

# PENERAPAN PSAK 13 REVISI 2007 TENTANG PROPERTI

## INVESTASI DAN DAMPAKNYA TERHADAP

### LABA BERSIH PERUSAHAAN

Oleh :

Nama : Alvin Laya

NIM : 33090094

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Program Studi Akuntansi  
Konsentrasi Pemeriksaan Akuntansi



**INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE**

**JAKARTA**

**Maret 2013**

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

## PENGESAHAN

**© Hak Cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

# PENERAPAN PSAK 13 REVISI 2007 TENTANG PROPERTI INVESTASI DAN DAMPAKNYA TERHADAP LABA BERSIH PERUSAHAAN

**Diajukan Oleh :**

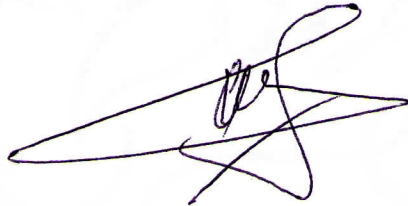
**Nama : Alvin Laya**

**NIM : 33090094**

**Jakarta, 7 Maret 2013**

**Disetujui Oleh**

**Pembimbing**



**Golrida Karyawati, S.E., Ak., M.Si.**

**INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE**

**JAKARTA 2013**



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**© Hak Cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

## ABSTRAK

Alvin Laya / 33090094 / 2013 / Penerapan PSAK 13 Revisi 2007 tentang Properti Investasi dan Dampaknya terhadap Laba Bersih Perusahaan / Pembimbing: Golrida Karyawati, S.E., Ak., M.Si.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dampak dari penerapan PSAK 13 Revisi 2007 terhadap laba bersih perusahaan dan bagaimana perusahaan menyikapinya. Sebelum PSAK 13 direvisi, tidak ada pernyataan yang mengatur properti investasi secara khusus di Indonesia. PSAK 13 Revisi 2007 memperbolehkan perusahaan untuk mengakui properti investasi secara terpisah dari akun investasi dan aset tetap dengan menggunakan model nilai wajar dan model biaya.

Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan yang terdaftar di BEI. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *Purposive Sampling* dengan kriteria telah menerapkan PSAK 13 Revisi 2007 pada tahun 2008 (atau sebelumnya) dan telah memiliki properti investasi sebelum tahun tersebut. Teknik analisis data yang digunakan untuk menguji hipotesis penelitian adalah analisis statistik deskriptif, uji beda rata-rata dua sampel berpasangan, dan analisis regresi linear ganda dengan bantuan software SPSS 17.0.

Dari hasil penelitian ini ditemukan bahwa tidak seluruh perusahaan menggunakan model nilai wajar dalam menilai properti investasinya, sementara terdapat perbedaan signifikan antara nilai properti investasi pada masa sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 Revisi 2007 tetapi sebaliknya, penelitian ini tidak menemukan perbedaan yang signifikan antara nilai laba bersih pada masa sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 Revisi 2007. Penelitian ini juga membuktikan pengaruh perubahan nilai properti investasi terhadap perubahan nilai laba bersih secara signifikan. Namun pengaruh variabel moderasi berupa model pengakuan properti investasi yang digunakan perusahaan memperkuat pengaruh perubahan nilai properti investasi terhadap perubahan nilai laba bersih.

Kata Kunci: PSAK 13, Properti Investasi, Model Biaya, Model Nilai Wajar, Laba Bersih



## ABSTRACT

Alvin Laya / 33090094 / 2013 / Application of PSAK 13 Revised 2007 about Investment Property and the Impact on Company's Net Income / Advisors: Golrida Karyawati, S.E., Ak., M.Si.

This research aims to analyze the impact of the application of PSAK 13 Revised 2007 on company's net income and how the company react to it. Before the revision of PSAK 13, there is no statement which specially regulate about investment property in Indonesia. PSAK 13 Revised 2007 allowed companies to recognize investment property seperately from investments and fixed assets accounts using the fair value model or cost model.

Sample used in this research is the companies listed on Indonesia Stock Exchange. The sampling technique used is Purposive Sampling with criteria that the company has applied PSAK 13 Revised 2007 in 2008 (or earlier) and already have investment property the prior year. Data analysis technique used for testing the research hypothesis is descriptive statistical analysis, paired sample t-test, and multiple linear regression analysis with help of SPSS 17.0 statistical software.

