

Perbedaan IFRS, U.S. GAAP, dan PSAK: *Investment Property*

Nunik L.D.

Dosen Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi-Univ. Kristen Maranatha
(Jl. Prof. Drg. Surya Sumantri No. 65 Bandung)

Abstract

International accounting standards convergence which has been done through adopting IFRS completely by DSAK is IAS 40 Investment Property. Based on these adopting, there will be differentiation between IFRS, U.S. GAAP and PSAK. But for PSAK valid in January 1st 2008 (SAK in July 1st 2009), there are no differentiation with IFRS because PSAK adopts IFRS completely, but between IFRS, PSAK and U.S. GAAP have differentiation. This paper will only discuss about the differentiation between IFRS, U.S. GAAP and PSAK in investment property, especially related to the differentiation of IFRS, U.S. GAAP and PSAK in presentation, recognition, measurement and disclosure.

Keyword: IFRS, U.S. GAAP, PSAK, Investment Property.

Pendahuluan

Akuntansi merupakan suatu proses pengidentifikasian, pengukuran, pencatatan dan pelaporan mengenai transaksi (kejadian ekonomi dan keuangan) suatu organisasi, baik organisasi profit maupun non profit untuk menghasilkan informasi yang akan digunakan dalam pengambilan keputusan oleh pihak internal maupun pihak eksternal organisasi. Oleh karena itu, informasi yang dihasilkan harus sesuai dengan kondisi organisasi yang sebenarnya. Menurut Ball and Brown (1968) dalam Hoesada (2008), informasi yang dihasilkan laporan keuangan merupakan salah satu sumber informasi yang relevan dalam pengambilan keputusan disamping yang berasal dari sumber lain, baik informasi keuangan dan non keuangan, dan hal ini telah banyak dibuktikan secara alamiah walaupun informasi dalam laporan keuangan (hanya) berisi kejadian atau peristiwa yang telah terjadi (*post information*), karena laporan keuangan berdaya prediksi. Dengan demikian laporan keuangan yang disajikan oleh suatu organisasi harus dapat dipahami, relevan, dan dapat diandalkan, serta dapat dibandingkan, agar berguna bagi pembuat keputusan atau pengguna laporan keuangan tersebut.

Demi memperoleh informasi berdaya banding dan berterima nasional dan global antara penyusun laporan keuangan dan penggunaannya (khususnya investor), sehingga tidak menimbulkan informasi yang asimetris (*asymetric information*) dan untuk mencegah *moral hazard*, maka diperlukan suatu standar akuntansi yang berkualitas tinggi, memberi rambu-rambu dan memandu perilaku usaha yang sehat (Scott 2000 dalam Hoesada 2008). Penggunaan standar akuntansi internasional di Indonesia sudah berlangsung sejak tahun 1973 dan Indonesia telah mengalami beberapa perubahan aturan diantaranya: pertama, menggunakan aturan Belanda; kedua menggunakan aturan *Generally Accepted Accounting Principles* (GAAP) dari Amerika Serikat; dan kemudian yang ketiga atau hingga saat ini menggunakan *International Accounting Standards* (IAS). Dalam perkembangan penyusunan standar akuntansi dikenal dengan dua pendekatan (Hoesada, 2008), yaitu:

1. *Principle-Based Accounting Standards:*
 - a. Mengatur prinsip-prinsip akuntansi untuk suatu jenis transaksi, khususnya terkait dengan pengakuan dan pengukuran, dan tidak mengatur untuk suatu jenis industri tertentu.
 - b. Kelebihannya: tidak atau sedikit memberi peluang untuk melakukan kreativitas negatif atas pengaturan akuntansi. Sehingga dua transaksi yang secara substansi sama akan diperlakukan dan dicatat sama oleh dua perusahaan yang berbeda. Serta pengaturan akuntansi yang ada berlaku untuk seluruh perusahaan.
 - c. Memerlukan banyak *professional judgement* yang menuntut kompetensi dan integritas yang tinggi, kesiapan profesi pendukung dengan semakin dominannya *fair value accounting*.
 - d. Digunakan oleh *International Accounting Standards Board (IASB)*.
2. *Ruled-Based Accounting Standards:*
 - a. Mengatur secara lebih detail dan biasanya hanya berlaku untuk suatu industri tertentu.
 - b. Kelebihannya: lebih mudah diterapkan karena pengaturan lebih eksplisit.
 - c. Tidak banyak memerlukan *professional judgement*. Namun, membuka peluang untuk melakukan sesuatu dengan tujuan sempit.
 - d. Digunakan oleh *Financial Accounting Standards Board (FASB)*.

