihatkan peningkatan harga rumah tinggal di tengah-tengah tanda-tanda bahwa pembatasan laju kredit perumahan akan mempengaruhi permintaan pokok rumah tinggal; peningkatan harga rumah tinggal melaju ke-7 persen tahun ke tahun pada bulan Desember 2012, laju tercepatnya selama setidaknya sepuluh tahun terakhir. Dengan meningkatnya permintaan, membuat industri properti harus melakukan penyajian dan pengungkapan secara memadai. Dalam melakukan penyajian dan pengungkapan properti investasi dalam laporan keuangan diperlukan sebuah standar yang berlaku umum sebagai dasar dalam melaporkan dalam laporan keuangan (*World Bank*, 2013).

Untuk saat ini, properti investasi diatur dalam PSAK No. 13 tentang "Properti Investasi" yang diadopsi secara penuh dari *International Accounting Standard* (IAS) 40 tentang "*Investment Property*". Standar ini secara khusus membahas tentang properti investasi. Standar ini belum terlalu lama dipraktikkan di Indonesia, sehingga memicu perusahaan-perusahaan melakukan pengungkapan atas properti investasi secara bervariasi, sehingga mempersulit pihak-pihak terkait dalam pengambilan keputusan. Berbeda dengan US GAAP yang tidak membahas secara khusus mengenai properti investasi (*investment property*). US GAAP sendiri mengklasifikasikan investasi properti seperti dengan aset yang lain dan diatur

dalam US GAAP tentang "*Property, Plant and Equipment*". Dengan adanya perbedaan antara PSAK 13 yang mengadopsi IAS 40 dengan US GAAP tentang properti investasi, terdapat perbedaan yang signifikan tentang metode pengukuran properti investasi. Apabila metode pengukuran yang berbeda, maka hal tersebut juga akan berpengaruh terhadap nilai properti investasi dan laba operasi perusahaan. Hal inilah yang mendorong untuk dilakukan perbandingan penerapan metode pengukuran mana yang paling menguntungkan untuk perusahaan, baik metode pengukuran properti investasi menurut PSAK 13 (Adopsi IAS 40) dan US GAAP, atas properti investasi yang ada di Indonesia. Sehingga selain tercipta penyajian atas properti investasi dalam laporan keuangan yang baik dan relevan, perusahaan dapat menyajikan laba operasi yang baik.

Dalam penelitian ini, objek penelitiannya adalah sebuah perusahaan yang memiliki properti investasi, yaitu PT Lippo General Insurance, Tbk. PT Lippo General Insurance, Tbk saat ini menerapkan metode pengukuran dengan metode nilai wajar, walaupun pada saat awal kepemilikan properti investasi, perusahaan menerapkan metode biaya historis. Sehingga dapat diketahui perbandingan dalam penerapan metode pengukuran properti investasi berdasarkan PSAK 13 (yang diadopsi dari IAS 40) dengan US GAAP terhadap laba operasi apabila disajikan dalam laporan keuangan. Perbandingan ini dilakukan untuk mengetahui metode yang berdampak laba operasi yang lebih besar apabila disajikan dalam laporan keuangan.

## LANDASAN TEORI

### Properti Investasi

Perusahaan, selain melakukan investasi dalam bentuk aset lancar, perusahaan juga biasanya melakukan investasi dalam bentuk lainnya. Antara lain dalam bentuk properti (aset tetap). Menurut *International Accounting Standards* (IAS 40: 5) properti investasi adalah *Investment Property is Property (land or a building or part of a building or both) held (by the owner or by the lessee under a finance lease) to earn rentals or for capital appreciation or both.*

Properti investasi didefinisikan dalam PSAK 13 sebagai: tanah, bangunan atau bagian dari bangunan, atau keduanya, yang dikuasai oleh entitas (atau lessee melalui finance lease) untuk mendapat rental atau capital gain, 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.

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa properti investasi adalah aset, baik berupa tanah atau bangunan atau keduanya, yang dimiliki perusahaan sendiri atau melalui *capital lease*, tetapi aset tersebut tidak digunakan sendiri untuk kegiatan operasional perusahaan, aset tersebut didiamkan atau disewakan menggunakan *operating lease* sehingga dapat memberikan pendapatan bagi perusahaan.

