Properti Investasi di Indonesia

Muhammad Satar

Universitas Nurtanio Bandung

Email : msatar99@gmail.com

Abstrak *Properti telah lama menjadi salah satu sarana investasi terpopuler di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Daya tariknya terletak pada sifatnya yang nyata, ketahanan terhadap inflasi, dan potensi menghasilkan pendapatan pasif melalui sewa. Di zaman modern, seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan bangkitnya kelas menengah, permintaan akan investasi pada properti semakin meningkat. Namun, investasi pada hal ini juga memiliki kompleksitas dan risiko tersendiri. Fluktuasi harga pasar, perubahan kebijakan pemerintah dan faktor eksternal lainnya dapat mempengaruhi nilai pada properti dan profitabilitas investasi. Oleh karena itu, penting bagi investor untuk memahami detail properti investasi sebelum mengambil keputusan.*

Artikel ilmiah ini bertujuan untuk membahas secara komprehensif mengenai properti investasi. Pertama, artikel ini akan menguraikan definisi dan karakteristik investasi properti. Kedua, peluang dan risiko berinvestasi di properti. Ketiga,penerapan nilai wajar pada properti investasi. Keempat, artikel ini akan mengulas perlakuan akuntansi terhadap properti investasi. Terakhir, artikel ini akan memberikan kesimpulan dan rekomendasi bagi masyarakat maupun akademisi. Diharapkan artikel ini dapat menjadi sumber informasi yang bermanfaat bagi para pembaca yang ingin memahami dan mempertimbangkan investasi properti sebagai bagian dari strategi keuangan mereka.

Kata Kunci : Indonesia, Investasi, Properti

Abstract *Property has long been one of the most popular investment vehicles throughout the world, including Indonesia. Its appeal lies in its tangible nature, resistance to inflation, and potential for generating passive income through rentals. In modern times, along with economic growth and the rise of the middle class, the demand for investment in property is increasing. However, investing in this also has its own complexities and risks. Fluctuations in market prices, changes in government policy and other external factors can affect the value of a property and the profitability of an investment. Therefore, it is important for investors to understand the details of an investment property before making a decision.*

This scientific article aims to comprehensively discuss investment properties. First, this article will outline the definition and characteristics of property investment. Second, the opportunities and risks of investing in property. Third, the application of fair value to investment property. Fourth, this article will review the accounting treatment of investment property. Finally, this article will provide conclusions and recommendations for the public and academics. It is hoped that this article can be a useful source of information for readers who want to understand and consider property investment as part of their financial strategy.Keywords : Performance, Job Rotation, Strategy

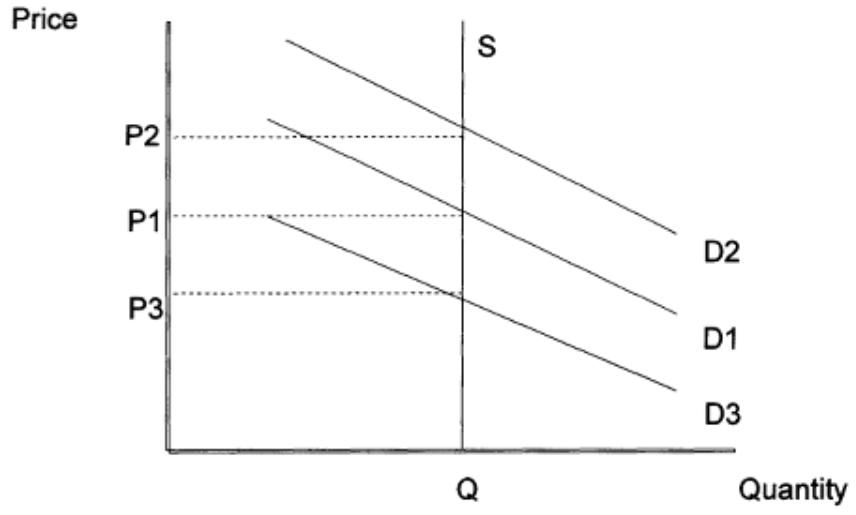
Keywords : Indonesia, Investment, Property

