





- (a) Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
- (b) Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

adalah:

*“Property (land or a building – or part of a building – or both) held (by the owner or by the lessee under a finance lease) to earn rentals or for capital appreciation or both.”*

Dari pengertian menurut IAI dan IASB tersebut, dapat disimpulkan bahwa properti investasi adalah suatu aset yang dipergunakan untuk mendapatkan arus kas berupa sewa dan kenaikan nilai wajar yang diakui pada laba rugi periode berjalan.

Properti investasi dikuasai oleh entitas melalui kepemilikan, *financial lease* dan *operating lease*. Untuk memperoleh properti investasi melalui *financial lease*, maka transaksi tersebut secara substansi menunjukkan pindahnya penguasaan dari *lessor* ke *lessee* dan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- (a) Ada pengalihan risiko dari lessor ke lessee;
- (b) Masa manfaat hampir sama dengan masa ekonomis;
- (c) Pada akhir perjanjian ada opsi untuk membeli.

Properti investasi yang dikuasai dengan cara *operating lease* harus memenuhi kriteria properti investasi (tidak digunakan oleh *lessee*). Bila penguasaan dengan cara ini, maka hak atas kepemilikan properti harus diukur menggunakan nilai wajar.

Contoh properti investasi menurut IAI dalam PSAK 13 Revisi 2007 Paragraf 8 adalah:



- (a) Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari.
- (b) Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan.
- (c) Bangunan yang dimiliki oleh entitas dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- (d) Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

Berikut adalah contoh aset yang bukan merupakan properti investasi dan tidak diatur dalam PSAK 13 Revisi 2007:

- (a) Properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual seperti contoh tanah yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud untuk dijual dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan dijual kembali.
- (b) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga seperti proyek tender.
- (c) Properti yang digunakan sendiri, termasuk diantaranya properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri contohnya adalah aset tetap, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang digunakan oleh karyawan (dengan atau tanpa karyawan tersebut membayar rental sesuai harga pasar), dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual.
- (d) Properti dalam proses konstruksi atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi. PSAK 16: Aset Tetap berlaku untuk

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.



properti tersebut hingga proses pembangunan atau pengembangan selesai, pada saat properti telah menjadi properti investasi, harus menggunakan PSAK 13. Namun, untuk properti investasi yang sedang dikembangkan kembali untuk dilanjutkan penggunaannya di masa depan sebagai properti investasi tidak perlu direklasifikasikan.

(e) Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan.

## 2. PSAK 13 tahun 1994 dan PSAK 13 tahun 2007

Salah satu adopsi yang dilakukan oleh Indonesia terhadap IFRS yaitu tentang *Investment Property* (IAS 40) dengan merevisi PSAK 13 pada tahun 2007. Sebelum pengadopsian IFRS, PSAK 13 (1994) yang diterapkan di Indonesia hanya mengizinkan penilaian properti investasi dengan biaya perolehan tanpa disusutkan.

Di Indonesia, Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) telah melakukan konvergensi IFRS tahap awal ke dalam PSAK pada tahun 2008. Dampaknya adalah penggunaan *fair value accounting* yang lebih banyak digunakan serta banyak istilah baru serta format laporan keuangan yang berubah. Konvergensi IFRS juga mengubah metode-metode akuntansi yang dapat digunakan.

Di dalam *International Financial Reporting Standards* (IFRS) properti investasi diatur dan diungkapkan dalam IAS 40 tentang *investment property*. Kemudian IAS 40 tersebut diadopsi ke dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.13 (PSAK 13) tentang properti investasi yang direvisi pada tahun 2007 dan disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI). PSAK 13 Revisi 2007 memberikan pedoman mengenai pengakuan, pengukuran awal, pengukuran setelah pengakuan awal, transfer dan pelepasan properti investasi serta hal-hal apa saja yang harus diungkapkan pada catatan atas laporan keuangan terkait properti investasi.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.



Sebelum menerapkan PSAK 13 Revisi 2007, Indonesia menggunakan PSAK

13 (1994) yang berdasarkan U.S GAAP tentang akuntansi untuk investasi dimana investasi diklasifikasikan kedalam dua kelompok, yaitu investasi lancar dan investasi jangka panjang. PSAK 13 (1994) tidak mengatur secara khusus dan tegas mengenai properti investasi karena PSAK 13 (1994) mengatur akuntansi untuk investasi secara umum dan properti investasi termasuk di dalamnya.

#### a. Pengakuan dan Pengukuran Awal.

PSAK 13 Revisi 2007 mengatur pengakuan properti investasi sebagai aset jika:

- (a) Besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan dari aset yang tergolong properti investasi akan mengalir ke dalam entitas; dan
- (b) Biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal

Sebagai contoh, gedung yang disewakan menghasilkan aliran kas masuk dan dapat diatribusikan langsung ke gedung tersebut. Namun, apabila gedung tersebut disewakan dengan jasa-jasa lainnya seperti jasa kebersihan dan keamanan, aliran kas yang dihasilkan tidak dapat diatribusikan langsung ke gedung karena aliran kas tersebut juga berasal dari jasa-jasa lainnya.