FASB merefleksikan tingkat kecanggihan dan adidaya ekonomi dan keuangan Amerika Serikat, sebaliknya IAS berupaya merangkul seluas-luasnya semua negara dunia dari yang paling canggih-kaya sampai pada negara yang paling miskin-terbelakang (Hoesada, 2008).

Konvergensi IFRS terhadap PSAK akan menyebabkan PSAK yang tadinya bersifat *Ruled-Based* menjadi bersifat *Principle-Based*. Selain itu, konvergensi IFRS terhadap PSAK menuntut akuntan harus memiliki kompetensi dan integritas yang tinggi dalam menyusun laporan keuangan, sehingga informasi yang dihasilkan dapat digunakan oleh pembuat keputusan dalam mengambil keputusan yang tepat. Menurut Hoesada (2008), konvergensi standar akuntansi internasional dapat dilakukan dengan adopsi IFRS secara sekaligus (*big bang*) atau secara bertahap (*gradual*), yang mana sampai Juli 2007 IFRS yang sudah diadopsi secara penuh oleh DSAK adalah:

- a. IAS 11 *Construction Contracts*
- b. IAS 16 *Property, Plant and Equipment*
- c. IAS 17 *Leases*
- d. IAS 18 *Revenues*
- e. IAS 19 *Employee Benefits*
- f. IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*
- g. IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement*
- h. IAS 40 *Investment Property*

Berdasarkan pengadopsian tersebut maka jelas akan ada perbedaan antara IFRS, U.S. GAAP dan PSAK. Akan tetapi untuk PSAK yang berlaku per 1 Januari 2008 tidak ada perbedaan dengan IFRS karena PSAK mengadopsi IFRS secara penuh, akan tetapi antara IFRS, PSAK dengan U.S. GAAP akan ada perbedaan. Penulis hanya akan membahas mengenai perbedaan antara IFRS, U.S. GAAP dan PSAK dalam hal properti investasi (*Investment Property*), khususnya mengenai perbedaan IFRS, U.S. GAAP dan PSAK dalam hal penyajian (*presentation*), pengakuan (*recognition*), pengukuran (*measurement*), dan pengungkapannya (*disclosure*).

Pembahasan

Konvergensi IFRS terhadap PSAK, tentunya akan berpengaruh terhadap dunia bisnis dan juga dunia pendidikan, khususnya pendidikan yang berhubungan dengan ekonomi dan bisnis. Oleh karena itu, pengadopsian secara bertahap (*gradual*) lebih banyak digunakan oleh negara-negara berkembang karena adopsi IFRS memerlukan infrastruktur pendukung seperti kesiapan penyusun laporan keuangan, auditor, pendidik, profesi pendukung, dan regulator, adanya pasar yang menjadi acuan penerapan pengaturan akuntansi yang sarat dengan konsep *fair value*, serta regulasi yang tidak bertentangan dengan pengaturan dalam standar akuntansi, sehingga konvergensi secara bertahap (*gradual*) dipandang sebagai cara yang paling sesuai dengan kondisi Indonesia (Hoesada, 2008). Manfaat yang akan diperoleh jika melakukan konvergensi standar akuntansi internasional (Hoesada, 2008), yaitu:

1. meningkatkan komparabilitas informasi keuangan yang berkualitas sehingga mengurangi biaya dana (*cost of capital*);
2. menarik investasi lintas negara melalui transparansi;
3. mempermudah akses investasi dan pendanaan dengan skala internasional;
4. meningkatkan integritas pasar modal secara global, memudahkan *dual listing*;
5. memudahkan konsolidasi laporan keuangan perusahaan multinasional.

Indonesia mengadopsi IFRS secara penuh salah satunya pada properti investasi (*Investment Property*). Properti investasi (*Investment Property*) menurut PSAK No. 13 Revisi 2007, paragraf 05 adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk: (a) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau (b) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Contoh properti investasi (PSAK No. 13 Revisi 2007, paragraf 08) adalah:

1. Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari.
2. Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan.
(Apabila entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai.)
3. Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
4. Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.

