

**ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 13 TENTANG PROPERTI  
INVESTASI BERDASARKAN TINGKAT PENGUNGKAPAN  
PADA PERUSAHAAN PUBLIK DI INDONESIA**

**TUGAS AKHIR**



**PUTRI HAPSARINING DYAH**

**1091002114**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
JULI 2013**

**ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 13 TENTANG PROPERTI  
INVESTASI BERDASARKAN TINGKAT PENGUNGKAPAN  
PADA PERUSAHAAN PUBLIK DI INDONESIA**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk  
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada



**PUTRI HAPSARINING DYAH**

**1091002114**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA  
JULI 2013**

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Putri Hapsarining Dyah**

**NIM : 1091002114**

**Tanda Tangan :** 

**Tanggal : 30 Juli 2013**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Putri Hapsarining Dyah

NIM : 1091002114

Program Studi : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial

Judul Skripsi : Analisis Penerapan PSAK No. 13 tentang Properti Investasi  
berdasarkan Tingkat Pengungkapan pada Perusahaan Publik di  
Indonesia

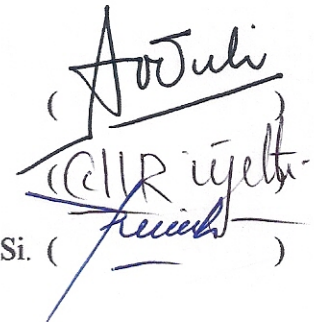
telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai  
bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi  
pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas  
Bakrie.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Drs. Tri Pujadi Susilo, M.M.

Penguji I : Dr. Hermiyetti, S.E., M.Si., CSRA

Penguji II : Rene Johannes, S.E., Ak., M.Si., M.M., M.Si.



Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 30 Juli 2013

## UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT, karena hanya atas ridho dan izin yang telah diberikan oleh-Nya peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Dengan segala kerendahan hati, peneliti ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Orang tua dan kedua kakak tercinta, Ika Loekita Ningdyah dan Sindhu Dwi Hapsoro, atas kasih sayang, doa, dan dukungan yang selalu diberikan kepada peneliti.
2. Bapak Drs. Tri Pujadi Susilo, Ak., M.M. selaku dosen pembimbing atas ilmu, bimbingan, koreksi, dan kesabaran serta kepercayaan yang diberikan kepada peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Ibu Dr. Hermiyetti, S.E., M.Si., CSRA dan Bapak Rene Johannes, S.E., Ak., M.Si., M.M., M.Si. selaku dosen penguji atas ilmu, koreksi dan saran yang membangun dalam penulisan tugas akhir ini,
4. Seluruh dosen Akuntansi Universitas Bakrie atas segala ilmu dan motivasi yang diberikan selama ini.
5. Pribadi-pribadi luar biasa yang menemani dikala susah, sedih, dan senang: Amalia Puspitasani Perdata dan Mirelda Hana Ully atas kebersamaannya selama empat tahun ini, partner bimbingan tugas akhir Fitri Annisa Pharmahersa dan sahabat seperjuangan MOAL dan tugas akhir lainnya: Arissa Bustam, Karisma Rachma Fiddia, Rossy Citra Noviani dan Lolita Bani Rachmadian.
6. Teman-teman mahasiswa Universitas Bakrie angkatan 2009 yang menginspirasi dan WOW Excellent.
7. Semua pihak yang tidak bisa peneliti sebutkan satu per satu, yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Peneliti menyadari sepenuhnya, bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini masih banyak terdapat kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan peneliti. Kritik dan saran yang membangun dari semua pihak akan peneliti terima dengan senantiasanya. Akhir kata semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat.

Jakarta, Juli 2013

Peneliti

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

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

Nama : Putri Hapsarining Dyah  
NIM : 1091002114  
Program Studi : Akuntansi  
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial  
Jenis Tugas Akhir : Penelitian Dasar (*Basic Research*)

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

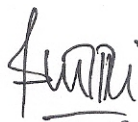
**Analisis Penerapan PSAK No. 13 tentang Properti Investasi berdasarkan Tingkat Pengungkapan pada Perusahaan Publik di Indonesia**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola, dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada Tanggal : 30 Juli 2013

Yang Menyatakan,



Putri Hapsarining Dyah

**ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 13 TENTANG PROPERTI  
INVESTASI BERDASARKAN TINGKAT PENGUNGKAPAN PADA  
PERUSAHAAN PUBLIK DI INDONESIA**