1. PENDAHULUAN

Secara definisi, properti investasi di dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang mengatur tentang properti investasi itu sendiri adalah properti dalam bentuk nyata (seperti tanah, bangunan, dan/atau bagian dari bangunan) yang dimiliki bukan untuk digunakan dalam kegiatan usaha harian atau untuk dijual kembali, namun digunakan dengan tujuan untuk menghasilkan sewa, meningkatkan nilai, atau dapat juga keduanya (Farahmita & Siregar, 2014). Sejak lama, properti invstasi menjadi hal yang cukup penting dalam sektor perekonomian. Kepentingan ini dapat dilihat melalui tiga sudut pandang, yaitu sebagai faktor produksi, sebagai aset yang dimiliki oleh perusahaan, serta sebagai media berinvestasi (Isaac, 1998). Pertama, properti sebagai faktor produksi menyediakan ruang untuk berlangsungnya kegiatan ekonomi dan juga produksi. Selain itu, efisiensi serta biaya yang muncul akibat "ruang" tersebut akan memberikan pengaruh pada harga pokok barang dan jasa yang diproduksi. Kedua, sebagai aset perusahaan, properti menjadi perwakilan bagi sebagian besar aset di neraca perusahaan, sehingga sebagian besar kewajiban perusahaan juga dijamin melalui aset ini. Terakhir, sebagai penanaman modal atau media untuk investasi, dimana sudut pandang ini adalah salah satu bentuk investasi terpenting bagi investor perseorangan serta lembaga keuangan yang menjadi sandaran manfaat dan memberikan jaminan pensiun.

Menurut sumber yang sama, karakteristik dari properti investasi dapat dilihat melalui beberapa faktor, yaitu pasar investasi properti, sifat pendapatan, tingkat pengembalian (rate of return) dan tingkat pendapatan (level of income) (Isaac, 1998).

Pertama, sifat pasar pada investasi properti. Properti memiliki sifat yang beragam dan setiap properti mempunyai karakteristik uniknya masing-masing, sehingga pasarnya seringkali tidak terstruktur. Karakteristik lokasi pada properti dapat berdampak mengurangi ukuran pasar. Pengetahuan pasar tidak sempurna juga memberikan dampak sehingga terdapat perbedaan antara penilaian dan analisis selanjutnya. Tidak ada harga terpusat yang ditentukan, sehingga sifat harga properti sangat bergantung terhadap banyak faktor. Pencatatan legal mengenai properti juga banyak terjadi kekurangan dan kesalahan, sehingga tak sedikit yang mengalami masalah pada akhirnya. Selain itu, adanya beberapa ketentuan yang berlaku memberikan pembatasan pergerakan masuk dan keluar pada pasar investasi ini yang disebabkan oleh keterbatasan waktu, pertimbangan hukum dan pertimbangan finansial, sehingga harga tidak jarang akan bertahan. Dalam jangka pendek penawaran properti bersifat inelastis. Hal ini terlihat dari Gambar 1 yang menunjukkan penawaran dan permintaan ekonomi: penawaran S tetap dan jika permintaan meningkat dari D1 ke D2 maka kenaikan harga akan terjadi dari P1 ke P2, dan akan menjadi lebih banyak jika penawaran bersifat elastis (kurva S akan miring ke atas).



Gambar 1. Penawaran atas Lahan (Isaac, 1998)

Kedua, sifat pendapatan. Sifat pendapatan ini sangat bergantung terhadap jenis investasi yang akan dilakukan, sehingga akan menghasilkan berbagai jenis pendapatan pula. Jenis investasi yang dilakukan akan memberikan pengaruh terhadap jumlah dan waktu pada aliran pendapatan yang dihasilkan. Ketiga, tingkat pengembalian (rate of return). Sama dengan jenis investasi lain, tingkat pengembalian pada properti investasi dapat dianalisis bahkan menggunakan analisis yang disederhanakan. Pada intinya, semakin dengan maju dan berkembangnya perekonomian secara khusus maupun global, tingkat pengembalian jenis investasi ini dapat dikatakan cenderung stabil, bahkan jika dibandingkan dengan indeks yang terkait imbal hasil emas atau tingkat suku bunga. Terakhir, tingkat pendapatan (level of income). Perubahan tingkat nilai sewa dari waktu ke waktu menunjukkan kaitannya dengan tingkat inflasi. Harga sewa mengalami dinamika fluktuatif sepanjang periode tersebut, namun periode inflasi yang tinggi menyebabkan harga sewa riil meningkat secara signifikan. Tanah lebih tahan lama dibandingkan jenis properti lainnya. Pembeli membeli tanah untuk pendapatan atau penggunaan di masa depan sambil menahan diri dari konsumsi berkelanjutan. Ketika pembeli membeli properti untuk pekerjaan atau pemakaian pribadi, ia menerima pendapatan yang sama dengan uang sewa yang harus ia bayarkan jika ia tidak memiliki properti tersebut. Oleh karena alasan itu, properti dibeli untuk tujuan investasi dan konsumsi. Properti bersifat heterogen, setiap bagian berbeda dan setiap properti unik pada lokasinya, namun properti memiliki beberapa karakteristik umum dan satu properti dapat disubstitusi oleh properti lainnya. Dengan alasan harga properti yang relatif tinggi dibandingkan dengan pendapatan pribadi, masyarakat memilih untuk meminjam uang lalu membeli sebuah properti, dan ketersediaan serta harga pinjaman mempunyai pengaruh penting terhadap permintaan.

