



**DAMPAK PENERAPAN NILAI WAJAR BERDASARKAN PSAK  
13:PROPERTI INVESTASI (REVISI 2011) TERHADAP LABA  
PERUSAHAAN  
(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA  
EFEK INDONESIA)**

**SKRIPSI**

Oleh

**ANGGI PUSPITA KUSUMAWARDHANI  
NIM 100810301051**

**JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS JEMBER  
2014**



**DAMPAK PENERAPAN NILAI WAJAR BERDASARKAN PSAK  
13:PROPERTI INVESTASI (REVISI 2011) TERHADAP LABA  
PERUSAHAAN**

**(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA  
EFEK INDONESIA)**

**SKRIPSI**

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi S1 Akuntansi  
dan mencapai gelar Sarjana Ekonomi

Oleh

**ANGGI PUSPITA KUSUMAWARDHANI  
NIM 100810301051**

**JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS JEMBER  
2014**

## **PERSEMBAHAN**

Dengan senantiasa memanjatkan Puji Syukur kehadiran Allah SWT, karya kecil ini persembahkan untuk:

1. Ayahku “Drs. Umar Budiono”, terimakasih atas kasih sayang, bimbingan dan motivasinya.
2. Ibuku “Sri Miharningsih, S.Pd”, wanita terhebat yang pernah hadir dihidupku. Terimakasih tak terhingga atas segala pengorbanan, perhatian dan kasih sayang yang tulus untuk kami bertiga. Semoga Allah senantiasa menjaga dan melindungimu.
3. Kakakku “Rangga Ganessa Kusuma Wardhana, SE”, terimakasih selalu menjadi “satria baja hitam” yang menjaga kami.
4. Adikku “Feryda Triyana Kusumawardhani”. Terus maju dan buktikan kamu bisa menggenggam dunia, buat kami bangga.
5. “Farchan Fachri Yafi, SE”, terimakasih selalu sabar menjaga, mendidik dan membimbingku.
6. Almamaterku tercinta

## **MOTTO**

Jika Hari Ini Saya Tidak Dapat Menggenggam Bumi, Saya Harus Pastikan Besok Saya Menggenggam Matahari Sehingga Bumi Akan Bertekuk Lutut Untuk Meminta Secerah Cahaya Pada Saya.

---

Dikutip dari:

Joy, 1883 dalam Iqbal, 2013. *Just Open Our Eyes, Our Hearts, and Our Minds*. Yogyakarta.

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANGGI PUSPITA KUSUMAWARDHANI

NIM: : 100810301051

Jurusan : S1 Akuntansi

Fakultas : Ekonomi

Judul Skripsi : DAMPAK PENERAPAN NILAI WAJAR BERDASARKAN  
PSAK 13:PROPERTI INVESTASI (REVISI 2011)  
TERHADAP LABA PERUSAHAAN (STUDI EMPIRIS  
PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA  
EFEK INDONESIA)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang telah saya buat adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan instansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 28 Agustus 2014

Yang menyatakan,

**ANGGI PUSPITA KUSUMAWARDHANI**

**NIM. 100810301051**

**SKRIPSI**

**DAMPAK PENERAPAN NILAI WAJAR BERDASARKAN PSAK  
13:PROPERTI INVESTASI (REVISI 2011) TERHADAP LABA  
PERUSAHAAN  
(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA  
EFEK INDONESIA)**

Oleh

Anggi Puspita Kusumawardhani

NIM 100810301051

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Indah Purnamawati, SE, M.Si, Ak.

Dosen Pembimbing Anggota : Dra. Ririn Irmadariani, M.Si, Ak.

## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Dampak Penerapan Nilai Wajar Berdasarkan PSAK  
13:Properti Investasi (Revisi 2011) Terhadap Laba  
Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Yang  
Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia)

Nama Mahasiswa : Anggi Puspita Kusumawardhani

Nomor Induk Mahasiswa : 100810301051

Jurusan : S1 Akuntansi

Tanggal Persetujuan : 06 Juni 2014

Yang Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Indah Purnamawati, SE, M.Si, Ak  
NIP. 19691911 199702 2 001

Dra. Ririn Irmadariani, M.Si, Ak  
NIP. 19670102 199203 2 002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Akuntansi,

Dr. Alwan Sri Kustono, SE, M.Si, Ak  
NIP. 19720416 200112 1 001

**JUDUL SKRIPSI**

**DAMPAK PENERAPAN NILAI WAJAR BERDASARKAN PSAK  
13:PROPERTI INVESTASI (REVISI 2011) TERHADAP LABA  
PERUSAHAAN  
(STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN YANG TERDAFTAR DI BURSA  
EFEK INDONESIA)**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Anggi Puspita Kusumawardhani  
NIM : 100810301051  
Jurusan : Akuntansi

Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

23 Juni 2014

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Susunan Panitia Penguji

Ketua : Dr. Alwan Sri Kustono, SE, M.Si, Ak (.....)  
NIP 19720416 200112 1 001  
Sekretaris : Nur Hisamuddin, SE, M.SA, Ak (.....)  
NIP 19791014 200912 1 001  
Anggota : Kartika, SE, M.Sc, Ak (.....)  
NIP 19820207 200812 2 002

Mengetahui/ Menyetujui  
Universitas Jember  
Fakultas Ekonomi  
Dekan,

Dr. Moehammad Fathorrazi, M.Si.  
NIP 19630614 199002 1 001



## **Anggi Puspita Kusumawardhani**

Accounting Majors, Faculty of Economics, Jember University

### **ABSTRACT**

Convergence of IFRS resulted changes in the SAK used in Indonesia. PSAK 13 on Investment Property subject to change upon the addition of alternative investment property valuation models become cost model and fair value model. Cost models using accumulated depreciation expense each year. The fair value model of investment property assets based on current prices and annual assessment of the value of the investment property so it does not use depreciation. Gains and losses from fair value included in the company's statement of comprehensive income. The purpose of this study is to investigate the application of IAS 40 are convergence to PSAK 13 and to determine the effect of IFRS adoption on earnings of investment property company. Based on the research results, the company has implemented a policy in accordance with PSAK 13 on investment properties. As a result of the valuation of investment property fair value model, the company's comprehensive income is affected by the increase and decrease in value of investment properties.

Keywords: PSAK 13, Investment Property, Fair Value, Profit

## **Anggi Puspita Kusumawardhani**

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Jember

### **ABSTRAK**

Konvergensi IFRS mengakibatkan perubahan beberapa SAK yang digunakan di Indonesia. PSAK 13 mengenai Properti Investasi mengalami perubahan pokok pada penambahan alternatif pilihan model penilaian properti investasi menjadi model biaya dan model nilai wajar. Model biaya menggunakan akumulasi penyusutan setiap tahun. Model nilai wajar menilai properti investasi berdasarkan harga sekarang aset dan dilakukan penilaian setiap tahun terhadap nilai properti investasi sehingga tidak menggunakan penyusutan. Keuntungan dan kerugian akibat nilai wajar dimasukkan ke dalam laporan laba rugi komprehensif perusahaan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan IAS 40 yang dikonvergensi ke PSAK 13 dan untuk mengetahui pengaruh pengadopsian IFRS atas properti investasi terhadap laba perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian, perusahaan telah menerapkan kebijakan sesuai dengan PSAK 13 mengenai properti investasi. Akibat penilaian properti investasi dengan model nilai wajar, laba rugi komprehensif perusahaan terpengaruh oleh kenaikan dan penurunan nilai properti investasi.

Kata Kunci: PSAK 13, Properti Investasi, Nilai Wajar, Laba

## PRAKATA

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, serta memberikan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Dampak Penerapan Nilai Wajar Berdasarkan PSAK 13:Properti Investasi (Revisi 2011) Terhadap Laba Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia)**”. Sholawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita semua ke alam yang terang benderang dengan iman dan Islam.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Dengan selesainya skripsi ini tidak lepas dari doa, dukungan, nasehat serta saran maupun kritik dari semua pihak baik itu dari keluarga, dosen pembimbing, serta pihak-pihak lainnya. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. M. Fathorrozi, SE., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
2. Bapak Dr. Alwan Sri Kustono, SE, M.Si, Ak selaku Ketua Jurusan dan Bapak Dr. Ahmad Roziq, SE, M.M, Ak selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi atas fasilitas yang diberikan selama menempuh studi dan membangun Jurusan Akuntansi yang lebih baik kedepannya.
3. Ibu Indah Purnamawati, SE, M.Si, Ak. selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini yang telah bersedia meluangkan banyak waktu untuk memberikan bimbingan, saran, dan kritik, serta pengarahan dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Ibu Dra. Ririn Irmadariani, M.Si, Ak. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember yang telah memberikan ilmunya.