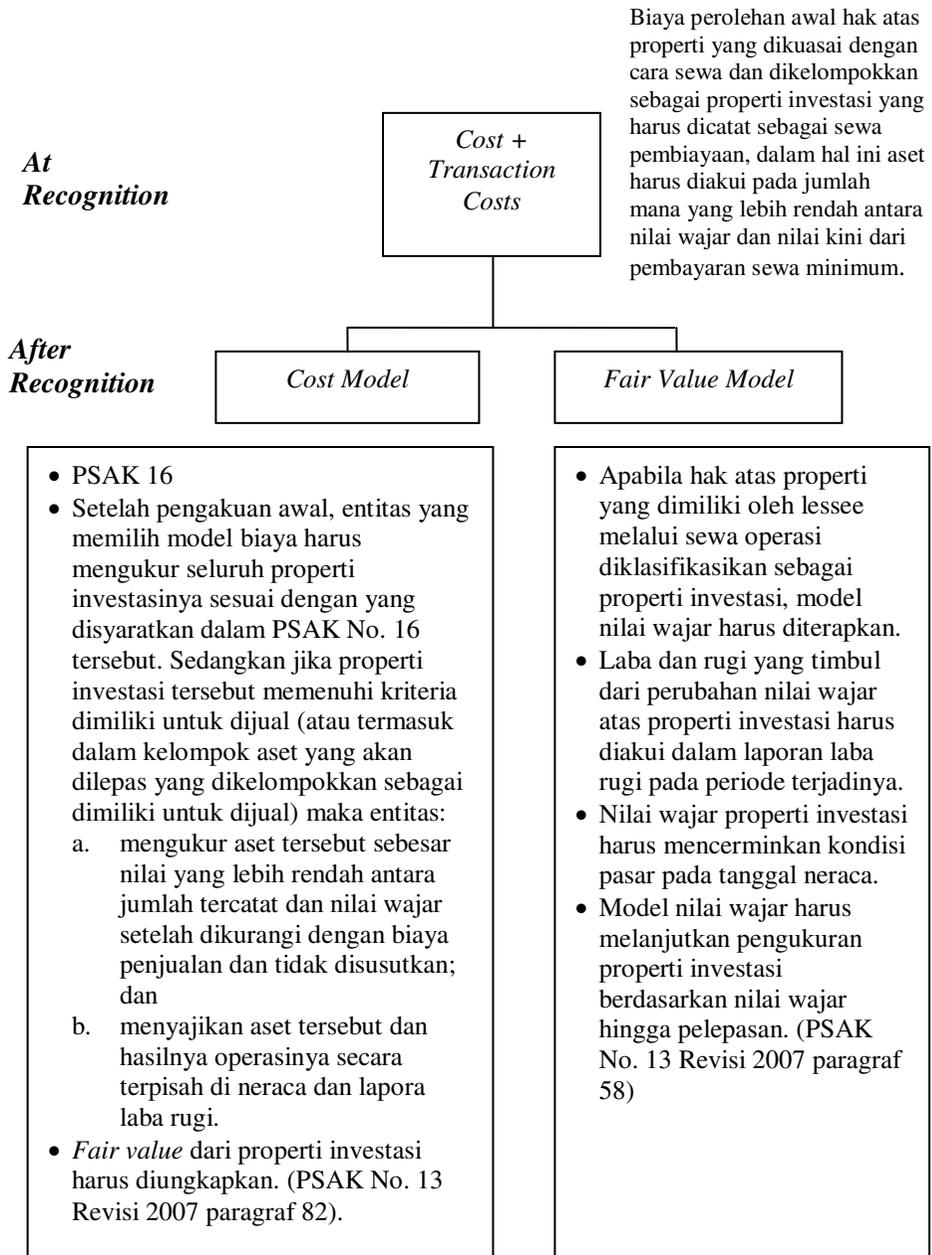
Perbedaan antara IFRS, U.S. GAAP, dan PSAK mengenai properti investasi adalah:

Tabel 1. Perbedaan IFRS, U.S. GAAP, dan PSAK

IFRS	U.S. GAAP	PSAK
IAS 40 “ <i>Investment Property</i> ”	Tidak diatur secara khusus mengenai properti investasi (<i>Investment Property</i>).	PSAK No. 13 (Revisi 2007) “Properti Investasi”
IAS 40 memberikan pedoman 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 dengan aktiva tersebut. IAS 40 memberikan dua alternatif pengukuran investasi properti, yaitu dengan menggunakan model biaya dan model nilai wajar yang harus diterapkan secara konsisten (IAS 40 paragraf 33 – 56).	Secara tegas U.S. GAAP tidak mengijinkan penggunaan model nilai wajar.	Sama seperti IAS 40 (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 20 – 35). Pengukuran pada saat pengakuan awal dan pengukuran setelah pengakuan awal. (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 36 – 59). Model nilai wajar (<i>fair value model</i>) dan model biaya (<i>cost model</i>)

Sumber: Purba, 2008

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya 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 (PSAK No. 13 Revisi 2007, paragraf 16). Seperti yang sudah dijelaskan dikolom perbedaan IFRS, U.S. GAAP dan PSAK, bahwa pengukuran untuk properti investasi dalam IFRS dan PSAK dibagi menjadi dua yaitu pengukuran pada saat pengakuan awal (*at recognition*) dan pengukuran setelah pengakuan awal (*after recognition*), dan ada dua alternatif pengukuran yang digunakan dalam properti investasi, yaitu pengukuran model biaya (*cost model*) dan pengukuran model nilai wajar (*fair value model*) yang harus diterapkan secara konsisten, hal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:



Sumber: Sinaga, 2008

Antara IFRS dan PSAK dalam hal properti investasi tidak terdapat perbedaan karena PSAK mengadopsi secara penuh IFRS untuk properti investasi (*Investment Property*). Seperti yang diuraikan oleh Hoesada (2008) tidak ada perbedaan yang signifikan antara IAS 40 dan PSAK 13 Revisi 2007 mengenai properti investasi, hal tersebut dapat dilihat dari uraian di bawah ini:

Tabel 2. Perbedaan IFRS dengan PSAK untuk Property Investasi

Topik	IAS 40 (IFRS) dan PSAK 13 Revisi 2007 (SAK per 1 Juli 2009)
Properti Investasi	Pemilihan pos khusus dari pos investasi dan pos aset tetap, terkait pada IFRS leasing.
Pengukuran Awal	<i>At cost</i> termasuk biaya transaksi, termasuk biaya <i>start up cost</i> , <i>abnormal waste</i> , kerugian operasi awal sebelum mencapai tingkat yang diharapkan.
Pengukuran Selanjutnya	<i>Fair value model</i> , perubahan <i>fair value</i> masuk laba rugi. <i>Cost model</i> , <i>depreciated cost</i> dikurangi kerugian penurunan nilai. <i>Fair value</i> diungkapkan.
<i>Property Held under an Operating Lease</i>	Dapat dilaporkan sebagai properti investasi bila memenuhi definisi properti investasi dan lessee menggunakan <i>fair value model</i> .

Sumber: Hoesada (2008)

Seperti yang sudah dijelaskan dikolom perbedaan IFRS, U.S. GAAP dan PSAK, dalam U.S. GAAP properti investasi ini tidak diatur secara khusus dan secara tegas U.S. GAAP tidak mengizinkan penggunaan model nilai wajar dalam pengukuran properti investasi. Dalam PSAK No. 13 Tahun 2004 yang masih mangacu pada U.S. GAAP, menunjukkan bahwa properti investasi ini tidak diatur secara khusus, karena PSAK No. 13 Tahun 2004 mengatur akuntansi untuk investasi secara umum dan properti investasi masuk didalamnya, berbeda dengan PSAK No. 13 Revisi 2007 yang mengadopsi IFRS properti investasi diatur secara khusus dalam PSAK No. 13 Revisi 2007 ini. Sehingga dalam PSAK No. 13 Tahun 2004, akuntansi untuk properti investasi mengikuti akuntansi untuk investasi secara umum.

U.S. GAAP secara tegas tidak mengizinkan penggunaan model nilai wajar dalam pengukuran properti investasi, sedangkan pengukuran dalam IFRS dan PSAK mengizinkan penggunaan model nilai wajar. Untuk dasar/basis pengukuran properti investasi antara IFRS dan U.S. GAAP berbeda, hal ini dapat terlihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 3. Perbedaan IFRS dengan PSAK mengenai Model Nilai Wajar

IAS	Topik	IFRS	U.S. GAAP
IAS 40	Basis/dasar pengukuran untuk properti investasi.	Pilihan untuk (a) model biaya historis (depresiasi, <i>impairment</i>) atau (b) model nilai wajar dengan perubahan nilai melalui laba atau rugi.	Biasanya diminta untuk menggunakan model biaya historis (depresiasi, <i>impairment</i>).