Klasifikasi sebuah properti untuk dapat dikategorikan sebagai properti investasi dapat dilihat terlebih dahulu melalui dua kriteria yang harus terpenuhi, yaitu:

a. tujuan dari penggunaan properti;
b. dan jenis kepemilikan dari properti yang akan diinvestasikan.

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan, terdapat dua, properti investasi dan aset tetap. Properti investasi seperti telah disinggung sebelumnya, secara definitif penggunaannya adalah tidak untuk digunakan pribadi atau untuk usaha pribadi yang berjalan sehari-hari serta dijual dalam usaha sehari-hari atau untuk tujuan administrasi tertentu. Sedangkan yang dimaksud dengan aset tetap adalah sebaliknya, properti yang digunakan atau dijual untuk kepentingan pribadi atau usaha sehari-hari atau juga untuk kepentingan administrasi tertentu.

Dalam upaya memenuhi kriteria sebuah properti sebagai properti investasi, maka kepemilikan dari properti tersebut harus dikuasai oleh pemilik atau boleh juga dikuasi oleh pihak di dalam sewa pembiayaan. Akibat dari keharusan tersebut, maka properti yang dikuasai namun dalam sewa operasi, maka tidak termasuk dalam properti investasi kecuali memenuhi definisi awal dari properti investasi itu sendiri atau penyewa menggunakan model revaluasi dalam proses investasi properti ini. Berikut ini adalah beberapa klasifikasi properti bukan investasi:

1. properti yang dipakai secara pribadi;
2. properti yang sudah selesai tahap pembangunan dan sudah ada niat untuk dijual;
3. properti yang dibangun dengan nama orang ketiga;
4. properti yang disewa kepada pihak lainnya dalam sewa pembiayaan;
5. properti yang masih dalam tahap pembangunan atau konstruksi meskipun diniatkan sebagai properti investasi;
6. properti yang dalam tahap pembangunan ulang meskipun sudah termasuk properti investasi sebelumnya.

Dalam properti investasi, tidak jarang terdapat kejadian-kejadian khusus. Misalnya, dalam sebuah properti, sebahagiannya telah memenuhi kriteria atau klasifikasi sebagai properti investasi, namun sebahagian lainnya belum memenuhi kriteria atau klasifikasi tersebut. Maka, dari kasus tersebut dapat diambil dua keputusan, yaitu dapat dijual secara terpisah atau tidak dapat dijual secara terpisah. Artinya, ketika properti tersebut dapat dijual secara terpisah, maka entitas yang terlibat di dalamnya atau yang bertanggung jawab atas hal ini dapat mencatat proses ini secara terpisah. Sedangkan apabila properti tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka properti tersebut termasuk properti investasi bila kriteria bukan properti investasinya memiliki jumlah yang tidak signifikan atau tidak pada hal yang krusial.

2. LITERATUR REVIEW

Peluang berinvestasi dalam properti tentu sangat menjanjikan. Peluang-peluang sederhana dapat menjadi gambaran betapa investasi jenis ini memiliki peminat yang semakin meningkat dimana-mana. Berikut ini adalah beberapa peluang dalam investasi properti:

1. Terbuka dan terukur

Seperti yang kita tahu, properti merupakan jenis aset yang dapat dilihat fisiknya. Selain itu, catatan transaksi di dalamnya bisa dikelola secara transparan, meskipun banyak faktor dalam penentuan harga atau besaran nominalnya. Namun, kelebihan ini dapat memberi peluang transparansi dan keterukuran yang lebih bisa dijamin dan dikelola dengan pertanggungjawaban yang jelas dibandingkan dengan investasi jenis lainnya seperti kripto maupun saham;