Kegiatan Investasi sebenarnya dianjurkan dalam Islam, tetapi investasi yang disarankan oleh Rasulullah SAW adalah investasi yang bersifat produktif, bukan investasi yang memiliki kegiatan menimbun. Hal ini dimuat dalam Surat at Taubah ayat 34:

**Artinya:**

”Hai orang-orang yang beriman, Sesungguhnya sebahagian besar dari orang-orang alim Yahudi dan rahib-rahib Nasrani benar-benar memakan harta orang dengan jalan batil dan mereka menghalang-halangi (manusia) dari jalan Allah. dan orang-orang yang menyimpan (menimbun) emas dan perak (tidak berinvestasi) dan tidak menafkahnnya (menggunkannya) pada jalan Allah, Maka beritahukanlah kepada mereka, (bahwa mereka akan mendapat) siksa yang pedih”

Dalam konsep properti investasi (Juan: 2012), properti investasi adalah properti (yaitu, tanah atau bangunan) yang dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam bisnis atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Sehingga apabila properti investasi hanya didiamkan saja tanpa disewakan kepada pihak lain melalui sewa operasi, maka hal tersebut tidak diperbolehkan oleh Islam. Sedangkan apabila perusahaan yang memiliki properti investasi kemudian menyewakan kepada pihak lain melalui sewa operasi, maka hal tersebut diperbolehkan oleh Islam.

### **PSAK No. 13 tentang Properti Investasi**

PSAK 13 Properti Investasi bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk properti investasi dan persyaratan pengungkapan terkait. PSAK No. 13 berlaku efektif untuk periode laporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012 (Juan, 2012).

Pernyataan ini diterapkan dalam 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*. Pernyataan ini tidak mencakup hal-hal yang diatur dalam PSAK 30: Sewa, antara lain: (a) Pengklasifikasian sewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi, (b) Pengakuan penghasilan sewa dari properti investasi (lihat juga PSAK 23: Pendapatan), (c) Pengukuran hak atas properti dalam sewa yang dicatat sebagai sewa operasi dalam laporan keuangan *lessee*, (d) Pengukuran investasi neto *lessor* yang dicatat sebagai sewa pembiayaan dalam laporan keuangan *lessor*, (e) Akuntansi untuk transaksi jual dan sewa-balik, (f) Pengungkapan tentang sewa pembiayaan dan sewa operasi.

Pernyataan ini tidak berlaku untuk: (a) Aset biologik yang terkait dengan aktivitas agrikultur, (b) Hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui.

### **Ruang Lingkup Properti Investasi menurut PSAK 13**

Berdasarkan PSAK 13, berikut adalah contoh properti investasi: (a) Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari. (b) 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). (c) Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi. (d) Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi. (e) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

Berikut adalah contoh aset yang bukan merupakan properti investasi dan dengan demikian tidak termasuk dalam ruang lingkup Pernyataan ini: (a) Properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual (lihat PSAK 14 (revisi 2008): Persediaan), misalnya properti yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud untuk dijual dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan dijual kembali. (b) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga (lihat PSAK 34 (revisi 2010): Kontrak Konstruksi). (c) Properti yang digunakan sendiri (lihat PSAK 16 (revisi 2011): Aset Tetap), termasuk (diantaranya) properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang digunakan oleh karyawan (dengan atau tanpa karyawan tersebut membayar rental sesuai harga pasar) dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual. (d) Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan.

Beberapa properti terdiri atas bagian yang dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai dan bagian lain dari properti tersebut dimiliki untuk digunakan dalam proses produksi atau untuk menghasilkan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Jika bagian properti tersebut dapat dijual secara terpisah (atau disewakan kepada pihak lain secara terpisah melalui sewa pembiayaan), maka entitas harus mencatatnya secara terpisah. Jika bagian tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka properti ini masuk sebagai properti investasi hanya jika suatu bagian yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif jumlahnya tidak signifikan.

### **Pengakuan Properti Investasi Berdasarkan PSAK 13**

Menurut Martani (2012) berdasarkan PSAK 13, biaya perolehan properti investasi harus diakui sebagai aset jika dan hanya jika: (a) Besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas. (b) Biaya perolehan aset 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 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.

Bagian dari suatu properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Contoh, interior dinding bangunan mungkin merupakan penggantian dinding aslinya. Berdasarkan prinsip pengakuan, entitas mengakui jumlah tercatat properti investasi atas biaya penggantian properti investasi pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi. Jumlah tercatat atas bagian yang digantikan dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan penghentian pengakuan dalam pernyataan ini.

