

**PERLAKUAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI
MENARA TELEKOMUNIKASI
PT Tower Bersama Infrastructure Tbk**

RINGKASAN SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat kelulusan
Program Studi Akuntansi
Sarjana STIE YKPN**



**Edwin Irwanto
11.12.25388**

**PROGRAM SARJANA
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI
YAYASAN KELUARGA PAHLAWAN NEGARA
YOGYAKARTA
2016**

PERLAKUAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI
MENARA TELEKOMUNIKASI
PT Tower Bersama Infrastructure Tbk

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Edwin Irwanto

No Mahasiswa: 111225388

telah dipresentasikan di depan Tim Dosen pada tanggal 30 Agustus 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi.



Pembimbing,

Efraim Ferdinan Giri, Dr., M.Si., Ak., CA.

Penguji,

Bambang Suripto, Dr., M.Si., Ak, CA.

Yogyakarta, 30 Agustus 2016
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN
Ketua, -



Haryono Subiyakto, Dr., M.Si.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

ABSTRAK

PT Tower Bersama Infrastructure Tbk bergerak dibidang jasa penunjang telekomunikasi meliputi jasa persewaan dan pengelolaan menara *base tranceiver station* (BTS). Menara BTS adalah salah satu bagian dari properti investasi PT Tower Bersama. Dalam rangka kegiatan operasi perusahaan menara BTS tidak digunakan maupun dijual melainkan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai.

Adapun tujuan dari penelitian ini dibuat untuk mengetahui apakah perlakuan akuntansi properti investasi pada PT Tower Bersama telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 13 Tahun 2011. Pembahasan dalam penelitian ini adalah bagaimana cara PT Tower Bersama Infrastructure Tbk dalam menentukan pengakuan, pengakuan awal, pengukuran setelah pengukuran awal, transfer, pelepasan, apakah sudah sesuai dengan standar akuntansi yang ditetapkan.

Metode penelitian yang penulis gunakan dengan pendekatan kualitatif. Dengan memperoleh dokumen mengenai kebijakan akuntansi properti investasi dan laporan keuangan PT Tower Bersama.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan rerangka konseptual yang pernah menjadi acuan ikatan akuntan Indonesia (IAI) tidak terlepas dari perkembangan organisasi profesi akuntansi internasional yaitu *international accounting standard board* (IASB) dan *financial accounting standard board* (FASB) di Amerika Serikat. Pengembangan standar akuntansi oleh FASB pernah menjadi acuan utama bagi IAI pada awal tahun 1960-an, dan saat ini IAI lebih banyak mengacu pada *international financial reporting standard* (IFRS) yang dikeluarkan oleh IASB (Giri, 2012).

Salah satu konvergensi PSAK dengan standar akuntansi internasional yaitu PSAK 13 dengan IAS 40 tentang *investment property*. Konvergensi IAS 40 dengan PSAK 13 tentang akuntansi investasi (1994) menjadi PSAK 13 tentang properti investasi (revisi 2007). PSAK 13 (revisi 2007) diperbaharui lagi menjadi PSAK 13 (revisi 2011) (Sartika, 2012).

Perlakuan akuntansi untuk properti investasi dan pengungkapan dalam laporan keuangan diatur dalam PSAK 13 (revisi 2011). PSAK 13 (revisi 2011) ini mengatur tentang pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan properti investasi. Dalam PSAK 13 (revisi 2011) juga mengatur tentang hak atas properti investasi dalam sewa yang di akui lesse sebagai sewa pembiayaan dan pengukuran properti investasi yang diakui sebagai sewa operasi oleh lessor.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Perusahaan penyewaan menara telekomunikasi merupakan contoh dari perusahaan yang menggunakan perlakuan properti investasi di dalam laporan keuangannya. PT Tower Bersama merupakan salah satu perusahaan yang menerapkan PSAK 13 tentang properti investasi.

PT Tower Bersama merupakan perusahaan yang sudah *go public* dan merupakan perusahaan di daftar saham yang masuk dalam indeks LQ45. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perlakuan akuntansi properti investasi pada PT Tower Bersama dan apakah telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah yang diangkat mengenai properti investasi, maka terdapat perumusan masalah yang akan dibahas, yaitu:

1. Bagaimana pengklasifikasian menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
2. Bagaimana pengakuan menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
3. Bagaimana pengukuran pada saat pengakuan menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
4. Bagaimana pengukuran setelah pengakuan menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
5. Bagaimana transfer menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
6. Bagaimana penghentian menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
7. Bagaimana kesesuaian perlakuan properti investasi menara PT Tower Bersama dengan PSAK 13 (Revisi 2011)?