2. Pendapatan pasif

Sebagaimana telah disinggung sebelumnya, semakin hari masyarakat semakin sadar bahwa mengandalkan pendapatan utama saja tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan apalagi gaya hidup di zaman yang serba maju ini. Properti investasi menjanjikan juga untuk menjadi pendapatan pasif bagi perusahaan, dimana investasi jenis ini bisa digunakan untuk membayar kewajiban-kewajiban perusahaan seperti hutang;

3. Minim risiko

Jika dibandingkan dengan jenis investasi lain, dapat dikatakan bahwa investasi properti lebih minim terhadap risiko. Hal ini karena pergerakan harganya tidak begitu sensitif jika dibandingkan dengan saham atau kripto;

4. Kestabilan pasar

Selain minim risiko, investasi properti juga memiliki pangsa pasar yang stabil dan bahkan cenderung meningkat tiap tahunnya. Bahkan di beberapa kota besar, kenaikan harga properti seperti tanah bisa meningkat tiap tahunnya sebanyak Rp24.000.000,00/m^2. Hal ini tentu menjadi kabar baik bagi investor, meskipun modal awal terkesan besar, namun kebutuhan akan lahan menjadi peluang utama bahwa investasi jenis ini akan minim penurunan atau anjlok.

Selain peluang, setiap investasi juga pasti memiliki risiko. Meskipun sebelumnya dikatakan bahwa investasi properti memiliki risiko yang lebih minim dibandingkan dengan jenis investasi lain. Risiko dan inflasi merupakan faktor penting bagi investor di bidang properti. Tingkat pengembalian yang digunakan oleh investor bidang properti adalah hasil bunga, dan tingkat bunga yang dihitung berdasarkan tiga faktor. Komponen bunga dan imbal hasil terdiri dari beberapa faktor ini, yaitu:

1. Kompensasi atas preferensi waktu terhadap uang

Faktor ini merupakan kompensasi bagi investor yang tidak dapat langsung menggunakan investasinya dan harus menunggu hingga investasi tersebut dijual. Cakupan ini didasarkan pada gagasan bahwa individu ingin mendapatkan uangnya sekarang, bukan nanti. Maka dari itu, suku bunga harus mendorong individu untuk mengeluarkan uang dan memperlambat konsumsi;

2. Tunjangan inflasi untuk mempertahankan nilai riil imbal hasil

Tunjangan inflasi yang digunakan dalam suku bunga harus mencerminkan antisipasi investor terhadap tingkat inflasi dan hal ini mungkin berbeda dari asumsi ekonomi yang dianut oleh pemerintah dan investor lainnya. Pada titik inilah analisis dapat menunjukkan hubungan antara suku bunga pasar termasuk inflasi dan suku bunga riil. Hal ini ditunjukkan melalui persamaan:

$$(1 + \text{tingkat suku bunga riil}) \text{ x } (1 + \text{tingkat inflasi umum}) = (1 + \text{tingkat suku bunga pasar})$$

atau

$$(1 + \text{i}) \text{ x } (1 + \text{g}) = (1 + \text{e})$$

sehingga

$$\text{i} = \frac{(1 + \text{e})}{(1 + \text{g})} - 1$$

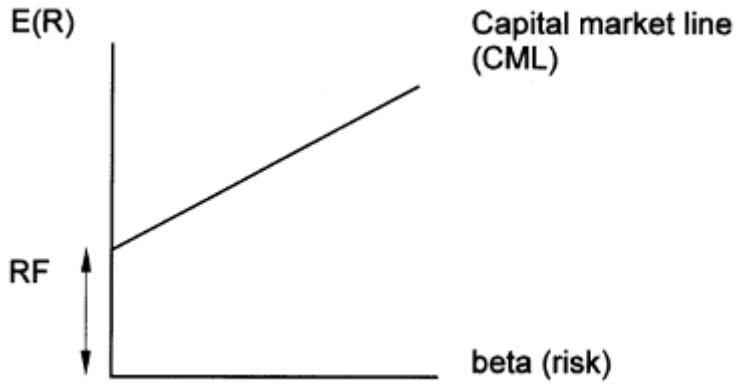
dimana i adalah tingkat bunga riil, g adalah tingkat inflasi umum dan e adalah tingkat bunga pasar, semuanya dalam desimal. Sebagai contoh, jika pertumbuhan sewa (pada tingkat pasar = e) adalah 5%