6. Kedua orang tuaku yang selalu mendoakan anak-anaknya dan selalu memberikan kasih sayang yang tulus serta memberikan motivasi dan bersedia membantu kapanpun dibutuhkan.
7. Kakakku dan adikku yang selalu menjadi penyemangat dan penghiburku kapanpun dibutuhkan.
8. Farchan Fachri Yafi yang senantiasa memberiku semangat dan dukungan penuh serta menemani hari-hariku.
9. Rere, terimakasih telah menjadi sahabat yang senantiasa membantuku di masa-masa kuliah ini. Rendra, Ningrum, Era dan Hayu, terimakasih atas pengalaman dan kebersamaan yang kalian berikan.
10. Sahabat-sahabat AKUNTANSI FE UNEJ 2010, terima kasih untuk kenangan suka maupun duka bersama kalian dan memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini. Semoga kita sukses bersama-sama dan dapat meraih cita-cita kita.
11. Rumah Biruku dan Kelompok Studi Kewirausahaan Muda (KSKM) FE UNEJ tempatku berproses menjadi pribadi yang lebih baik.
12. Semua pihak yang membantu terselesaikannya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mohon kritik dan saran sehingga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan dapat dijadikan acuan untuk pengembangan penulisan berikutnya.

Jember, 28 Agustus 2014

Penulis  
Anggi Puspita K

## RINGKASAN

**Dampak Penerapan Nilai Wajar Berdasarkan PSAK 13:Properti Investasi (Revisi 2011) Terhadap Laba Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia);** Anggi Puspita Kusumawardhani, 100810301051; 2014; 60 halaman; Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Perdagangan global mengakibatkan muncul suatu masalah akibat penerapan standar atau kebijakan akuntansi yang berbeda. Masing-masing negara memiliki kebijakan akuntansi yang berbeda terkait pelaporan keuangan perusahaan. Penyebab perbedaan tersebut adalah kondisi masing-masing negara yang berbeda. Perbedaan kebijakan akuntansi berdampak pada penafsiran isi laporan keuangan. Masing-masing pelaku usaha harus mampu menafsirkan laporan keuangan berdasarkan standar yang dimiliki negara tersebut.

Laporan keuangan merupakan salah satu informasi akuntansi yang mudah diperoleh oleh investor. Laporan keuangan mencerminkan posisi keuangan perusahaan pada tanggal tertentu. Laporan keuangan digunakan perusahaan sebagai sarana transparansi informasi dan pertanggungjawaban perusahaan terhadap investor dan masyarakat.

Kadir (2012) menjelaskan bahwa pada tahun 2010, *International Accounting Standards Committee (ISAC)* melakukan restrukturisasi kelembagaan dengan membentuk *International Accounting Standards Committee Foundation (ISACF)* yang membawahi *International Accounting Standards Boards (IASB)* dan *International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC)*. *International Accounting Standards Boards (IASB)* yang selanjutnya mengeluarkan *International Financial Reporting Standards (IFRS)* sebagai standar akuntansi dan pelaporan baru yang diberlakukan disamping *International Accounting Standards (IAS)* yang sudah ada (Sutrisna, 2010).

Tujuan IFRS adalah meningkatkan daya banding laporan keuangan, memberikan informasi yang berkualitas di pasar modal internasional, menghilangkan hambatan arus modal internasional dengan mengurangi perbedaan dalam ketentuan pelaporan keuangan, mengurangi biaya pelaporan keuangan bagi perusahaan multinasional dan biaya untuk analisis laporan keuangan bagi para analis, serta meningkatkan kualitas pelaporan keuangan (Kadir, 2012). IFRS dapat menjadi jawaban atas permasalahan perbedaan standar negara-negara yang melakukan kerjasama sehingga mempermudah penafsiran pelaku usaha mengenai laporan keuangan. IFRS diharapkan dapat meningkatkan kredibilitas dan transparansi laporan keuangan negara-negara di dunia.

Seiring dengan konvergensi IFRS, Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) menerbitkan perubahan-perubahan kebijakan akuntansi di Indonesia. Dengan perubahan yang dilakukan, diharapkan mampu menambah kualitas laporan keuangan perusahaan-perusahaan di Indonesia dan perusahaan-perusahaan tersebut mampu menerapkannya dengan baik.

Salah satu perubahan kebijakan akuntansi yang dilakukan oleh IAI akibat konvergensi IFRS adalah penambahan kebijakan akuntansi pada PSAK 13 mengenai Properti Investasi. PSAK 13 sebelum adopsi IFRS mengukur nilai properti investasi dengan model biaya. Setelah adopsi IFRS, PSAK 13 memberikan pilihan kepada perusahaan untuk melakukan penilaian dengan menggunakan model biaya atau model nilai wajar dengan syarat menerapkan model penilaian tersebut secara konsisten.

Penerapan model nilai wajar sebagai dasar penilaian properti investasi akan berpengaruh pada nilai properti investasi. Model nilai wajar mengukur nilai properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul akibat perubahan nilai wajar atas properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya. Model biaya menghitung nilai properti investasi dengan biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian akibat penurunan nilai aset.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan PSAK 13 yang dikonvergensi ke IAS 40 mengenai properti investasi perusahaan dan mengetahui

serta dan menganalisis pengaruh *International Financial Reporting Standards (IFRS)* mengenai properti investasi terhadap laba perusahaan.