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengklasifikasi menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
2. Untuk mengetahui pengakuan menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
3. Untuk mengetahui pengukuran saat pengakuan menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
4. Untuk mengetahui pengukuran setelah pengakuan menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
5. Untuk mengetahui transfer menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
6. Untuk mengetahui penghentian menara telekomunikasi PT Tower Bersama?
7. Untuk mengetahui kesesuaian perlakuan properti investasi menara PT Tower Bersama dengan PSAK 13 (Revisi 2011)?

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan untuk menambah pengetahuan penulis mengenai penerapan akuntansi properti investasi.

2. Manfaat bagi akademik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan referensi perpustakaan dan memberikan manfaat bagi mahasiswa lain dalam penelitian lebih lanjut.

3. Manfaat bagi Perusahaan

Bagi PT Tower Bersama, penelitian ini dapat dijadikan sebagai tambahan informasi mengenai perlakuan akuntansi properti investasi untuk kebijakan perusahaan.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

1.5 Metode Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif lebih menekankan pada pemahaman yang bersifat dekriptif dan mendalam tentang fenomena yang diteliti. Kekuatan pendekatan kualitatif bukan pada “objektivitas” hasil studi yang diperoleh, namun lebih ke pengenalan secara mendalam untuk menjelaskan apa yang ada di balik simbol (Efferin, 2008).

Analisis dokumen merupakan kegiatan menganalisis dari data yang berasal dari catatan-catatan tertulis. Analisis dokumen diawali dengan melakukan kompilasi dokumendokumen yang dianggap dapat bermanfaat bagi penelitian yang dilakukan. Pada tahap ini peneliti melakukan kajian tentang dokumen mana yang mungkin diperlukan dan tidak. Langkah berikutnya adalah memilah dokumen-dokumen yang terkumpul berdasar tingkat relevansinya terhadap penelitian yang tengah dilakukan sehingga dapat dibuat penggolongan/pengelompokan dokumen mulai dari yang paling relevan sampai yang kurang relevan.

Selanjutnya peneliti melakukan analisis mendalam untuk dokumen-dokumen tadi sesuai dengan prioritas berdasarkan relevansinya. Pada analisis mendalam, peneliti berusaha memahami pesan atau cerita yang terkandung didalamnya. Dari hasil analisis mendalam tersebut, peneliti membuat simpulan tentang fenomena yang tengah dipelajari.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

BAB 2 LANDASAN TEORI

Properti investasi menurut PSAK 13 (revisi 2011), 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, dan tidak untuk:

1. Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau
2. Dijual dalam kegiatan sehari-hari.

Properti investasi adalah properti yang dimiliki (oleh pemilik atau penyewa menurut sewa pembiayaan) untuk menghasilkan persewaan dan/atau untuk menghasilkan kenaikan nilai. Ada beberapa alternatif klasifikasi bahwa entitas dapat memilih mencatat properti yang dikuasai menurut sewa operasi sebagai properti investasi jika properti tersebut dikuasai untuk menghasilkan persewaan dan/atau untuk menghasilkan kenaikan nilai dan properti tersebut harus menerapkan nilai wajar dalam pencatatannya.

Properti yang digunakan sendiri merupakan properti yang digunakan untuk tujuan produksi barang, jasa, atau tujuan administratif. Properti yang digunakan sendiri juga dapat dikuasai untuk menghasilkan persewaan, untuk menghasilkan arus kas bersama dengan aset lain entitas dan dengan penyediaan jasa tambahan yang signifikan terhadap penghuni. Di sisi lain, properti investasi dapat menghasilkan kas secara independen dari aset lain entitas dan tidak menyediakan jasa tambahan secara signifikan.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Properti investasi diakui pertama kali pada harga perolehannya, setelah itu entitas dapat memilih menggunakan model biaya atau model nilai wajar dalam pengukuran selanjutnya dari properti investasi. Properti investasi terkait liabilitas diakui berdasarkan model yang sesuai dengan PSAK 13. Properti investasi tanpa nilai wajar yang andal dari pengakuan awal diakui dengan model biaya.