### **Penghentian Pengakuan Properti Investasi Menurut PSAK 13**

Menurut Juan (2012), PSAK 13 menetapkan bahwa properti investasi harus dihentikan pengakuannya: (a) pada saat pelepasan; atau (b) ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.

Apabila satu properti investasi memiliki beberapa bagian dengan nilai yang signifikan, maka penyusutan tiap bagian tersebut dilakukan secara terpisah. Jika dilakukan penggantian untuk suatu bagian dari properti investasi tersebut, maka entitas mengakui biaya penggantian untuk bagian yang diganti tersebut di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut dan jumlah tercatat dari bagian aset yang tidak diakui lagi. Namun jika bagian yang diganti tersebut bukan merupakan bagian yang disusutkan secara terpisah, maka biaya penggantian yang terjadi dapat digunakan sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti tersebut.

## **IAS 40 tentang "Investment Property"**

Pada dasarnya tidak ada perbedaan pengukuran, pengakuan dan pengungkapan antara IAS 40 dengan PSAK 13. Hal ini dikarenakan ED PSAK13: Properti Investasi mengadopsi seluruh pengaturan dalam IAS 40 *Investment Property* per 1 Januari 2009. Hal ini juga diperkuat dengan pernyataan Juan (2012) bahwa PSAK 13 dibuat berdasarkan IAS 40 *Investment Property* yang dikeluarkan oleh IASB. Tidak ada perbedaan antara PSAK 13 dengan IAS 40.

Menurut Ankarath (2012), IAS 40 mencakup properti yang dikualifikasikan sebagai properti investasi. Contoh properti investasi menurut IAS 40 adalah: (a) Tanah yang dimiliki untuk apresiasi modal jangka panjang daripada untuk dijual dalam jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari. (b) Tanah yang dimiliki saat ini yang penggunaannya di masa depan untuk dijual. (Apabila suatu entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang ditempati sendiri oleh pemiliknya atau untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, tanah dianggap sebagai dimiliki untuk apresiasi modal. (c) Suatu bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan melalui satu atau lebih sewa operasi. (d) Suatu bangunan yang kosong/belum terpakai, tetapi dimiliki untuk disewakan melalui satu atau lebih sewa operasi. (e) Properti yang dibangun atau dikembangkan untuk penggunaan masa datang sebagai properti investasi (diterapkan untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2009).

### **Pengakuan Properti Investasi menurut IAS 40**

Sebagaimana PSAK 13, IAS 40 juga memiliki pengakuan yang sama tentang properti investasi. Sebagaimana dikutip dari IAS 40, pengakuan properti investasi menurut IAS 40 adalah sebagai berikut: (a) it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and (b) the cost of the investment property can be measured reliably.

### **Pengukuran Awal Properti Investasi menurut IAS 40**

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung termasuk, misalnya, biaya jasa hukum, pajak penjualan, dan biaya transaksi lainnya.

## **Penghentian Pengakuan Properti Investasi menurut IAS 40**

Ankarath (2012) menjelaskan bahwa properti investasi mungkin untuk dihentikan (dijual atau disewakan) atau tidak diakui (dilepaskan). Bagaimana hal itu terjadi, perusahaan diharuskan untuk membukukan keuntungan atau kerugian atas penghentian atau pelepasan di dalam laba rugi. Bilamana ada aset yang dijual, maka selisih antara harga jual dan jumlah yang tercatat dari properti akan memperoleh keuntungan atau kerugian dan harus diakui dan jumlah yang tercatat dari properti akan memperoleh keuntungan atau kerugian harus diakui segera di dalam laporan laba-rugi.

## **Properti Investasi berdasar US GAAP tentang ”Property, Plant and Equipment”**

Dalam artikel yang dimuat oleh Akademi Akuntansi YKPN Yogyakarta (2011) bahwa aset tetap atau PPE (*Property, Plant, and Equipment*) adalah aset berwujud (*tangible assets*) yang digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan, yang memiliki manfaat lebih dari satu periode akuntansi. Istilah aset tetap digunakan untuk membedakan dengan aset tidak berwujud, yang juga memiliki masa manfaat lebih dari satu periode akuntansi tetapi tidak memiliki wujud fisik, serta nilainya tidak sepenuhnya dipengaruhi oleh eksistensi fisik dari aset.