From the result of this research, it is found that not all companies use the fair value model in accessing their investment property, while there is a significant difference between the value of investment properties in the period before and after the application of PSAK 13 Revised 2007 but on the other hand, this research does not find significant differences between the value of net income in the period before and after the application of PSAK 13 Revised 2007. This research also proves that the effect of the difference value of investment property on the difference value of net income was significant. But the effect of moderating variabel such as investment property recognition models used by the company strengthen the effect of the difference value of investment property on the difference value of net income.

Key words: PSAK 13, Investment Property, Cost Model, Fair Value Model, Net Income







7. Teman-teman seperjuangan dari semester satu hingga sekarang (Noel, Oyong, Felix, David, Surya, Fendy, Anton, Hafizh, Hubert) baik dalam proses belajar, mengerjakan skripsi sampai bersenang-senang bersama.
8. Teman-teman dari kampus (Jane, Gloria, Natali, Franciska, San2, Siska, Natta, Benit, Anita, Riady, Ricky K, Alan, Fery) dan lainnya yang tidak dapat disebutkan satu-satu yang telah sama-sama berjuang selama 3,5 tahun ini.
9. Teman-teman dari KMB Dharma-Artha (Bebek, Dodo, Diana, Keke, Debbie, Eric, Sherly, Desy, Merry, Robin, Ferdy, AP, Cia, Tritia, Zenna, Acai, Ko Willy, Ko Wie, Ci Indri, Ci Anita, Ci Uchen, Ko Frans, Ko Andre Teddy, Ko Budi, Ko Wiwin, Ci Banga, Ko Herry) dan lainnya yang tidak dapat sebutkan satu-satu atas pengalaman dan kenangan yang peneliti dapatkan selama 3,5 tahun ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan mempunyai banyak keterbatasan dan kelemahan baik dalam hal isi, bahasa maupun penyajiannya.

Namun peneliti telah berusaha memberikan yang terbaik dengan usaha semaksimal mungkin. Oleh karena itu, peneliti sangat mengharapkan segala kritikan dan saran yang membangun untuk perbaikan di kemudian hari.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca. Sabbe satta bhavantu sukhitata, semoga semua makhluk berbahagia.

Jakarta, Februari 2013

Peneliti

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>ABSTRAK</b> .....	iii
<b>ABSTRACT</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	x
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	2
C. Rumusan Masalah Penelitian .....	2
D. Rumusan Pertanyaan Penelitian .....	2
E. Tujuan Penelitian.....	3
F. Manfaat Penelitian.....	3
<b>BAB II: TELAAH PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Pengantar .....	5
B. Telaah Pustaka.....	5
1. Properti Investasi .....	5
2.PSAK 13 tahun 1994 dan PSAK 13 tahun 2007 .....	8
a. Pengakuan dan Pengukuran Awal .....	9
b. Pengukuran setelah pengakuan awal .....	10
c. Pengungkapan .....	11
3.Model Biaya dan Model Nilai Wajar Properti Investasi.....	15
4.Dampak Perubahan Model Penilaian Properti Investasi.....	19
C. Penelitian Terdahulu .....	21
D. Kerangka Pemikiran .....	24
E. Hipotesis Penelitian.....	26
<b>BAB III: METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Pengantar .....	27







B. Desain Penelitian .....	27
C. Obyek Penelitian .....	29
Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel Penelitian .....	29
1. Variabel Dependen.....	29
2. Variabel Independen .....	30
3. Variabel Moderasi .....	30
Metode Pengumpulan Data .....	30
Teknik Pengambilan Sampel.....	31
Teknik Analisis Data .....	32
1. Analisis Statistik Deskriptif .....	32
2. Uji Beda Rata-Rata Dua Sampel Berpasangan ( <i>paired sample t-test</i> ) .....	32
3. Uji Asumsi Klasik .....	33
a. Uji Normalitas .....	33
b. Uji Heteroskedastisitas .....	33
c. Uji Autokorelasi .....	34
d. Uji Multikolinieritas .....	34
4. Analisis Regresi Linear Sederhana .....	35
5. Analisis Regresi Linear Ganda.....	35
6. Uji Hipotesis.....	36
a. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	36
b. Uji Keberartian Model (Uji F) .....	36
c. Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji t).....	37

**UCC** Hak cipta milik **IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**IBIKKG** Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

**BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pengantar .....	39
Proses Screening Data .....	39
Analisis Deskripsi Data .....	40
Hasil Penelitian .....	44
1. Uji Beda Rata-Rata Dua Sampel Berpasangan ( <i>paired sample t-test</i> ).....	44
2. Analisis Regresi Linear Sederhana .....	46
a. Uji Asumsi Klasik .....	46
(1) Uji Normalitas .....	46
(2) Uji Heteroskedastisitas .....	47
(3) Uji Autokorelasi .....	48

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.