PSAK 13 tahun 2007 juga mengharuskan perusahaan mengevaluasi sesuai dengan prinsip pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi pada saat terjadinya. Biaya perolehan termasuk biaya yang terjadi pada saat memperoleh properti investasi dan biaya yang terjadi setelahnya untuk penambahan, penggantian bagian properti atau perbaikan properti.

PSAK 13 tahun 2007 juga tidak mengakui dalam jumlah tercatat properti investasi sehubungan dengan biaya harian penggunaan properti

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.



investasi seperti biaya tenaga kerja serta bahan habis pakai dan termasuk biaya suku cadang kecil. Tujuan pengeluaran ini sering digambarkan sebagai ‘perbaikan dan pemeliharaan’ dari properti. Biaya tersebut lebih tepat diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

PSAK 13 revisi 2007 menjelaskan tentang biaya perolehan properti investasi tidak bertambah dengan:

- (a) Biaya perintisan (kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti ke kondisi yang diinginkan sehingga dapat digunakan sesuai dengan maksud manajemen);
- (b) Kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat hunian yang direncanakan; atau
- (c) Pemborosan bahan baku, buruh atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti.

PSAK 13 tahun 1994 juga tidak mengizinkan penggunaan model nilai wajar dalam pengukuran properti investasi sehingga pengukuran dilakukan dengan model biaya. Properti investasi tidak diklasifikasikan secara terpisah dan dapat merupakan bagian dari investasi lancar ataupun investasi jangka panjang. Bila diakui sebagai investasi lancar, maka properti investasi akan dicatat sebesar nilai terendah antara biaya dan nilai pasar (LCM). Akan tetapi, bila properti investasi diakui sebagai investasi jangka panjang, maka properti investasi akan dicatat sebesar biaya perolehan dan tidak boleh disusutkan sesuai dengan PSAK 13 (1994) Paragraf 20.

#### b. Pengukuran setelah pengakuan awal

### c. 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.



Pada PSAK 13 Revisi 2007 Paragraf 32, dijelaskan bahwa seluruh perusahaan harus menentukan nilai wajar properti investasi, baik untuk tujuan pengukuran (jika entitas menggunakan model nilai wajar) atau pada pengungkapan di catatan atas laporan keuangan (jika menggunakan model biaya).

Perusahaan yang menggunakan model nilai wajar, harus mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar dan laba rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi langsung diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya. Sementara, bagi perusahaan yang menggunakan model biaya dalam mengukur properti investasinya, setelah pengakuan awal, properti investasi harus sesuai dengan yang disyaratkan dalam PSAK 16.

PSAK 13 tahun 1994 paragraf 19-20 mengatur bahwa properti investasi lazimnya dicatat sebagai investasi jangka panjang, kecuali jika maksud perusahaan untuk memiliki properti investasi tersebut dalam waktu satu tahun atau kurang, properti investasi tersebut tidak boleh disajikan sebagai bagian dari aktiva tetap dan tidak boleh disusutkan.

Bilamana terjadi penurunan selain penurunan sementara dalam nilai tercatat properti investasi dalam investasi jangka panjang, maka penurunan tersebut harus dibebankan pada laporan laba rugi. Penurunan nilai tersebut dapat dipulihkan sebagai *recoverable amount* bila terjadi kenaikan dalam nilai investasi tersebut atau jika alasan penurunan tersebut tidak relevan lagi. Pemulihan tersebut tidak boleh menyebabkan nilai properti investasi melebihi biaya perolehannya semula (*original cost*).

### **Pengungkapan**

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

#### **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.



PSAK 13 tahun 1994 menyatakan bahwa nilai wajar dari properti investasi harus diungkapkan dalam laporan keuangan jika dipertanggungjawabkan sebagai investasi jangka panjang. Nilai yang dicatat dalam neraca harus sebesar biaya perolehannya tanpa disusutkan, kecuali bila ada penurunan nilai pasar dibawah biaya perolehan secara signifikan dan permanen, maka nilai tercatat properti investasi harus disesuaikan. Suatu entitas hanya diperkenankan menggunakan model biaya dan tidak diperkenankan menggunakan model nilai wajar. Properti investasi dicatat sebesar biaya perolehan tanpa dikurangi dengan akumulasi penyusutan. Namun, nilai dari properti investasi dapat menurun karena adanya rugi penurunan nilai aset yang disebabkan oleh nilai pasar berada dibawah biaya perolehan secara signifikan / permanen.

Sementara pada PSAK 13 tahun 2007, bila perusahaan menerapkan model nilai wajar, perusahaan harus mengungkapkan metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar properti investasi (PSAK 13 Revisi 2007: 13.25). Bila perusahaan menerapkan model biaya, perusahaan harus mengungkapkan nilai wajar dari properti investasi berdasarkan penilaian dari jasa penilai independen.