Pencatatan properti investasi model nilai wajar perlu mengakui perubahan pada nilai wajar pada laba atau rugi dan nilai wajar tersebut mencerminkan kondisi pada tanggal laporan posisi keuangan. Properti investasi dicatat pada nilai wajar yang telah direvaluasi pada tiap tanggal laporan posisi keuangan dan tidak ada penyusutan. Model biaya juga perlu menentukan nilai wajar dari properti investasi, karena pengungkapan dari nilai wajar diperlukan pada catatan atas laporan keuangan.

Transfer ke atau dari properti investasi tidak diperbolehkan dan hanya dapat dilakukan jika dan hanya jika, ada perubahan kegunaan yang ditujukan dengan fakta yang berhubungan. Perlakuan akuntansi bergantung atas jenis dari transfer yang terpengaruh. Penghentian dari investasi terjadi ketika properti investasi dihapus atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.

BAB 3 GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Sejak berdirinya PT United Towerindo pada tahun 2003, perusahaan terus mengembangkan layanan infrastruktur telekomunikasi dari perluasan portfolio infrastrukturnya melalui *build-to-suit* dan akuisisi tower-tower eksisting maupun perusahaan-perusahaan tower telekomunikasi.

Perusahaan-perusahaan yang tergabung dalam Tower Bersama Group adalah PT Tower Bersama, PT United Towerindo, PT Telenet Internusa, PT Batavia Towerindo, PT Bali Telekom, PT Prima Media Selaras dan PT Triaka Bersama. Masing-masing perusahaan tersebut dikelola secara langsung oleh satu manajemen, manajemen Tower Bersama Group.

Kegiatan utama Perseroan adalah menyewakan ruang pada menara sebagai tempat pemasangan antena dan peralatan lain untuk transmisi sinyal nirkabel dalam skema perjanjian kontrak jangka panjang dengan perusahaan telekomunikasi (operator). Perseroan juga menyediakan akses untuk operator ke jaringan *repeater* dan *in building system (IBS)* sehingga dapat memancarkan jaringan sistem telekomunikasi di pusat perbelanjaan dan gedung perkantoran di daerah-daerah perkotaan.

Pendapatan Perseroan yang diperoleh dari perjanjian sewa jangka panjang yang berasal dari penyewaan menara Persoran memberikan kepastian yang tinggi akan arus pendapatan yang berulang. Jangka waktu perjanjian sewa menara dan *shelther-only* umumnya adalah 10 tahun, dimana jangka waktu perjanjian penyediaan akses *repeater* dan *IBS* umumnya adalah lima sampai delapan tahun.

BAB 4 ANALISIS PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Menara Telekomunikasi PT Tower Bersama

Properti investasi pada PT Tower Bersama adalah tanah atau bangunan (termasuk menara) atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya yang dikuasai oleh Perusahaan dan entitas anak untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak digunakan maupun dijual dalam kegiatan operasi.

Suatu properti yang dikategorikan sebagai properti investasi harus memenuhi dua syarat yaitu:

1. Model kegunaan (untuk menghasilkan persewaan dan/atau untuk penguatan modal) dan;
2. Model kepemilikan (dimiliki dan/atau dimiliki berdasarkan sewa pembiayaan/sewa operasi).

4.1.1 Model kegunaan

Menurut PSAK 13 (Revisi 2011) model kegunaan adalah untuk tujuan apa properti tersebut diadakan. Tujuan yang sesuai dengan PSAK 13 adalah menghasilkan persewaan atau kenaikan nilai atau keduanya. PSAK 13 juga menyatakan bahwa properti yang digunakan sendiri berbeda dengan properti investasi. PSAK 13 juga menyatakan bahwa properti yang digunakan sendiri bukanlah properti investasi, tetapi termasuk aset tetap. Dibandingkan properti investasi yang mengandung kata “untuk menghasilkan persewaan” dengan aset tetap yang mengandung istilah “di miliki untuk penyewaan pada pihak lain“

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

keduanya memiliki istilah yang sama. Penghasil arus kas dan tambahan jasa merupakan aspek penting untuk membedakan properti investasi dengan aset tetap.

4.1.1.1 Penghasil arus kas

Menurut PSAK 13 Revisi 2011 bahwa untuk menghasilkan persewaan dan/atau untuk menghasilkan penguatan modal atau keduanya berarti properti investasi harus menghasilkan arus kas lebih besar daripada aset lain yang dimiliki entitas.