Sumber: Deloitte, 2008

Pada IFRS dan PSAK ada pengukuran pada saat pengakuan awal dan pengukuran setelah pengakuan awal, sedangkan dalam U.S. GAAP tidak ada pengukuran pada saat pengakuan awal dan pengukuran setelah pengakuan awal. Pengukuran pada saat pengakuan awal: (a) properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut; (b) biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan

dikelompokkan sebagai properti investasi yang harus dicatat sebagai sewa pembiayaan seperti diatur paragraph 16 dalam PSAK No. 30 tentang Sewa, dalam hal ini aset harus diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 20 dan 25). Pengukuran setelah pengakuan awal: “Suatu entitas dapat memilih menggunakan model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi yang menjadi agunan kewajiban yang menghasilkan imbalan yang terkait langsung dengan nilai wajar dari, atau imbalan dari, aset tertentu termasuk properti investasi. Entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar, kecuali ada anggapan yang sulit dibantah bahwa entitas dapat menentukan nilai wajar properti investasi secara andal atas dasar berkelanjutan. Apabila hak atas properti yang dimiliki oleh lessee melalui sewa operasi diklasifikasikan sebagai properti investasi, model nilai wajar harus diterapkan. Laba dan rugi yang timbul dari perubahan nilai wajar atas properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya. Nilai wajar properti investasi harus mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca. Dan model nilai wajar harus melanjutkan pengukuran properti investasi berdasarkan nilai wajar hingga pelepasan. Sedangkan entitas yang memilih menggunakan model biaya harus mengukur seluruh properti investasinya sesuai dengan yang disyaratkan dalam PSAK No. 16 Revisi 2007 tentang Aktiva Tetap. Sedangkan jika properti investasi tersebut memenuhi kriteria dimiliki untuk dijual (atau termasuk dalam kelompok aset yang akan dilepas yang dikelompokkan sebagai 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 hasilnya operasinya secara terpisah di neraca dan laporan laba rugi.” (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 20 – 59 mengenai pengukuran)

Dalam hal pengungkapan, PSAK No. 13 Tahun 2004 paragraf 44 (mengacu pada U.S. GAAP) menyatakan bahwa pengungkapan adalah tepat jika nilai wajar dari investasi properti yang dipertanggungjawabkan sebagai investasi jangka panjang tidak dicatat pada nilai wajar. Sedangkan pengungkapan dalam IFRS dan PSAK selain pengungkapan secara umum juga harus ditambah dengan pengungkapan model nilai wajar atau pengungkapan model biaya. Pengungkapan secara umum, adalah entitas harus mengungkapkan (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 78):

1. apakah entitas tersebut menerapkan model nilai wajar atau model biaya;
2. jika model nilai wajar yang digunakan, apakah hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat sebagai properti investasi;
3. jika pengklasifikasian sulit, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;
4. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar dari properti investasi;
5. sejauhmana penentuan nilai wajar properti investasi didasarkan atas penilaian oleh penilai independen yang diakui dan memiliki kualifikasi profesional yang relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai, jika tidak ada penilaian seperti itu, hal tersebut harus diungkapkan;
6. jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi untuk penghasilan rental, beban operasi langsung yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan dan tidak menghasilkan pendapatan rental, perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi atas penjualan properti investasi;
7. eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan;

8. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.

Pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model nilai wajar yaitu entitas harus mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan hal-hal: penambahan-penambahan; pelepasan-pelepasan; laba atau rugi neto dari penyesuaian nilai wajar; perbedaan nilai tukar neto; transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan perubahan lain. Sedangkan pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model biaya yaitu entitas harus mengungkapkan: metode penyusutan yang digunakan; masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan; jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode; rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode yang menunjukkan penambahan-penambahan, pelepasan-pelepasan, penyusutan, jumlah dan rugi penurunan nilai yang diakui dan jumlah pemulihan rugi penurunan nilai selama satu periode, perbedaan nilai tukar neto, transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri, dan perubahan lain; serta nilai wajar properti investasi, jika nilai wajar dari properti investasi tidak dapat diukur secara andal, tambahan pengungkapan diperlukan, termasuk jika mungkin kisaran estimasi dimana nilai wajar kemungkinan besar berada. (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 79 – 82 mengenai pengungkapan)