**Tabel 2.1**  
**Perbedaan PSAK 13 (1994) dengan PSAK 13 Revisi 2007**

| Topik              | PSAK 13 (1994)   | PSAK 13 Revisi 2007  |
|--------------------|--|--|
| Properti Investasi | Tidak diatur secara khusus dan tergabung dalam satu akun investasi, dapat diklasifikasikan sebagai investasi lancar atau investasi jangka panjang. | Pemilihan akun khusus dari akun investasi dan akun aset tetap, terkait IFRS <i>leasing</i> . |
| Pengukuran Awal    | Bila diakui sebagai investasi  | Berdasarkan biaya  |

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



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.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | lancar, harus dicatat dalam neraca pada nilai terendah antara biaya dan nilai pasar. Bila diakui sebagai investasi jangka panjang menggunakan biaya perolehan, termasuk biaya perolehan lain selain harga beli seperti, komisi broker, jasa bank dan pungutan oleh bursa efek. | perolehan, termasuk biaya transaksi, biaya start-up, <i>abnormal waste</i> , kerugian operasi awal sebelum mencapai tingkat yang diharapkan.         |
| Pengukuran Selanjutnya                     | Model biaya, tidak disusutkan.   | Model nilai wajar, perubahan nilai wajar masuk laba rugi. Model biaya, biaya penyusutan dikurangi kerugian penurunan nilai; nilai wajar diungkapkan. |
| <i>Property Held under Operating Lease</i> | Tidak diatur secara khusus.  | Dapat dilaporkan sebagai properti investasi bila memenuhi definisi properti investasi dan <i>lessee</i> menggunakan model nilai wajar.               |

Sumber: Nunik L.D (2010)

Contoh jurnal yang dibukukan oleh perusahaan berdasarkan PSAK 13 tahun 1994:

(a) Saat perusahaan membeli properti investasi

|                          |     |     |
|--------------------------|-----|-----|
| Investasi Jangka Panjang | xxx |     |
| Kas                      |     | xxx |

(b) Saat perusahaan mereklasifikasi aset tetap ke properti investasi

|                          |     |     |
|--------------------------|-----|-----|
| Investasi Jangka Panjang | xxx |     |
| Aset Tetap               |     | xxx |

(c) Saat perusahaan mereklasifikasi properti investasi ke aset tetap

|                          |     |     |
|--------------------------|-----|-----|
| Aset Tetap               | xxx |     |
| Investasi Jangka Panjang |     | xxx |



(d) Pencatatan pendapatan sewa dari properti investasi

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Kas                            | xxx |
| Pendapatan Sewa – Investasi JK | xxx |

(e) Pencatatan penurunan nilai properti investasi

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Kerugian Penurunan Nilai Investasi | xxx |
| Investasi Jangka Panjang           | xxx |

(f) Pencatatan *recoverable amount* dari properti investasi

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Investasi Jangka Panjang    | xxx |
| Nilai Yang Dapat Dipulihkan | xxx |

(g) Saat perusahaan menjual properti investasi

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Kas                            | xxx |
| Investasi Jangka Panjang       | xxx |
| Keuntungan Penjualan Investasi | xxx |

Contoh jurnal yang dibukukan oleh perusahaan berdasarkan PSAK 13

Revisi 2007:

(a) Saat perusahaan membeli properti investasi

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Properti Investasi | xxx |
| Kas                | xxx |

(b) Saat perusahaan mereklasifikasi aset tetap ke properti investasi

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Properti Investasi | xxx |
| Aset Tetap         | xxx |

(c) Saat perusahaan mereklasifikasi properti investasi ke aset tetap

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Aset Tetap         | xxx |
| Properti Investasi | xxx |

(d) Pencatatan pendapatan sewa dari properti investasi

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.



|   |     |     |
|---|-----|-----|
| Kas   | xxx |     |
| Pendapatan Sewa – Properti Investasi                                    | xxx |     |
| (e) Pencatatan kenaikan / penurunan nilai wajar dari properti investasi |     |     |
| Properti Investasi  | xxx |     |
| Pendapatan Kenaikan Nilai Wajar   | xxx |     |
| Atau  |     |     |
| Beban Penurunan Nilai Wajar   | xxx |     |
| Properti Investasi  | xxx |     |
| (f) Pencatatan beban penyusutan properti investasi                      |     |     |
| Beban Penyusutan Properti Investasi                                     | xxx |     |
| Akum. Penyusutan Properti Investasi                                     |     | xxx |
| (g) Saat perusahaan menjual properti investasi                          |     |     |
| Kas   | xxx |     |
| Properti Investasi  |     | xxx |
| Keuntungan Penjualan Properti Investasi                                 | xxx |     |

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**3. Model Biaya dan Model Nilai Wajar Properti Investasi**

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2009, dalam Yustisia, 2012:6), nilai wajar adalah:

“Suatu jumlah yang digunakan untuk mengukur aset yang dapat dipertukarkan melalui suatu transaksi yang wajar (*arm’s length transaction*) yang melibatkan pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai.”