Tahun 2015 PT Tower Bersama memperoleh pendapatan sebesar Rp.3,421.2 miliar. Pendapatan tersebut berasal dari kegiatan penyewaan menara telekomunikasi, *shelter only*, *repeater* dan *in-building system (IBS)*.

4.1.2 Model kepemilikan

Menurut PSAK 13 (revisi 2011) model kepemilikan mengharuskan properti investasi disewakan menurut sewa pembiayaan atau sewaoperasi.

Pada laporan keuangan PT Tower Bersama disebutkan bahwa menara telekomunikasi diklasifikasikan sebagai properti investasi. Menara disewakan dengan perjanjian sewa operasi. Sebuah bangunan menara telekomunikasi dapat disewakan lebih dari satu perusahaan telekomunikasi. Minimal perjanjian kontrak jangka panjang adalah 10 tahun.

4.2 Pengakuan Menara Telekomunikasi

Menurut PSAK 13 (revisi 2011) paragraf 17 biaya menurut kriteria pengakuan meliputi biaya yang terjadi pada saat memperoleh properti investasi dan biaya yang terjadi

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

setelahnya untuk penambahan, penggantian bagian properti investasi atau perbaikan properti.

Menara telekomunikasi diperoleh dari pembangunan (build to suit), akuisisi dan pembelian dari perusahaan lain. Pengakuan menara telekomunikasi yang dibangun sendiri (build to suit) dengan mengakumulasi biaya pembangunan menara telekomunikasi dikapitalisasi dengan akun “Properti Investasi dalam Penyelesaian” dan dicatat pada akun “Properti Investasi” sampai proses pembangunan atau pengembangan selesai, dan diukur dengan metode biaya.

4.3 Pengukuran saat Pengakuan Awal

Pada tahap ini entitas mengakui dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan pada awal, termasuk biaya transaksi. Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya dapat diukur dengan jumlah tercatat aset yang diserahkan.

Pada PT Tower Bersama untuk membangun sebuah menara diperlukan tanah/lahan, konstruksi menara, kelistrikan, shelter, penerangan dan jasa kontraktor. Hal-hal yang diperlukan tersebut akan dibiayakan seperti aset tetap. Akumulasi biaya pembangunan menara telekomunikasi dikapitalisasi sebagai properti investasi dalam penyelesaian dan dicatat pada akun properti investasi sampai proses pembangunan atau pengembangan selesai, dan diukur dengan menggunakan metode biaya (cost method).

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

4.5 Transfer

Menurut PSAK 13 (revisi 2011) paragraf 61 transfer ke, atau dari properti dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan tabel dibawah ini:

Perubahan Penggunaan	Transfer dari Properti Investasi
Dimulainya penggunaan oleh pemilik	Properti investasi ditransfer ke properti yang dimiliki sendiri
Dimulainya pengembangan untuk dijual	Properti investasi ditransfer ke persediaan
Perubahan Penggunaan	Transfer ke Properti investasi
Berakhirnya pemakaian oleh pemilik	Ditransfer dari properti yang digunakan sendiri ke properti investasi
Dimulainya sewa operasi kepada pihak lain	Ditransfer dari persediaan ke properti investasi

Tabel 4.3 Transfer dari dan ke Properti Investasi

PT Tower Bersama mentransfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau berakhirnya konstruksi atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditujukan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

4.6 Penghentian

Entitas diharuskan untuk menghentikan atau mengeluarkan properti investasi dari neraca ketika:

1. Pada saat dihapuskan; atau
2. Ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.

PT Tower Bersama menghentikan pengakuan (dikeluarkan) properti investasi dari laporan keuangan konsolidasian interim pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

4.7 Pengungkapan Properti Investasi

Berikut adalah pengungkapan yang ada pada laporan keuangan PT Tower Bersama :

1. Pengungkapan Umum

Properti investasi mungkin dapat disewakan untuk tujuan persewaan. Dalam konsekuensi, persyaratan pengungkapan pada IAS 17 sewa harus diterapkan dan entitas menurut IAS 40 juga harus mengungkapkan, antara lain:

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

1. Metode apa yang diterapkan, apakah model biaya atau model nilai wajar.

Pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model nilai wajar yaitu entitas harus mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode.

Pada TBIG metode yang diterapkan adalah metode nilai wajar. Entitas juga menyampaikan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode dalam laporan keuangan ada pada lampiran 1.

2. Metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar dari properti investasi.

Pada TBIG terdapat metode dan asumsi yang digunakan dalam menentukan nilai wajar dari properti investasi ada pada lampiran 2.

3. Sejauhmana penentuan nilai wajar properti investasi didasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan serta memiliki pengalaman muthakir dilokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

Pada laporan keuangan disebutkan bahwa sehubungan dengan penerapan PSAK No.13 (revisi 2011), “Properti Investasi”, Perusahaan dan entitas anak telah memilih model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan awal. Nilai wajar properti investasi per 31 Desember 2015 dan 2014 ditentukan berdasarkan penilaian dari penilai independen KJPP Martokoesoemo Prasetyo & Rekan dalam laporannya masing-masing tanggal 25 Februari 2016 dan 16 Februari 2015, dan telah sesuai dengan peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.4 mengenai pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti di pasar modal.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

4. Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi untuk:
 - a. Penghasilan rental dari properti investasi
 - b. Beban operasi langsung yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan rental
 - c. Beban operasi langsung investasi yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode tersebut dan
 - d. Perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laba rugi atas penjualan properti investasi

Pengungkapan ke empat diatas ada dalam laporan laba rugi TBIG ada dilampiran

3.

2. Pengungkapan Metode Nilai wajar

Menurut PSAK 13 (Revisi 2011) paragraf 80 entitas yang menggunakan metode nilai wajar selain harus melakukan pengungkapan umum, dan entitas harus mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan hal-hal berikut:

1. Laba atau rugi neto dari penyesuaian terhadap nilai wajar.

Pengungkapan penyesuaian bilai wajar ada di lampiran 3 laporan laba rugi.

2. Perbedaan nilai tukar neto yang timbul pada penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional menjadi mata uang penyajian dari entitas pelaporan.

Dalam laporan telah ditulis untuk mata uang fungsional dan penjelasannya ada di lampiran 4.

BAB 5 PENUTUP

Pada bab ini akan dijelaskan tentang kesesuaian perlakuan akuntansi properti investasi PT Tower Bersama dengan pernyataan standar yang berlaku. Peneliti menemukan ringkasan kebijakan akuntansi terkait menara properti investasi dan pernyataan standar yang berlaku.

Klasifikasi properti investasi pada PT Tower Bersama adalah tanah atau bangunan (termasuk menara) atau bagian dari suatu bangunan atau keduanya yang dikuasai oleh Perusahaan dan entitas anak untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak digunakan maupun dijual dalam kegiatan operasi. Properti investasi menurut PSAK 13 (Revisi 2011) adalah properti yang dikuasai (oleh *lessee* melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk:

1. Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau tujuan administratif; atau
2. Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Klasifikasi properti investasi menara PT Tower Bersama sudah sesuai dengan PSAK 13 (Revisi 2011). Berkaitan dengan sewa operasi menara, hal tersebut tidak ada masalah. Pada PSAK 13 (Revisi 2011) paragraf 6 disebut bahwa properti investasi yang diakui atas sewa operasi dapat dikelompokkan sebagai properti investasi sepanjang memenuhi definisi properti investasi dan menggunakan model nilai wajar.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Pengakuan properti investasi pada PT Tower Bersama mengakui sebuah menara dengan mengakumulasi biaya pembangunan menara telekomunikasi dikapitalisasi dengan akun “Properti Investasi dalam Penyelesaian” dan dicatat pada akun “Properti Investasi” sampai proses pembangunan atau pengembangan selesai, dan diukur dengan metode biaya. Pengakuan menurut PSAK 13 (revisi 2011) entitas mengakui properti investasi jika dan hanya jika:

1. Besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan
2. Biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal

Pengakuan properti investasi pada PT Tower Bersama telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011). Manfaat ekonomis masa depan menara telekomunikasi mengalir ke entitas selama 10 tahun. Manfaat ekonomis ditunjukkan dengan adanya penghasilan sewa dan apabila ada kenaikan nilai wajar. Biaya perolehan menara diukur dengan mengakumulasi biaya-biaya yang terjadi saat pembangunan.