dan tingkat inflasi (g) adalah 6%, tingkat pertumbuhan riil terlihat negatif, atau lebih tepatnya sebagai berikut:

$$\text{i} = \frac{(1 + 0.05)}{(1 + 0.06)} - 1 = -0.0094$$

3. Elemen pengambilan risiko

   Ini merupakan penambahan tingkat bunga bebas risiko untuk memperhitungkan risiko investasi. Ada trade-off antara risiko dan imbalan. Untuk risiko tambahan, imbalan yang lebih besar diharapkan oleh investor dan sebaliknya. Hubungan ini digambarkan secara diagramatis melalui Gambar 2 yang menunjukkan garis pasar modal dengan E(R) sebagai return yang diharapkan dan RF sebagai return bebas risiko (risk free return/RFR).



Gambar 2. Diagram garis pasar modal (Isaac, 1998)

Maka:

$(1 + \text{i}) = (1 + \text{d})(1 + \text{r})$

Persamaan ini kemudian dimasukkan dalam persamaan sebelumnya, sehingga:

$(1 + \text{d})(1 + \text{r})(1 + \text{g}) = (1 + \text{e})$

Disini, d dan r adalah preferensi waktu dan elemen risiko yang dimaksud. Maka:

$\text{e} = (1 + \text{g})(1 + \text{d})(1 + \text{r}) - 1$

Kemudian, jika elemen risiko tidak disertakan, maka *risk free return* atau RFR menjadi:

$RFR = (1 + i)(1 + d) - 1$

$e = (1 + RFR)(1 + r) - 1$

$e = 1 + r + RFR + rRFR - 1$

Namun rRFR akan kecil dan perkiraannya adalah e = RFR + t, sehingga tingkat bunga pasar sama dengan tingkat bebas risiko ditambah premi risiko yang melekat pada pasar.

3. HASIL PEMBAHASAN

Penerapan Nilai Wajar pada Properti Investasi

Nilai wajar yang sering disebutkan sejak pembahasan-pembahasan sebelumnya adalah nilai tukar yang dimiliki oleh aset atau penyelesaian kewajiban oleh pihak-pihak yang memiliki pemahaman dan berniat

untuk melakukan transaksi secara wajar (Kementrian Dalam Negeri, 2023). Penerapan nilai wajar dalam sistem akuntansi dapat dipilih melalui beragam metode. Para ahli terus mengembangkan dan melakukan beragam perbaikan dalam pemilihan metode nilai wajar agar tingkat relevansi nilai akuntansi pada keuangan dapat meningkat secara positif (Angelo & Nuryani, 2021). Namun, dalam beberapa literatur dan pendapat, nilai wajar dianggap menimbulkan pro dan juga kontra. Beberapa ahli mengemukakan bahwa penerapan nilai wajar bisa menimbulkan pengurangan keuntungan bersih lewat prediksi keuntungan juga kerugian yang belum tentu terealisasikan. Namun, di sisi lainnya, International Financial Reporting Standard 13, melakukan upaya untuk mengurangi hal ini dengan membuat leveling untuk nilai wajar menjadi tiga bagian. Pada tingkat 1, merupakan prioritas yang paling tinggi dengan harga kuotasian pada pasar aktif untuk aset dan kewajiban yang indentik. Tingkat 2 untuk kondisi di tengah-tengah dan tingkat 3 untuk prioritas terendah untuk input yang tidak teramati.

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan perusahaan memiliki kemampuan atau tidak dalam menentukan nilai wajar pada properti investasi. Pertama, tingkat utang perusahaan. Perusahaan dengan tingkat utang yang cenderung tinggi, tidak mampu menentukan nilai wajar dalam properti investasi. Perusahaan dengan kondisi ini memiliki kemungkinan yang semakin kecil seiring dengan semakin tinggi utang yang dimilikinya. Perusahaan pada kondisi ini akan memilih jalan konservatif demi melindungi kreditur. Kedua, besar ukuran perusahaan mempengaruhi pemilihan nilai wajar, karena terkait dengan pertimbangan pada biaya-biaya politis yang terjadi pada perusahaan (Bela, 2017). Terdapat beberapa faktor lainnya yang berpengaruh seperti informasi asimetri dan keuntungan revaluasi (Muller et al., 2008; Quagli & Avallone, 2010). Namun, faktor-faktor ini memiliki hasil yang cukup berbeda di tiap penelitian karena bergantung kepada data yang dimiliki oleh peneliti. Namun, beberapa faktor yang disebutkan di atas adalah yang paling sering disebut sebagai faktor yang menyebabkan perusahaan memiliki kemampuan atau tidak dalam menentukan nilai wajar pada properti investasi.