Dalam IFRS 13 menyatakan definisi nilai wajar sebagai:

“*The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.*”

Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa nilai wajar adalah harga yang akan diterima dalam penjualan

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.



aset atau pembayaran untuk mentransfer kewajiban dalam transaksi yang tertata antara partisipan di pasar dan tanggal pengukuran.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

IFRS 13 menyediakan satu hierarki masukan untuk mengukur nilai wajar:

- Level 1, merupakan level tertinggi dari input, adalah pengamatan dari pasar aktif, seperti pasar bursa, untuk aset atau kewajiban yang serupa yang dapat diakses pada saat tanggal pengukuran.
- Level 2, termasuk semua input selain dari input level 1 yang dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung. Contohnya adalah penilaian harga penjualan untuk suatu aset yang serupa.
- Level 3, merupakan input-input yang tidak dapat diobservasi.

Dalam PSAK 13 Revisi 2007 menyatakan bahwa nilai wajar suatu aset dimana transaksi pasar yang serupa tidak tersedia, dapat diukur secara handal jika:

- (a) Variabilitas dalam kisaran (*range*) estimasi nilai wajar untuk aset tersebut tidak signifikan; atau
- (b) Probabilitas dari beragam estimasi dalam kisaran dapat dinilai secara rasional dan digunakan dalam mengestimasi nilai wajar.

Svensson et al. (2008:16) menggambarkan hierarki dari pendekatan untuk menentukan nilai wajar sebagai berikut:

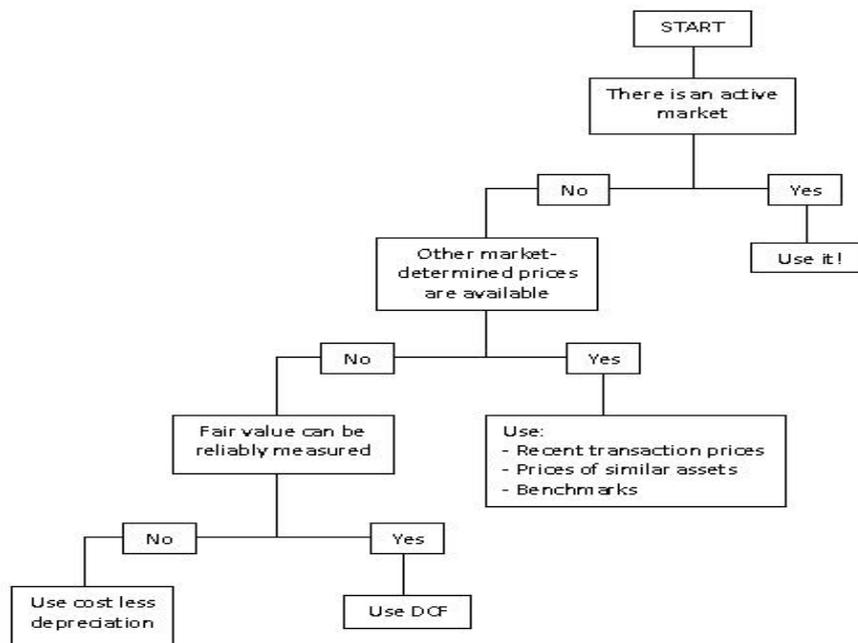
**Gambar 2.1**  
**Grafik Ilustrasi Standar Hierarki Pendekatan Penentuan Nilai Wajar**

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.



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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



Sumber: Anders Svensson et al. (2008).

Manfaat menggunakan nilai wajar dalam mengukur properti investasi adalah relevansi dan keandalan yang lebih baik karena nilai wajar mengukur properti investasi berdasarkan peristiwa terkini dan harga pasar yang tersedia pada tanggal neraca. Peristiwa yang terjadi di pasar akan berpengaruh langsung terhadap nilai properti investasi pada saat revaluasi. Selain itu, nilai wajar juga memperhitungkan risiko yang terjadi terhadap aset pada saat revaluasi sehingga benar-benar mencerminkan nilai sekarang.

Nilai wajar dapat diukur dengan menggunakan harga-harga yang dapat dengan mudah diukur dengan harga pasar. Pengukuran seperti ini disebut juga dengan basis *mark-to-market*. Apabila tidak terdapat nilai pasar yang dapat dijadikan nilai wajar maka dasar penilaian dapat menggunakan model penilaian yang didasarkan atas perhitungan-perhitungan dan estimasi tertentu. Pengukuran nilai wajar ini disebut juga dengan basis *mark-to-model*. Akan tetapi, dalam pernyataan tersebut menganjurkan perusahaan untuk menentukan nilai wajar berdasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan.

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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