Simpulan dan Saran

Simpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas dapat terlihat perbedaan antara IFRS, U.S. GAAP dan PSAK dalam hal properti investasi, mulai dari penyajian (*presentation*), pengakuan (*recognition*), pengukuran (*measurement*), dan pengungkapannya (*disclosure*). Maka dapat disimpulkan bahwa perbedaan antara IFRS, U.S. GAAP dan PSAK dalam hal properti investasi, mulai dari penyajian (*presentation*), pengakuan (*recognition*), pengukuran (*measurement*), dan pengungkapannya (*disclosure*) adalah sebagai berikut:

1. Dipandang dari sisi penyajian (*presentation*):
 - a. IFRS: IAS 40 menyajikan “*Investment Property*”. Mengatur secara khusus mengenai properti investasi (*Investment Property*).
 - b. U.S. GAAP: Tidak menyajikan secara khusus mengenai properti investasi (*Investment Property*).
 - c. PSAK: PSAK No. 13 (Revisi 2007) menyajikan “*Investment Property*”. Mengatur secara khusus mengenai properti investasi (*Investment Property*).
2. Dipandang dari sisi pengakuan (*recognition*):
 - a. IFRS: Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya 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 (PSAK No. 13 Revisi 2007, paragraf 16).
 - b. U.S. GAAP: Investasi berupa properti dapat merupakan investasi lancar atau investasi jangka panjang. Perusahaan harus menyajikan investasi lancar sebagai aktiva lancar dan investasi jangka panjang sebagai aktiva tidak lancar, jika tidak perusahaan harus membuat suatu perbedaan untuk tujuan pengukuran dan menentukan nilai tercatat untuk investasi.

- c. PSAK: Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya 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 (PSAK No. 13 Revisi 2007, paragraf 16).
3. Dipandang dari sisi pengukuran (*measurement*):
 - a. IFRS: IAS 40 memberikan pedoman 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 dengan aktiva tersebut. IAS 40 memberikan dua alternatif pengukuran investasi properti, yaitu dengan menggunakan model biaya dan model nilai wajar yang harus diterapkan secara konsisten (IAS 40 paragraf 33 – 56).
 - b. U.S. GAAP: Secara tegas U.S. GAAP tidak mengijinkan penggunaan model nilai wajar.
 - c. PSAK: Sama seperti IAS 40 (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 20 – 35). Pengukuran pada saat pengakuan awal dan pengukuran setelah pengakuan awal. (PSAK No. 13 Revisi 2007 paragraf 36 – 59). Model nilai wajar (*fair value model*) dan model biaya (*cost model*).
4. Dipandang dari sisi pengungkapan (*disclosure*):
 - a. IFRS: Selain pengungkapan secara umum juga harus ditambah dengan pengungkapan model nilai wajar atau pengungkapan model biaya. Pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model nilai wajar yaitu entitas harus mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan hal-hal: penambahan-penambahan; pelepasan-pelepasan; laba atau rugi neto dari penyesuaian nilai wajar; perbedaan nilai tukar neto; transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan perubahan lain. Sedangkan pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model biaya yaitu entitas harus mengungkapkan: metode penyusutan yang digunakan; masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan; jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode; rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode yang menunjukkan penambahan-penambahan, pelepasan-pelepasan, penyusutan, jumlah dan rugi penurunan nilai yang diakui dan jumlah pemulihan rugi penurunan nilai selama satu periode, perbedaan nilai tukar neto, transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri, dan perubahan lain; serta nilai wajar properti investasi, jika nilai wajar dari properti investasi tidak dapat diukur secara andal, tambahan pengungkapan diperlukan, termasuk jika mungkin kisaran estimasi dimana nilai wajar kemungkinan besar berada.
 - b. U.S. GAAP: Pengungkapan adalah tepat jika nilai wajar dari investasi properti yang dipertanggungjawabkan sebagai investasi jangka panjang tidak dicatat pada nilai wajar.
 - c. PSAK: Selain pengungkapan secara umum juga harus ditambah dengan pengungkapan model nilai wajar atau pengungkapan model biaya. Pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model nilai wajar