Perlakuan Akuntansi Terhadap Properti Investasi

Pada properti investasi, sistem akuntansi dilakukan secara terstruktur melalui beberapa tahapan. Menurut PSAK 30, sistem akuntansi dalam properti investasi dibagi menjadi sewa dalam laporan keuangan lesse dan sewa dalam laporan keuangan lessor. Masing-masing di dalamnya terdiri lagi beberapa hal, yaitu sewa pembiayaan:pengakuan awal, pengukuran setelah pengakuan awal, pengungkapan; sewa operasi:pengungkapan (Dewan Standar Akuntansi Keuangan, 2011). Berikut ini adalah penjabaran dari masing-masing tahapan pada sewa dalam laporan keuangan lesse atau penyewa.

1. Sewa Pembiayaan

a. Pengakuan awal

Pada awal waktu penyewaan, pihak penyewa (lesse) mencatat sewa pembiayaan sebagai aset dan liabilitas di neraca sebesar nilai wajar aset sewaan atau, jika nilai kini lebih kecil dari nilai wajar, sebesar nilai kini minimum. Evaluasi akan dilakukan pada awal perjanjian sewa. Tingkat diskonto yang kemudian digunakan untuk menentukan nilai kini pembayaran sewa minimum adalah tingkat bunga yang termasuk dalam sewa, jika praktis. Jika tidak, tingkat bunga pinjaman tambahan peminjam akan digunakan. Biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh penyewa ditambahkan ke jumlah yang dicatat sebagai aset.

b. Pengukuran setelah pengakuan awal

Sewa minimum dibagi menjadi bagian beban keuangan dan bagian pembayaran hutang. Biaya pendanaan dialokasikan pada setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan tingkat bunga periodik yang konstan atas jumlah sisa utang. Sewa kontinjen dibebankan pada periode terjadinya. Sewa pembiayaan dapat menyebabkan beban penyusutan atas aset yang dapat disusutkan dan biaya pendanaan pada setiap periode akuntansi. Kebijakan atas penyusutan aset sewaan konsisten dengan aset yang dimiliki, dan perhitungan beban penyusutan yang tercatat didasarkan pada PSAK 16 (Hasil Revisi 2011): Aset Tetap dan PSAK 19 (Hasil Revisi 2010): Aset Tak Berwujud. Jika tidak terdapat cukup kepastian bahwa penyewa

akan mengambil kepemilikan pada akhir masa sewa, maka barang sewaan tersebut disusutkan secara penuh selama jangka pendek dari masa sewa dan masa manfaatnya.

c. Pengungkapan

Berdasarkan PSAK 60 (Instrumen Keuangan): Selain memenuhi persyaratan pengungkapan, penyewa juga mengungkapkan hal-hal berikut mengenai sewa pembiayaan:

1. Dalam laporan, tanggal nilai tercatat bersih masing-masing kelompok aset;
2. Rekonsiliasi nilai kini sewa minimum bruto masa depan pada tanggal neraca. Selain itu, Perusahaan mengungkapkan jumlah total sewa minimum masa depan pada tanggal neraca dan nilai kininya untuk setiap periode berikut:
   a. maksimal 1 tahun.
   b. lebih dari satu tahun dan sampai dengan lima tahun
   c. > 5 tahun.
3. Sewa kontinjen dibebankan pada periode .
4. Estimasi hasil kotor dari sewa-menyewa yang tidak dapat dibatalkan pada tanggal pelaporan.
5. Penjelasan umum tentang isi penting perjanjian sewa. Secara khusus, ini mencakup hal-hal berikut:
   a. dasar untuk menentukan kewajiban sewa bersyarat.
   b. adanya ketentuan mengenai perpanjangan atau opsi pembelian, eskalasi dan syarat-syaratnya;
   c. pembatasan yang ditetapkan dalam sewa , seperti pembatasan yang berkaitan dengan dividen, utang tambahan, dan sewa menyewa kembali.