Pengukuran saat pengakuan awal properti investasi PT Tower Bersama menara telekomunikasi yang dibangun sendiri (*Build to suit*) dengan mengakumulasi biaya pembangunan menara telekomunikasi dikapitalisasi dengan akun “Properti Investasi dalam Penyelesaian” dan dicatat pada akun “Properti Investasi” sampai proses pembangunan atau pengembangan selesai, dan diukur dengan metode biaya. Menurut PSAK 13 (revisi 2011) paragraf 20 pada tahap pengukuran saat pengakuan awal entitas mengakui dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi. Biaya perolehan properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

diatribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung termasuk, misalnya biaya jasa hukum, pajak penjualan, dan biaya transaksi lain.

Pengukuran saat pengakuan properti investasi pada PT Tower Bersama telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011). Pada saat pembangunan biaya-biaya pembangunan menara diakumulasi menjadi properti investasi, hal ini telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011) yang berkenaan dengan pernyataan bahwa setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan langsung.

Pengukuran setelah pengakuan awal properti investasi menara telekomunikasi PT Tower Bersama diukur pada nilai wajar. Nilai wajar properti investasi diakui berdasarkan penilaian dari penilai independen yang memenuhi kualifikasi dan telah diakui, serta didukung oleh bukti pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi diakui pada laporan laba rugi. Menurut PSAK 13 (Revisi 2011) setelah pengakuan awal, entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar dan keuntungan/kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Pengukuran setelah pengakuan awal properti investasi menara telekomunikasi PT Tower Bersama telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011) dan pengungkapan penyesuaian terhadap nilai wajar ada pada laporan laba rugi.

PT Tower bersama mentransfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau berakhirnya konstruksi atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

dimulainya pengembangan untuk dijual. Menurut PSAK 13 (revisi 2011) transfer ke atau dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik, dimulainya pengembangan untuk dijual, berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer pada PT Tower Bersama telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011). Terkait dengan pengungkapan transfer yaitu angka didalam rincian properti investasi yang menyebutkan bahwa angka tersebut adalah reklasifikasi/transfer, walaupun demikian pengungkapan yang berkaitan dengan transfer belum diungkap secara spesifik.

PT Tower Bersama menghentikan pengakuan (dikeluarkan) properti investasi dari laporan keuangan konsolidasian interim pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut. Menurut PSAK 13 (revisi 2011) properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi.

Pelepasan properti investasi pada PT Tower Bersama telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011). Pengungkapan tentang pelepasan aset tidak ada dalam laporan keuangan.

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Pengungkapan nilai wajar properti investasi pada PT Tower Bersama telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011). Pengungkapan yang telah dilengkapi dalam laporan keuangan adalah sebagai berikut:

1. Jenis metode yang diterapkan untuk properti investasi
2. Metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar dari properti investasi.
3. Sejauhmana penentuan nilai wajar properti investasi didasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan serta memiliki pengalaman muthakhir dilokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.
4. Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi untuk:
 - a. Penghasilan rental dari properti investasi
 - b. Beban operasi langsung yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan rental
 - c. Beban operasi langsung investasi yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode tersebut dan
 - d. Perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laba rugi atas penjualan properti investasi

Dengan berbagai keterangan diatas peneliti menyampaikan bahwa properti investasi PT Tower Bersama telah sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011).

PLAGIASI MERUPAKAN TINDAKAN TIDAK TERPUJI

Daftar Pustaka

- Giri, Efraim F. 2012. Akuntansi Menengah 1 perspektif *IFRS*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Jusup, Al. Haryono. 1999. Dasar-dasar Akuntansi edisi 5. Yogyakarta: Bagian Penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.
- Jusup, Al. Haryono. 2011. Dasar-dasar Akuntansi edisi 7 jilid 1. Yogyakarta : Bagian Penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.
- Sartika. 2012. Analisis Implementasi PSAK 13 Properti Investasi Studi Kasus Pada Perusahaan Non-Keuangan yang Terdaftar di BEI Tahun 2008-2009. Skripsi. Program S1 Ekstensi Universitas Indonesia. Jakarta.
- Efferin, sujoko; Hadi Darmadji, Stevanus; Tan, Yuliawati. 2008. Metodologi Penelitian Akuntansi; Mengungkap Fenomena dengan Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Lam, Nelson, dan Peter Lau. 2014. Akuntansi Keuangan: Perspektif IFRS edisi 2- Buku 1 Terjemahan: Taufik Arifin. Jakarta: Salemba Empat.
- Annual Report* 2015 PT Tower Bersama
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2012. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan. Jakarta: Salemba Empat.
- <http://www.tower-bersama.com/>
- <https://staff.blog.ui.ac.id/martani/>