b. Analisis Regresi Sederhana .....	48
3. Analisis Regresi Linear Ganda .....	49
a. Uji Asumsi Klasik .....	49
(1) Uji Normalitas .....	49
(2) Uji Heteroskedastisitas .....	50
(3) Uji Autokorelasi .....	50
(4) Uji Multikolinearitas .....	51
b. Analisis Regresi Ganda .....	52
4. Uji Hipotesis .....	53
a. Koefisien Determinasi .....	53
b. Uji Koefisien Regresi Simultan .....	54
c. Uji Koefisien Regresi Parsial .....	55
Pembahasan .....	56
1. Kecenderungan perusahaan untuk menggunakan nilai wajar dalam menilai properti investasi .....	57
2. Perbedaan nilai properti investasi dan laba bersih periode sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 Revisi 2007 .....	57
3. Pengaruh perubahan nilai properti investasi terhadap perubahan laba bersih .....	58
4. Pengaruh perubahan nilai properti investasi terhadap perubahan laba bersih dimoderasi oleh pemilihan model pengakuan properti investasi .....	58
<b>BAB 10 : KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
Kesimpulan .....	60
Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	62
<b>LAMPIRAN</b> .....	63

**© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Perbedaan PSAK 13 (1994) dengan PSAK 13 Revisi 2007.....	12
Tabel 2	Peneliti Terdahulu .....	21
Tabel 3	Peneliti Terdahulu .....	22
Tabel 4	Peneliti Terdahulu .....	23
Tabel 1	Kriteria Pengambilan Sampel.....	31
Tabel 1	Daftar Sampel Perusahaan.....	40
Tabel 2	Statistik Deskriptif.....	41
Tabel 3	Hasil Uji Beda Rata-Rata Dua Sampel Berpasangan (Statistik) .....	44
Tabel 4	Hasil Uji Beda Rata-Rata Dua Sampel Berpasangan (Korelasi).....	45
Tabel 5	Hasil Uji Beda Rata-Rata Dua Sampel Berpasangan ( <i>t-test</i> ) .....	46
Tabel 6	Hasil Uji Normalitas (Model 1).....	46
Tabel 7	Hasil Uji Heteroskedastisitas (Model 1).....	47
Tabel 8	Hasil Uji Autokorelasi (Model 1).....	48
Tabel 4.9	Hasil Analisis Regresi Linear Sederhana .....	48
Tabel 10	Hasil Uji Normalitas (Model 2).....	49
Tabel 11	Hasil Uji Heteroskedastisitas (Model 2).....	50
Tabel 12	Hasil Uji Autokorelasi (Model 2).....	51
Tabel 4.13	Hasil Uji Multikolonieritas (Model 2).....	51
Tabel 4.14	Hasil Analisis Regresi Linear Berganda.....	52
Tabel 15	Hasil Analisis Regresi Linear Sederhana (Model 1) .....	53
Tabel 16	Hasil Analisis Regresi Linear Berganda (Model 2).....	53
Tabel 4.17	Hasil Analisis Regresi Linear Sederhana (Model 1) .....	54
Tabel 18	Hasil Analisis Regresi Linear Berganda (Model 2).....	54

Tabel 4.19	Hasil Analisis Regresi Linear Sederhana (Model 1) .....	55
Tabel 4.20	Hasil Analisis Regresi Linear Berganda (Model 2).....	56

**Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Grafik Ilustrasi Standar Hierarki Pendekatan Penentuan Nilai Wajar .....	16
Gambar 2	Pengukuran Properti Investasi .....	18
Gambar 3	Kerangka Pemikiran 1 .....	24
Gambar 4	Kerangka Pemikiran 2 .....	25

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**



**KWIK KIAN GIE**  
SCHOOL OF BUSINESS

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang menyalin sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

## DAFTAR LAMPIRAN

Data Nilai Properti Investasi dan Laba Bersih Tahun 2007 .....	64
Data Nilai Properti Investasi dan Laba Bersih Tahun 2008 .....	65
Data Perubahan Nilai Properti Investasi dan Laba Bersih.....	68
Data Model Pengakuan Properti Investasi.....	70
Hasil Pengujian Uji Beda Rata-Rata Dua Sampel Berpasangan .....	72
Hasil Pengujian Asumsi Klasik (Model 1) .....	73
Hasil Pengujian Analisis Regresi Linear Sederhana (Model 1).....	74
Hasil Pengujian Asumsi Klasik (Model 2) .....	75
Hasil Pengujian Analisis Regresi Linear Ganda (Model 2).....	77

**© Hal cipta milik IBI IKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**



1. Dilarang menyalin atau menjiplak sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.