2. Sewa Operasi

Pengungkapan

Pembayaran sewa dalam sewa operasi dibebankan dengan dasar garis lurus selama masa sewa kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan waktu manfaat yang diterima pengguna dari aset tersebut. Berdasarkan PSAK 60 (Instrumen Keuangan): Selain memenuhi persyaratan pengungkapan, penyewa juga mengungkapkan hal-hal berikut mengenai sewa operasi:

1. Jumlah total sewa minimum masa depan berdasarkan sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
   a. maksimal 1 tahun.
   b. lebih dari satu tahun dan sampai dengan lima tahun.
   c. > 5 tahun.
2. Estimasi pembayaran sewa kotor minimum di masa depan yang diterima dari sewa-menyewa yang tidak dapat dibatalkan pada tanggal neraca.
3. Pembayaran sewa dan pembayaran sewa kembali dicatat sebagai beban periode berjalan, dan setidaknya jumlah pembayaran sewa, pembayaran sewa kontinjen, dan pembayaran sewa kembali diungkapkan secara terpisah.
4. Gambaran umum tentang perjanjian sewa penyewa yang bersangkutan. Termasuk namun tidak terbatas pada:
   a. Dasar untuk menentukan tunggakan sewa kontinjensi.
   b. Adanya perjanjian sewa dan syarat perpanjangan atau opsi pembelian dan ketentuan kenaikan harga.
   c. Pembatasan yang tercakup dalam sewa, layaknya pembatasan dividen, utang tambahan, pembayaran sewa lanjutan, dll.

Selain itu, berikut ini adalah penjabaran dari masing-masing tahapan pada sewa dalam laporan keuangan lessor atau pemberi sewa.

3. Sewa Pembiayaan

a. Pengakuan awal

Dalam sewa pembiayaan, lessor atau pemberi sewa mencatat aset di neraca berupa piutang sewa pembiayaan sebesar investasi sewa bersih.

b. Pengukuran setelah pengakuan awal

Pengakuan pendapatan pembiayaan didasarkan pada pola yang mencerminkan pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih lessor atau pemberi swa dalam sewa pembiayaan. Lessor atau pemberi sewa pabrikan atau dealer mengakui keuntungan dan kerugian penjualan dalam suatu periode sesuai dengan kebijakan penjualan normal perusahaan. Jika suku bunga ditetapkan terlalu rendah secara artifisial, keuntungan penjualan akan terbatas pada jumlah keuntungan yang menggunakan suku bunga pasar. Biaya yang dikeluarkan oleh produsen atau penyalur sebagai lessor atau pemberi sewa sehubungan dengan negosiasi atau kontrak sewa dibebankan pada saat keuntungan penjualan diakui.

c. Pengungkapan

d. Berdasarkan PSAK 60 (Instrumen Keuangan): Selain memenuhi persyaratan pengungkapan, pemberi sewa juga mengungkapkan hal-hal berikut mengenai sewa pembiayaan:

1. Rekonsiliasi total investasi sewa dan nilai kini persyaratan pembayaran sewa minimum pada tanggal neraca. Selain itu, lessor atau pemberi sewa mengungkapkan nilai kini investasi sewa bruto dan pembayaran sewa minimum pada tanggal neraca untuk setiap periode di bawah ini;
   a. < 1 tahun.
   b. Lebih dari setahun sampai dengan 5 tahun.
   c. > 5 tahun.
2. Pendapatan keuangan yang ditangguhkan.
3. Nilai sisa tidak terjamin yang diperoleh sebagai manfaat bagi pemberi pinjaman.
4. Akumulasi penyisihan piutang ragu-ragu untuk pembayaran sewa minimum.
5. Sewa kontinjen diakui sebagai pendapatan periode berjalan, dan.
6. Gambaran umum tentang isi penting sewa yang dimiliki pemilik.

4. Sewa Operasi

Lessor atau pemberi sewa melaporkan aset sewa operasi sesuai dengan jenis aset di neraca mereka. Pendapatan sewa yang berasal dari sewa operasi akan diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistem lain yang lebih memberikan cerminan waktu perolehan keuntungan yang semakin berkurang dari penggunaan aset sewaan. Biaya langsung di awal yang kemudian dikeluarkan oleh lessor atau pemberi sewa di dalam proses negosiasi dan penataan sewa operasi yang terjadi, akan ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewaan dan nantinya dibebankan selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Kebijakan pada penyusutan aset sewaan harus konsisten dengan kebijakan penyusutan normal untuk aset yang serupa, serta beban penyusutan ditentukan berdasarkan PSAK 16 (Hasil Revisi 2011): Aset Tetap dan PSAK 19 (Hasil Revisi 2010): yang dihitung berdasarkan aset tidak berwujud.