## **Laba Operasi**

Laba merupakan selisih lebih pendapatan dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, laba biasanya dinyatakan dalam satuan uang. Keberhasilan suatu perusahaan dapat dilihat pada tingkat laba yang diperoleh perusahaan itu sendiri karena tujuan utama perusahaan pada umumnya adalah untuk memperoleh laba yang sebesar-besarnya dan laba merupakan faktor yang menentukan bagi kelangsungan hidup perusahaan itu sendiri.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis dan Sumber Penelitian**

Pendekatan dan jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan penelitian pada PT LIPPO GENERAL INSURANCE, Tbk yang berlokasi di Citra Graha Building 2nd Fl, Kav. 35-36 Jalan Jenderal Gatot Subroto, Jakarta Selatan.

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Penerapan Metode Pengukuran Properti Investasi pada PT Lippo General Insurance, Tbk

Untuk saat ini, PT Lippo General Insurance, Tbk. menerapkan metode nilai wajar dalam properti investasi berdasarkan PSAK 13, yang diadopsi penuh dari IAS 40. Dengan menerapkan metode nilai wajar, sehingga perusahaan harus menggunakan jasa dari appraisal (Kantor Jasa Penilai Publik) sesuai yang disebutkan di Catatan Atas Laporan Keuangan dan properti investasi tidak disusutkan. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan islam, bahwa properti investasi harus dicatat sesuai dengan benar sesuai dengan standar yang berlaku umum.

Untuk mengetahui hasil dari investasi properti investasi adalah dengan cara membandingkan nilai properti investasi saat ini dengan nilai properti investasi pada tahun sebelumnya. Kemudian terdapat selisih nilai, apabila terjadi selisih lebih maka akan diakui sebagai pendapatan investasi dan apabila nilai properti investasi saat ini lebih rendah apabila dibandingkan tahun sebelumnya, maka selisih tersebut diakui sebagai kerugian investasi yang akan mengurangi pos hasil(pendapatan) investasi. Untuk mengetahui nilai dari properti investasi pada tahun 2013 dapat dilihat pada tabel 1.

**Tabel 1. Rincian dari Properti Investasi Metode Nilai Wajar**

Keterangan	2013	2012
Harga Perolehan		
Tanah	16.998.305.000	16.998.305.000
Ruang Kantor	9.096.285.000	11.843.745.000
Reklasifikasi	-	(2.747.460.000)
	26.094.590.000	26.094.590.000
Ditambah dengan Kenaikan Nilai		
Tanah	5.088.695.000	3.937.695.000
Ruang Kantor	<u>5.457.971.300</u>	<u>2.195.790.356</u>
	10.546.666.300	6.133.485.356
Total Properti Investasi	36.641.256.300	32.228.075.356

Sumber: Annual Report PT Lippo General Insurance, Tbk Tahun 2013

Dengan penjelasan dari tabel 1, dapat diketahui bahwa nilai dari properti investasi pada tahun 2013 adalah sebesar Rp 36.641.256.300. Nilai tersebut merupakan hasil dari penilaian pihak ketiga yang memiliki kompetensi yang sesuai. Dari tabel 1 juga dapat diketahui jumlah laba kenaikan atas properti investasi adalah

sebesar Rp 4.413.180.944, yang merupakan hasil selisih nilai properti investai tahun 2013 dan 2012. Dalam melakukan penilaian, maka pihak ketiga harus benar-benar melakukan penilian secara tepat, sehingga tidak terjadi manipulasi nilai, sehingga nilai dari properti investasi dalam laporan keuangan benar-benar mencerminkan dari properti investasi tersebut.

Setelah diketahui laba kenaikan nilai atas properti investasi, maka kemudian dihitung hasil investasi dari keseluruhan kegiatan investasi yang dilakukan oleh perusahaan. Total dari hasil investasi yang didapat oleh PT Lippo General Insurance, Tbk pada tahun 2013 dapat dilihat pada tabel 2.