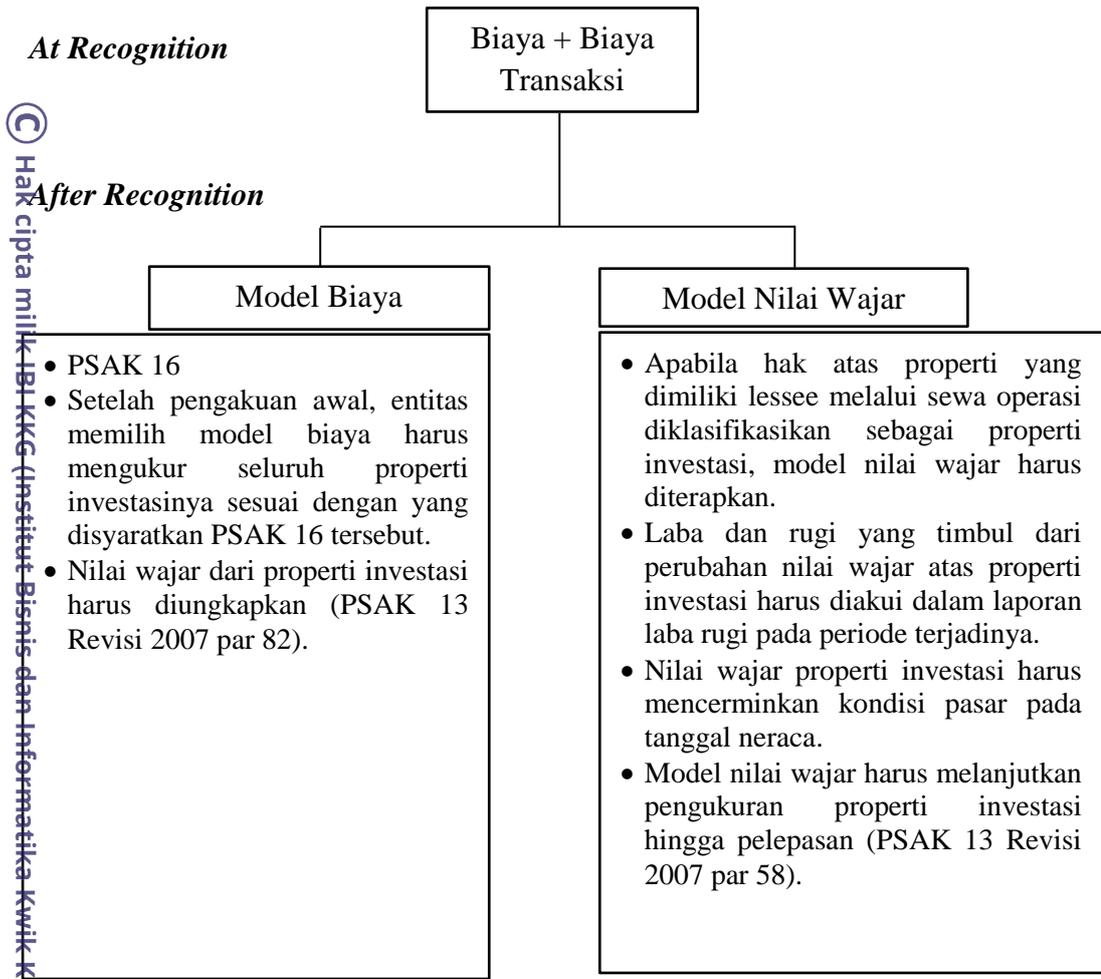
Perusahaan yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi tidak diakui sebagai surplus revaluasi dan harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya. Nilai wajar properti investasi harus mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca. Jika sebelumnya perusahaan telah mengukur properti investasi berdasarkan nilai wajar, maka entitas harus melanjutkan pengukuran properti tersebut berdasarkan nilai wajar hingga pelepasan bahkan jika transaksi pasar yang sejenis menjadi jarang terjadi dan harga pasar menjadi tidak banyak tersedia.

Properti investasi yang diukur menggunakan nilai wajar tidak perlu disusutkan, karena entitas selalu menyajikan nilai wajarnya setiap tanggal akhir periode pelaporan keuangan, sehingga penyusutan yang dilakukan tidak akan memberikan pengaruh apa pun terhadap nilai yang akan disajikan di laporan keuangan.

Jika perusahaan memilih menggunakan model biaya dalam mengukur properti investasinya, maka setelah pengakuan awal pengukuran properti investasi harus sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam PSAK 16. Sedangkan jika properti investasi tersebut memenuhi kriteria dimiliki untuk dijual, maka entitas:

- (a) Mengukur aset tersebut sebesar nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat dan nilai wajar setelah dikurangi dengan biaya penjualan dan tidak disusutkan; dan
- (b) Menyajikan aset tersebut dan hasil operasinya secara terpisah di neraca dan laporan laba rugi.

**Gambar 2.2**  
**Pengukuran Properti Investasi**



Sumber: Nunik L.D (2010)

#### 4. Dampak Perubahan Model Penilaian Properti Investasi

Dampak dari perubahan nilai dari properti investasi dapat memiliki dampak beragam terhadap laporan keuangan. Salah satu dampaknya adanya penghasilan tambahan atas sewa yang dihasilkan properti investasi ataupun penghasilan / beban lain-lain yang dihasilkan sebagai akibat penjualan, pembelian, maupun revaluasi dari properti investasi. Penerapan IFRS dalam PSAK 13 juga membuat perusahaan dapat menerapkan model biaya dan model nilai wajar dalam pencatatan properti investasi.

Terdapat perubahan dalam penerapan model biaya, dimana PSAK 13 terdahulu mengatur bahwa nilai properti investasi harus dicatat dengan biaya perolehan tanpa disusutkan. PSAK 13 Revisi 2007 mengizinkan perusahaan untuk



menyusutkan properti investasi, sehingga akan muncul beban penyusutan tambahan dalam laporan laba rugi.