Pengungkapan

Berdasarkan PSAK 60 (Instrumen Keuangan): Selain memenuhi persyaratan pengungkapan, pemberi sewa juga mengungkapkan hal-hal berikut mengenai sewa operasi:

1. Jumlah total pembayaran sewa minimum di masa depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
   a. Maksimal satu tahun.
   b. Lebih dari 1 tahun dan sampai dengan 5 tahun.
   c. > 5 tahun.
2. Jumlah total sewa kontinjen yang diakui sebagai pendapatan pada periode tersebut.
3. Gambaran umum perjanjian sewa lessor atau pemberi sewa.

4. SIMPULAN DAN SARAN

Perkembangan bisnis dan pasar mendorong perusahaan untuk melakukan investasi pada bidang properti, baik untuk digunakan sendiri maupun untuk disewakan. Hal ini mempersulit akuntansi untuk properti investasi. Bagian dari buku ini membahas lebih dekat standar akuntansi yang mengatur pengakuan, penilaian, penyajian, dan pengungkapan properti investasi. Standar akuntansi terkait seperti PSAK 16 dan PSAK 240 (sebelumnya PSAK 13) memberikan panduan rinci mengenai properti investasi. Ketika menilai properti investasi setelah pengakuan awal, entitas dapat memilih antara model biaya historis dan model nilai wajar. Model biaya historis mencatat properti investasi sebesar biaya perolehan, sedangkan model nilai wajar mencatat properti investasi sebesar nilai wajar pada setiap tanggal neraca. Keuntungan dan kerugian akibat perubahan nilai wajar dicatat dalam laba rugi, sedangkan penyusutan dan amortisasi dicatat dalam beban. Artikel ini juga membahas beberapa aspek penting akuntansi properti investasi, antara lain:

a. Pengakuan Awal: Properti investasi diakui ketika entitas memperoleh pengendalian atas aset dan manfaatnya ketika entitas kemungkinan memperoleh manfaat ekonomi.
b. Penilaian/pengukuran setelah pengakuan awal: Entitas dapat memilih antara model biaya historis atau model nilai wajar.
c. Penyajian: Properti investasi muncul dalam laporan keuangan tahunan sebagai aset tetap di neraca.
d. Pengungkapan: Entitas diharuskan untuk mengungkapkan informasi relevan mengenai properti investasi, seperti metode penilaian yang digunakan, dasar penilaian, dan jenis pembatasan kepemilikan.

Pemahaman menyeluruh mengenai akuntansi properti investasi dianggap penting bagi perusahaan untuk memastikan pelaporan keuangan yang adil dan transparan. Bagian dari buku ini memberikan kontribusi yang berharga terhadap literatur akuntansi dengan memberikan gambaran rinci tentang topik yang cukup kompleks ini.

DAFTAR PUSTAKA

Angelo, S., & Nuryani, N. (2021). Pengaruh Pilihan Metode Nilai Wajar Properti Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate. Jurnal Akuntansi, 10(2), 90–97. https://doi.org/10.46806/ja.v10i2.801

Bela, S. (2017). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMUNGKINAN PERUSAHAAN MEMILIH METODE NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI INVESTASI PADA PERUSAHAAN YANG MEMILIKI PROPERTI INVESTASI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA DARI TAHUN 2011-2014. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Dewan Standar Akuntansi Keuangan. (2011). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (Issue Juni).

Farahmita, A., & Siregar, S. V. (2014). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMUNGKINAN PERUSAHAAN MEMILIH METODE NILAI WAJAR UNTUK PROPERTI INVESTASI. Simposium Nasional Akuntansi, 17(April), 1–21.

Isaac, D. (1998). Property Investment. https://doi.org/10.1007/978-1-349-14468-6_1

Kementrian Dalam Negeri. (2023). Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara. Eperda. http://eperda.kemendagri.go.id/dokumen_data_dukung/fasilitasiDaerah/7814/7814_surat_sk_ijQ5bWuROg.pdf

Muller, K. A., Riedl, E. J., & Sellhorn, T. (2008). Causes and Consequences of Choosing Historical Cost versus Fair Value.

Quagli, A., & Avallone, F. (2010). Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS 40 in the Real Estate Industry. European Accounting Review, 19(3), 461–493.