Putri Hapsarining Dyah<sup>1</sup>

---

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan PSAK No. 13 (revisi 2011): *Properti Investasi* berdasarkan tingkat pengungkapan properti investasi perusahaan publik di Indonesia baik yang memilih model nilai wajar maupun model biaya. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui tingkat pengungkapan properti investasi dari perusahaan Properti dan Real Estate dan perusahaan Non Properti dan Real Estate di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis isi (*content analysis*) dengan metode pengukuran indeks yang tidak diboboti (*unweighted index*). Objek penelitian adalah 104 perusahaan publik di Indonesia. Data penelitian merupakan laporan keuangan tahun terakhir yaitu tahun 2012. Analisis penerapan PSAK No. 13 (revisi 2011): *Properti Investasi*, didasarkan pada tingkat pengungkapan properti investasi yang dikategorikan dengan menggunakan skala *Likert*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat pengungkapan properti investasi perusahaan dengan model nilai wajar adalah sebesar 41,3% (predikat cukup memadai) dan perusahaan dengan model biaya adalah sebesar 46,7% (predikat cukup memadai). Selanjutnya, tingkat pengungkapan properti investasi pada perusahaan Properti dan Real Estate adalah sebesar 55,5% (predikat cukup memadai) dan perusahaan Non Properti dan Real Estate adalah sebesar 41,5% (predikat cukup memadai). Tingkat pengungkapan properti investasi perusahaan publik di Indonesia secara keseluruhan adalah sebesar 45,9% (predikat cukup memadai).

Kata Kunci:

Properti Investasi, Penerapan, PSAK No. 13 (revisi 2011), Tingkat Pengungkapan, Perusahaan Publik

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Akuntansi, Universitas Bakrie

**THE IMPLEMENTATION ANALYSIS OF PSAK NO. 13: INVESTMENT  
PROPERTY BASED ON THE DISCLOSURE LEVEL OF PUBLIC  
COMPANIES IN INDONESIA**

Putri Hapsarining Dyah<sup>2</sup>

---

**ABSTRACT**

The aim of this study is to determine the implementation analysis of PSAK No. 13 (revised 2011): Investment Property based on the disclosure level of investment property of public companies in Indonesia, which is applying either the fair value model or the cost model. Moreover, this study also aims to determine the disclosure level of investment property of Property and Real Estate companies and Non Property and Real Estate companies in Indonesia.

This study uses the content analysis method and unweighted index measurement method . Object of study is 104 public companies in Indonesia. The research data is the latest annual financial statements in 2012. Analysis of the implementation of PSAK No. 13 (revised 2011): Investment Property is based on the disclosure level of investment properties which are categorized according to the Likert scale.

The results showed that the disclosure level of investment property of the fair value model companies is 41.3% (adequate predicate) and the cost model companies is equal to 46.7% (adequate predicate). Furthermore, the disclosure level of investment property of Property and Real Estate companies is 55,5% (adequate predicate) and Non Property and Real Estate companies is 41,5% (adequate predicate). Finally, the disclosure level of investment property of public companies in Indonesia as a whole amounted to 45.9% (adequate predicate).

Keywords:

Investment Property, Implementation, PSAK No. 13 (revised 2011), Disclosure Level, Public Company

---

<sup>2</sup> Mahasiswa Program Studi Akuntansi, Universitas Bakrie

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                         |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                                                                                              | <b>i</b>      |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>                                                                            | <b>ii</b>     |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                                                                                         | <b>iii</b>    |
| <b>UNGKAPAN TERIMA KASIH .....</b>                                                                                      | <b>iv</b>     |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....</b>                                                                   | <b>v</b>      |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                                                                    | <b>vi</b>     |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                                                                                   | <b>vii</b>    |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                                                                                 | <b>viii</b>   |
| <b>DAFTAR GAMBAR .....</b>                                                                                              | <b>x</b>      |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                                                                               | <b>xi</b>     |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>                                                                                            | <b>xii</b>    |
| <br><b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                                                                                      | <br><b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang Masalah .....                                                                                        | 1             |
| 1.2 Fokus Penelitian .....                                                                                              | 4             |
| 1.3 Rumusan Masalah .....                                                                                               | 4             |
| 1.4 Tujuan Penelitian .....                                                                                             | 4             |
| 1.5 Manfaat Penelitian .....                                                                                            | 5             |
| 1.5.1 Manfaat Teoritis .....                                                                                            | 5             |
| 1.5.2 Manfaat Praktis .....                                                                                             | 5             |
| <br><b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                                                                                | <br><b>6</b>  |
| 2.1 Definisi Properti Investasi .....                                                                                   | 6             |
| 2.2 Pengungkapan dalam Laporan Keuangan .....                                                                           | 8             |
| 2.2.1 Definisi dan Tujuan Pengungkapan .....                                                                            | 8             |
| 2.2.2 Karakteristik Pengungkapan .....                                                                                  | 10            |
| 2.2.3 Kelengkapan Pengungkapan .....                                                                                    | 14            |
| 2.3 Pengungkapan Properti Investasi .....                                                                               | 14            |
| <br><b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                                                                              | <br><b>18</b> |
| 3.1 Metode Penelitian .....                                                                                             | 18            |
| 3.2 Objek Penelitian .....                                                                                              | 18            |
| 3.3 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data .....                                                                       | 18            |
| 3.4 Teknik Analisis Data .....                                                                                          | 19            |
| <br><b>BAB IV TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                                                                | <br><b>23</b> |
| 4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....                                                                                | 23            |
| 4.2 Temuan Penelitian .....                                                                                             | 27            |
| 4.2.1 Perusahaan Publik yang Memilih Model Nilai Wajar .....                                                            | 27            |
| 4.2.2 Perusahaan Publik yang Memilih Model Biaya .....                                                                  | 32            |
| 4.2.3 Perusahaan Publik Secara Keseluruhan .....                                                                        | 39            |
| 4.3 Pembahasan .....                                                                                                    | 40            |
| 4.3.1 Tingkat Pengungkapan Properti Investasi Perusahaan Publik<br>yang Memilih Model Nilai Wajar dan Model Biaya ..... | 40            |