Dengan menggunakan nilai wajar, maka perusahaan akan mendapatkan nilai yang realistis dari sebuah aset properti investasi sehingga dapat memanfaatkan nilai properti yang cenderung meningkat, terutama di negara yang ekonominya sedang berkembang serta memiliki populasi yang padat seperti Indonesia. Selisih yang terjadi dari penilaian metode nilai wajar tersebut baik surplus ataupun defisit akan diakui sebagai pendapatan / beban lain – lain perusahaan dalam laporan laba rugi, seperti yang juga dinyatakan oleh PSAK 13 Revisi 2007 Paragraf 38 bahwa laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.

Jika perusahaan memilih pengukuran menggunakan nilai wajar, maka untuk setiap tanggal neraca, perusahaan harus menghitung nilai wajar dari properti investasi (revaluasi). Dengan penggunaan nilai wajar tersebut maka perusahaan akan mendapatkan nilai yang realistis dari sebuah aset properti investasi. PSAK 13

Revisi 2007 telah menegaskan bahwa selisih yang terjadi dari penilaian metode nilai wajar tersebut baik surplus ataupun defisit harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya. Hal ini tercermin pernyataan pada PSAK 13 revisi 2007 par. 38 bahwa:

“Laba atau rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.”

Jika perusahaan menggunakan model biaya, maka penyajian properti investasi dalam laporan keuangan harus sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Hal ini berbeda dengan PSAK 13 (1994) yang tidak memperbolehkan perusahaan untuk menyusutkan properti investasi. Oleh karena itu, penggunaan model biaya juga berdampak langsung kepada laba bersih

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



perusahaan karena beban penyusutan yang muncul akibat dari adanya properti investasi yang sebelumnya tidak disusutkan menjadi disusutkan. Oleh karena itu, penggunaan model biaya dapat berpengaruh terhadap laporan laba rugi disebabkan adanya pengakuan penyusutan atas properti investasi yang diakui sebagai beban penyusutan.

Yustisia (2011) menyatakan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai properti investasi, total aset, dan laba perusahaan pada masa periode sebelum dan sesudah penerapan PSAK 13 Revisi 2007 pada perusahaan yang menerapkan model nilai wajar. Sementara itu, hasil penelitian Maria (2011) menyatakan bahwa nilai aset tetap dan laba meningkat secara drastis jika perusahaan menggunakan model nilai wajar dibanding model biaya. Hal ini mengindikasikan bahwa perubahan nilai properti investasi dapat berpengaruh terhadap laba perusahaan karena kenaikan dan penurunan nilai revaluasinya.

**C. Penelitian Terdahulu**

Berikut ini adalah ringkasan singkat mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang membahas tentang revisi PSAK terutama mengenai properti investasi dan kaitannya dengan laba bersih perusahaan.

**Tabel 2.2  
Penelitian Terdahulu**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Nama Peneliti       | Yunni Angela Yutistia  |
| Judul Penelitian    | Analisis Implementansi PSAK 13 (Pasca Adopsi IFRS) dan Pengaruhnya Terhadap Laba Perusahaan. |
| Tahun Penelitian    | 2011   |
| Objek yang diteliti | Perusahaan yang memiliki properti investasi yang terdaftar di BEI tahun 2007 – 2009.         |

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.



|                     |   |
|---------------------|---|
| Jumlah sampel       | 7 perusahaan.   |
| Variabel Independen | Nilai Properti Investasi  |
| Variabel Dependen   | Nilai Laba Bersih   |
| Alat analisis       | <i>Paired-sample t-test</i>   |
| Hasil Penelitian    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat perbedaan yang signifikan pada nilai properti investasi pada masa sebelum dan sesudah adopsi IFRS dalam PSAK 13.</li> <li>2. Terdapat perbedaan yang signifikan pada nilai total aset pada masa sebelum dan sesudah adopsi IFRS dalam PSAK 13.</li> <li>3. Terdapat perbedaan yang signifikan pada nilai laba bersih pada masa sebelum dan sesudah adopsi IFRS dalam PSAK 13.</li> </ol> |

**Tabel 2.3**  
**Penelitian Terdahulu**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Nama Peneliti           | Silvyana Maria I   |
| Judul Penelitian        | Analisis Perbandingan Model Fair Value dan Model Historical Cost Serta Penerapannya Terhadap Aset Tetap (Studi Kasus pada PT Sidomulyo Selaras Tbk.)   |
| Tahun Penelitian        | 2011   |
| Objek yang diteliti     | Laporan keuangan dari PT Sidomulyo Selaras Tbk. pada tahun 2010  |
| Jumlah sampel           | 1 perusahaan.  |
| Variabel yang digunakan | Nilai Aset Tetap   |
| Alat analisis           | Metode penilaian properti  |
| Hasil Penelitian        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat bukti bahwa lebih menguntungkan bagi perusahaan untuk menerapkan fair value karena dapat meningkatkan nilai aset dan laba.</li> <li>2. Terdapat perbedaan laba yang diperoleh antara model nilai wajar sebesar Rp 52.234.570.462 dengan model biaya sebesar Rp</li> </ol> |