**Tabel 2. Rincian dari Hasil Investasi**

Pihak ketiga	
Dividen	7.546.499.841
Bunga deposito	7.443.655.982
Laba kenaikan nilai properti investasi	4.413.180.944
Bunga obligasi	2.050.170.000
Pendapatan sewa	1.056.713.978
Laba atas kenaikan nilai wajar efek yang belum direalisasi diperdagangkan	332.500.000
Amortisasi diskonto obligasi	18.774.680
Bunga dari investasi lainnya	-
	22.861.495.425
Pihak-pihak berelasi	
Dividen	24.923.976.664
Bunga deposito	245.616.420
	25.169.593.084
Laba selisih kurs atas investasi	24.787.879.656
<b>Total</b>	<b>72.818.968.165</b>

Sumber: Annual Report PT Lippo General Insurance, Tbk Tahun 2013

Setelah dilihat pada tabel 2 tentang hasil investasi, dapat diketahui bahwa hasil dari seluruh kegiatan investasi adalah sebesar Rp 72.818.968.165. Hasil dari keseluruhan kegiatan investasi akan dijumlahkan dengan pendapatan dari kegiatan operasi perusahaan lainnya, seperti hasil underwriting, dan kemudian akan dikurangi dengan beban operasi perusahaan, sehingga akan diketahui berapa laba usaha (operasi) perusahaan pada tahun 2013.

Dalam menerapkan metode nilai wajar, maka properti investasi tidak disusutkan, sehingga tidak muncul beban penyusutan atas properti investasi di dalam beban usaha dari perusahaan. Sehingga laba usaha perusahaan sendiri akan lebih tinggi karena tidak perlu dikurangi beban penyusutan atas properti investasi.

## SIMPULAN

Berdasarkan penelitian tentang analisis perbandingan penerapan metode pengukuran properti investasi berdasarkan PSAK 13 (yang diadopsi dari IAS 40) dengan US GAAP terhadap laba operasi PT. Lippo General Insurance, Tbk dapat ditarik kesimpulan, terdapat perbedaan antara metode pengukuran antara metode biaya dan nilai wajar berdasarkan PSAK 13 (Adopsi IAS 40) dengan metode biaya historis yang berdasarkan US GAAP. Metode nilai wajar memiliki dampak yang paling besar terhadap nilai properti investasi tahun 2013 adalah metode nilai wajar, yaitu sebesar Rp 36.641.256.300. Metode pengukuran properti investasi yang memberikan dampak terbesar terhadap laba operasi perusahaan adalah metode nilai wajar, yaitu sebesar 98.462.280.045. Berdasarkan pengukuran kinerja dengan mengukur rasio Margin Laba Operasi, metode pengukuran properti investasi yang berdampak paling signifikan terhadap kinerja perusahaan adalah dengan menerapkan metode nilai wajar dengan persentase rasio margin laba operasi sebesar 58,3%.

Saran yang diberikan oleh peneliti adalah PT Lippo General Insurance, Tbk, sebaiknya melakukan pengukuran properti investasi menggunakan metode nilai wajar, karena dengan penelitian ini didapatkan bahwa dengan menerapkan metode nilai wajar, jumlah laba operasi dari perusahaan lebih tinggi daripada menerapkan metode pengukuran properti investasi yang lain. Karena penelitian ini belum sempurna karena hanya diterapkan pada satu perusahaan dan hanya dilakukan pada tahun 2013. Diharapkan peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian perbandingan metode pengukuran properti investasi yang lebih baik dengan penerapan pada perusahaan yang lebih beragam, sehingga didapatkan hasil yang maksimal.

## DAFTAR PUSTAKA

Al Quran

Akademi Akuntansi YKPN Yogyakarta. 2011. *IFRS: Property, Plant, and Equipment*. Diakses pada tanggal 30 Januari 2014. Di Wide World Web: <http://www.aaykpn.ac.id/article/read/23>.

Ankarath, N.K., dkk. 2012. *Memahami IFRS Standar Pelaporan Keuangan Internasional*. Jakarta: PT Indeks.

IASB. 2009. *International Accounting Standards 40 "Investment Property"* (2009 Version). *International Bank for Reconstruction and Development World Bank*. 2013. *Perkembangan Trivulanan Perekonomian Indonesia*. Australia : *Support for Enhanced Macroeconomic and Fiscal Policy Analysis*.

Juan, N.E. 2012. *Panduan Praktis Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.  
Martani, D., dkk. 2012. *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK*. Jakarta: Salemba Empat  
Nunik, L.D. 2010. Perbedaan IFRS, U.S. GAAP, dan PSAK: *Investment Property*. *Jurnal Akuntansi*.

Purba, M.P. 2010. *International Financial Reporting Standards: Konvergensi & Kendala Aplikasinya di Indonesia /GHI*. Yogyakarta: Graha Ilmu.