|                                       |                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.2                                 | Tingkat Pengungkapan Properti Investasi Perusahaan Publik dari Sektor Properti dan Real Estate dan Sektor Non Properti dan Real Estate..... | 44        |
| 4.3.3                                 | Tingkat Pengungkapan Properti Investasi pada Perusahaan Publik di Indonesia Secara Keseluruhan .....                                        | 48        |
| <b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b> |                                                                                                                                             | <b>51</b> |
| 5.1                                   | Simpulan .....                                                                                                                              | 51        |
| 5.2                                   | Saran .....                                                                                                                                 | 51        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>           |                                                                                                                                             | <b>53</b> |

## DAFTAR TABEL

|           |                                                                                     |    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 4.1 | Proses Seleksi terhadap Objek Penelitian .....                                      | 23 |
| Tabel 4.2 | Persentase Item Pengungkapan Perusahaan Publik yang Memilih Model Nilai Wajar ..... | 28 |
| Tabel 4.3 | Persentase Item Pengungkapan Perusahaan Publik yang Memilih Model Biaya .....       | 33 |
| Tabel 4.3 | Tingkat Pengungkapan Perusahaan Publik yang Memilih Model Nilai Wajar .....         | 41 |
| Tabel 4.4 | Tingkat Pengungkapan Perusahaan Publik yang Memilih Model Biaya .....               | 42 |
| Tabel 4.5 | Tingkat Pengungkapan Perusahaan Properti dan Real Estate di Indonesia .....         | 45 |
| Tabel 4.6 | Tingkat Pengungkapan Perusahaan Non Properti dan Real Estate di Indonesia .....     | 46 |

## DAFTAR GAMBAR

|            |                                                                                                  |    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 4.1 | Sektor Industri Perusahaan Publik yang Memilih Model Nilai Wajar .....                           | 24 |
| Gambar 4.2 | Sektor Industri Perusahaan Publik yang Memilih Model Biaya .....                                 | 25 |
| Gambar 4.3 | Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate dan Sektor Non Properti dan Real Estate.....          | 26 |
| Gambar 4.4 | Perbandingan Pengungkapan Item 1 s.d. Item 11 .....                                              | 39 |
| Gambar 4.5 | Predikat Tingkat Pengungkapan Properti Investasi dari Perusahaan Publik Secara Keseluruhan ..... | 45 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|             |                                                                                                                 |    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lampiran 1. | Daftar Perusahaan Publik di Indonesia yang Menerapkan PSAK No. 13 (Revisi 2011) tentang Properti Investasi .... | 54 |
| Lampiran 2. | Rasio Properti Investasi terhadap Total Aset Perusahaan Publik di Indonesia .....                               | 58 |
| Lampiran 3. | Pengukuran Tingkat Pengungkapan Properti Investasi Perusahaan Publik yang Memilih Model Nilai Wajar .....       | 62 |
| Lampiran 4. | Pengukuran Tingkat Pengungkapan Properti Investasi Perusahaan Publik yang Memilih Model Biaya .....             | 64 |
| Lampiran 5. | Predikat Penerapan PSAK No. 13 (Revisi 2011) berdasarkan Tingkat Pengungkapan Properti Investasi.....           | 70 |