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>© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)</b> | 1.722.682.093.<br>3. Terdapat perbedaan nilai aset perusahaan sebesar Rp 107.388.452.100 pada saat menggunakan model nilai wajar dan Rp 81.511.562.904 pada saat menggunakan model biaya. |
|--|---|

**Tabel 2.4**  
**Penelitian Terdahulu**

|  |  |
|--|--|
| <b>© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)</b> | <b>Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang</b>  |
| <b>Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie</b>                             | <b>Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie</b>   |
| Nama Peneliti  | Nunik L.D.   |
| Judul Penelitian   | Perbedaan IFRS, U.S. GAAP, dan PSAK: <i>Investment Property</i>  |
| Tahun Penelitian   | 2010   |
| Objek yang diteliti  | IAS 40: <i>Investment Property</i> , PSAK 13 (Revisi 2007), U.S. GAAP  |
| Jumlah sampel  | 3  |
| Variabel yang digunakan  | Penyajian, pengakuan, pengukuran dan pengungkapannya.  |
| Metode analisis  | Penelitian kualitatif: observasi & perbandingan  |
| Hasil Penelitian   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sisi penyajian: IFRS &amp; PSAK mengatur secara khusus properti investasi, sementara U.S. GAAP tidak.</li> <li>2. Sisi pengakuan: IFRS &amp; PSAK mengakui sebagai akun terpisah, sementara U.S. GAAP mengakui properti investasi sebagai bagian dari investasi lancar atau investasi jangka panjang.</li> <li>3. Sisi pengukuran: IFRS &amp; PSAK memberikan dua alternatif pengukuran properti investasi yaitu dengan menggunakan model biaya dan model nilai wajar, sementara U.S. GAAP secara tegas tidak mengizinkan penggunaan model nilai wajar.</li> <li>4. Sisi pengungkapan: IFRS &amp; PSAK harus mengungkapkan nilai wajar bila menggunakan model biaya dan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode bila menggunakan model nilai</li> </ol> |

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.

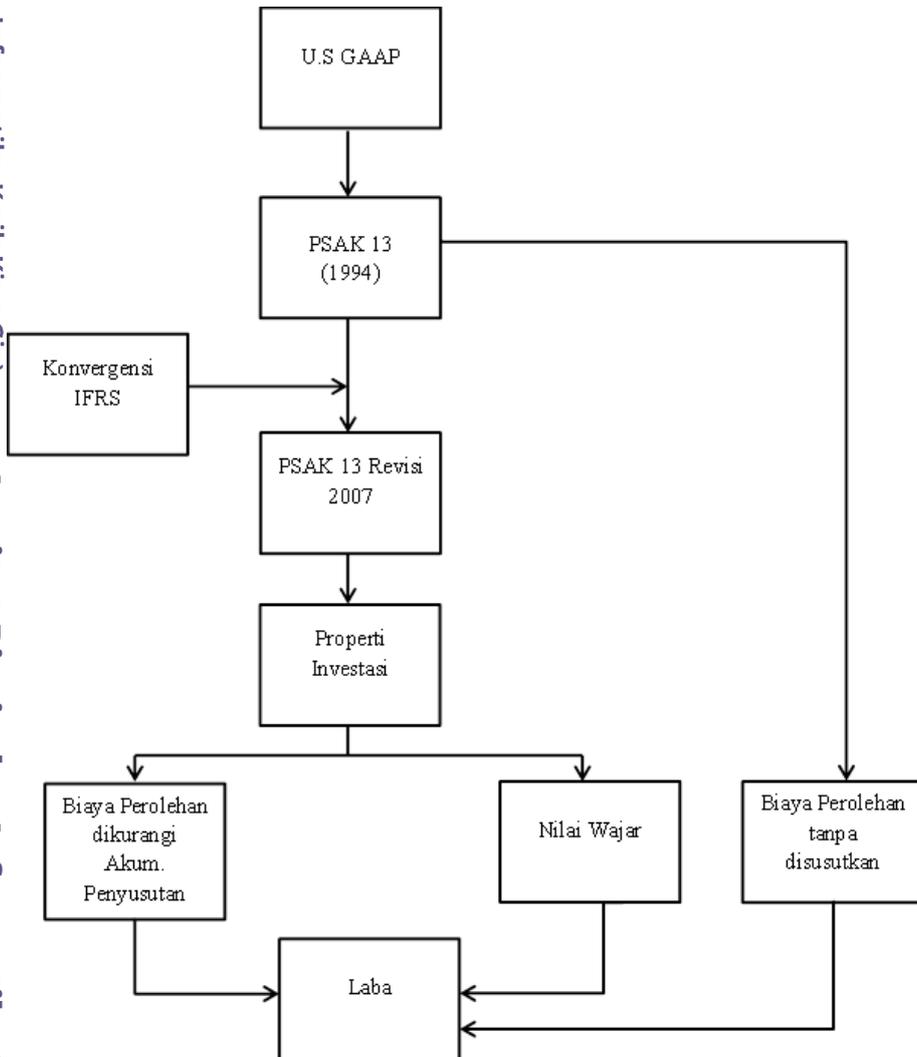


|          |   |
|----------|---|
| <b>©</b> | <p>wajar, sementara U.S. GAAP menganggap pengungkapan adalah tepat jika nilai wajar dari investasi properti yang dipertanggungjawabkan sebagai investasi jangka panjang tidak dicatat pada nilai wajar.</p> |
|----------|---|