Hasil penelitian didapat bahwa perusahaan yang menggunakan nilai wajar sebagai model penilaian properti investasi di Indonesia masih sangat terbatas mengingat model nilai wajar yang diatur dalam PSAK 13 masih menjadi alternatif pilihan bagi perusahaan. Perusahaan yang telah menerapkan nilai wajar properti investasi telah menerapkan PSAK 13 dengan baik pada properti investasi mereka. Pengakuan, pengukuran dan pengungkapan properti investasi perusahaan telah sesuai dengan PSAK 13. Berdasarkan nilai properti investasi yang diukur dengan model nilai wajar, nilai properti investasi mengalami fluktuasi tiap tahun sehingga dapat disimpulkan bahwa model nilai wajar berpengaruh pada nilai properti investasi. Hasil analisis dengan menggunakan analisis deskriptif memberikan hasil yang positif terhadap penelitian. Analisis deskriptif menunjukkan bahwa penggunaan nilai wajar pada properti investasi berdampak pada laba rugi perusahaan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PEMBIMBINGAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	viii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	x
<b>PRAKATA</b> .....	xi
<b>RINGKASAN</b> .....	xiii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xvi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xix
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xx
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xxi
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	6
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	6
<b>1.4 Manfaat Penelitian</b> .....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	8
<b>2.1 Landasan Teori</b> .....	8
2.1.1 Konvergensi <i>International Financial Reporting Standards (IFRS)</i> .....	8



2.1.2 Laporan Keuangan.....	10
2.1.3 Investasi.....	11
2.1.4 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 13 Tentang Properti Investasi .....	12
2.1.5 Properti Investasi.....	17
2.1.6 Pengukuran .....	22
2.1.6.1 Nilai Wajar.....	22
2.1.6.2 <i>Historical Cost</i> .....	24
2.1.7 Laba Rugi.....	25
<b>2.2 Penelitian Terdahulu.....</b>	<b>26</b>
<b>2.3 Kerangka Pemikiran Teoritis.....</b>	<b>29</b>
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN.....</b>	<b>31</b>
<b>3.1 Jenis Penelitian.. .....</b>	<b>31</b>
<b>3.2 Jenis dan Sumber Data.. .....</b>	<b>31</b>
<b>3.3 Populasi dan Sampel.. .....</b>	<b>32</b>
<b>3.4 Metode Analisis Data.....</b>	<b>32</b>
<b>3.5 Ruang Lingkup Penelitian .....</b>	<b>33</b>
<b>3.6 Kerangka Pemecahan Masalah.....</b>	<b>35</b>
<b>BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>36</b>
<b>4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....</b>	<b>36</b>
4.1.1 Asuransi Bina Dana Arta Tbk.....	36
4.1.2 Asuransi Bintang Tbk.....	38
4.1.3 Astra International Tbk.....	39
4.1.4 Astra Otoparts Tbk.....	42
4.1.5 Maskapai Reasuransi Indonesia Tbk.....	42
<b>4.2 Hasil .....</b>	<b>43</b>
4.2.1 Perkembangan Properti Investasi di Indonesia.....	43
4.2.2 Penerapan PSAK 13 Yang Dikonvergensikan ke IAS 40 mengenai Properti Investasi .....	44

4.2.3 Analisis Penerapan PSAK 13 mengenai Properti Investasi Pada Perusahaan.....	53
4.2.4 Analisis Perolehan Laba Perusahaan Setelah Penerapan PSAK 13 mengenai Properti Investasi.....	56
<b>4.3 Pembahasan</b> .....	57
<b>BAB 5 KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN</b> .....	58
<b>5.1 Kesimpulan</b> .....	58
<b>5.2 Keterbatasan Penelitian</b> .....	58
<b>5.3 Saran</b> .....	59
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	 60
<b>LAMPIRAN A</b> .....	63
<b>LAMPIRAN B</b> .....	64

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>		<b>Halaman</b>
2.1	Perbedaan PSAK 13 1994 (Sebelum IFRS) dengan PSAK 13 Revisi 2007.....	13
2.2	Perbedaan PSAK 13 Revisi 2007 dengan PSAK 13 Revisi 2011.....	14
2.3	Penelitian Terdahulu.....	26
4.1	Daftar Perusahaan dengan Nilai Wajar Properti Investasi.....	36
4.2	Nilai Properti Investasi.....	54
4.3	Laba Perusahaan.....	56

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>		<b>Halaman</b>
2.1	Kerangka Pemikiran Teoritis.....	30
3.1	Kerangka Pemecahan Masalah.....	35

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
Lampiran A Data Nilai Properti Investasi dan Laba.....	62
Lampiran B Contoh Laporan Keuangan Perusahaan.....	63