### D Kerangka Pemikiran

Dari penjelasan dan konsep yang telah dijelaskan diatas, kerangka pemikiran di deskripsikan dalam gambar berikut:

**Gambar 2.3**  
**Kerangka Pemikiran 1**



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

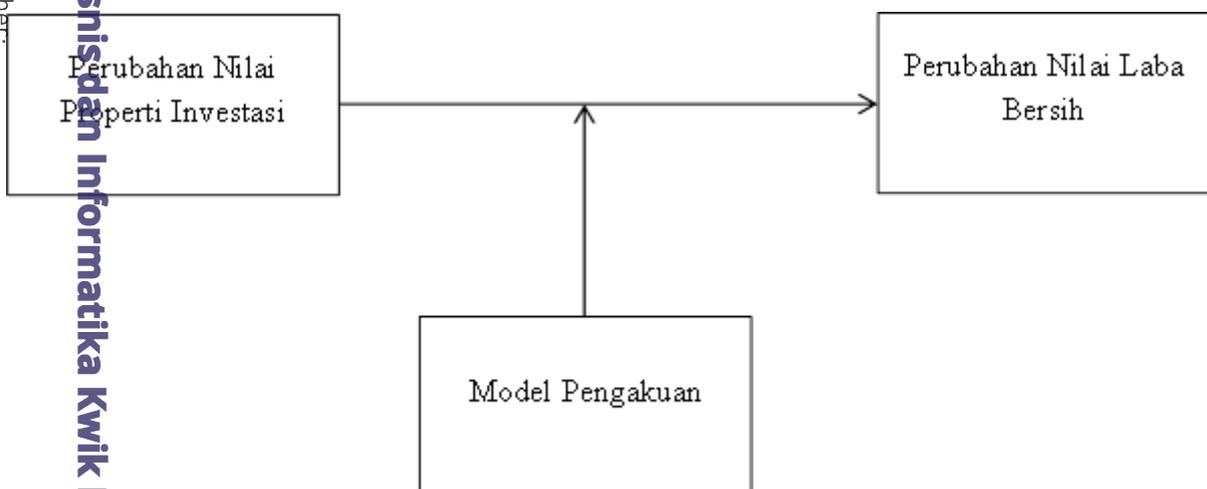
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Kerangka model ini digunakan untuk menjelaskan hipotesis pertama dan kedua dimana munculnya pilihan nilai wajar dalam menilai properti investasi akan memberikan kesempatan kepada perusahaan untuk meningkatkan nilai properti investasinya. Pada kerangka model pertama, terdapat skema perubahan PSAK 13. Dimana sebelumnya PSAK 13 tahun 1994 berdasarkan US GAAP yang tidak mengatur properti investasi secara khusus, sehingga properti investasi dicatat berdasarkan biaya perolehan tanpa disusutkan. Pada saat terjadi penurunan nilai, PSAK 13 tahun 1994 menyatakan nilai properti investasi tersebut dapat disesuaikan dengan kerugian yang terjadi akan dilaporkan sebagai beban lain-lain sehingga berdampak terhadap laba. Sementara setelah konvergensi IFRS dilakukan ke dalam PSAK 13 sehingga menjadi PSAK 13 Revisi 2007, properti investasi diatur secara khusus dan dapat menggunakan model nilai wajar atau pun model biaya. Pada model biaya, perusahaan harus mencatat properti investasi dengan biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Pada model nilai wajar, perusahaan harus melakukan revaluasi setiap tahunnya. Dampak dari revaluasi dan beban penyusutan ini akan berdampak langsung terhadap laba.

**Gambar 2.4**  
**Kerangka Pemikiran 2**



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.



Kerangka pemikiran kedua ini digunakan untuk menguji hipotesis ketiga dan keempat. Adanya perubahan nilai properti investasi akan berdampak terhadap perubahan laba bersih perusahaan. Hal ini disebabkan adanya beban penyusutan dan perubahan nilai wajar dalam properti investasi yang akan berdampak langsung terhadap laba.

### Hipotesis Penelitian

Berdasarkan landasan teori dan kerangka pemikiran di atas, penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut:

H<sub>1</sub> : Adanya kecenderungan perusahaan untuk menggunakan nilai wajar dalam menilai properti investasinya.

H<sub>2</sub> : Adanya perbedaan nilai properti investasi dan laba bersih perusahaan secara signifikan antara masa sebelum dan sesudah PSAK 13 Revisi 2007.

H<sub>3</sub> : Adanya pengaruh dari perubahan nilai properti investasi terhadap perubahan laba bersih perusahaan.

H<sub>4</sub> : Pemilihan model nilai wajar pada properti investasi dapat memperkuat atau melemahkan pengaruh perubahan nilai properti investasi terhadap perubahan laba bersih perusahaan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta Militer IBI 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 mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.