yaitu entitas harus mengungkapkan rekonsiliasi antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan hal-hal: penambahan-penambahan; pelepasan-pelepasan; laba atau rugi neto dari penyesuaian nilai wajar; perbedaan nilai tukar neto; transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan perubahan lain. Sedangkan pengungkapan tambahan apabila entitas menerapkan model biaya yaitu entitas harus mengungkapkan: metode penyusutan yang digunakan; masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan; jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode; rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode yang menunjukkan penambahan-penambahan, pelepasan-pelepasan, penyusutan, jumlah dan rugi penurunan nilai yang diakui dan jumlah pemulihan rugi penurunan nilai selama satu periode, perbedaan nilai tukar neto, transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri, dan perubahan lain; serta nilai wajar properti investasi, jika nilai wajar dari properti investasi tidak dapat diukur secara andal, tambahan pengungkapan diperlukan, termasuk jika mungkin kisaran estimasi dimana nilai wajar kemungkinan besar berada.

Saran

Saran penulis untuk mengingat perbedaan yang paling signifikan antara IFRS, U.S. GAAP dan PSAK adalah dengan memandang pada sisi pengukuran (*measurement*), yang mana IFRS dan PSAK menggunakan model biaya dan model nilai wajar sedangkan dalam U.S. GAAP hanya menggunakan model biaya (biaya historis). Untuk memahami mengapa IFRS dan PSAK tidak ada perbedaan, hal tersebut terjadi karena PSAK mengadopsi IFRS secara penuh. Penulis juga berharap dengan adanya pengadopsian IFRS secara penuh mengenai properti investasi, informasi keuangan yang dihasilkan mengenai properti investasi adalah informasi yang berkualitas tinggi sehingga dapat diperbandingkan, investor-investor dapat membuat keputusan yang lebih baik (akses pendanaan internasional akan lebih terbuka), perusahaan-perusahaan dapat memperbaiki proses pengambilan keputusan khususnya mengenai merger dan akuisisi, dan akuntansi mengenai properti investasi menjadi lebih jelas karena sudah diatur secara khusus dalam standar (PSAK No. 13 Revisi 2007/SAK per 1 Juli 2009).

Daftar Pustaka

- Deloitte. 2008. *IFRSs and U.S. GAAP: A Pocket Comparison*. IFRS-U.S. GAAP Comparison 2008. <http://www.iasplus.com/country/usa.htm#ifrsus>
- Deloitte. *Summaries of International Financial Reporting Standards*. <http://www.iasplus.com/standard/ias40.htm>
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. 2004. **Standar Akuntansi Keuangan**. Per 1 Oktober 2004. Jakarta: Salemba Empat.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. 2007. **Standar Akuntansi Keuangan**. Per 1 September 2007. Jakarta: Salemba Empat.
- Dewan Standar Akuntansi Keuangan. 2009. **Standar Akuntansi Keuangan**. Per 1 Juli 2009. Jakarta: Salemba Empat.
- George T. Tsakumis, David R. Campbell SR. and Timothy S. Douppnik. 2009. *IFRS: Beyond the Standards*. *Journal of Accountancy*. <http://www.journalofaccountancy.com/Issues/2009/Feb/IFRSBeyondtheStandards>

- Hardi. 2008. **Akuntansi Properti Investasi, perbedaan antara PSAK 13 (Revisi 2007) dengan IAS 40 (as revised in 2003)**.
<http://hardijma.wordpress.com/2008/09/10/akuntansi-properti-investasi-perbedaan-antara-psak-13-revisi-2007-dengan-ias-40-as-revised-in-2003/>
- Hoesada, Jan. 2008. *Overview for Accounting Framework of IFRS*. Seminar dan Lokakarya IFRS for Today. Bandung: Universitas Kristen Maranatha.
- Hoesada, Jan. 2008. *Overview for First-Time Adoption of IFRS in Indonesia*. Seminar dan Lokakarya IFRS for Today. Bandung: Universitas Kristen Maranatha.
- IASC Foundation Education. Technical Summary. *IAS 40 Investment Property*.
<http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/OE7AB953-8BE4-4799-97BC-A3BDE0B01A3E/0/IAS40.pdf>
- Purba, P. Marisi. 2008. *Main Differences between IFRS, U.S. GAAP and PSAK*. Seminar dan Lokakarya IFRS for Today. Bandung: Universitas Kristen Maranatha.
- Sinaga, U. Rosita. 2008. *Investment Property*. Seminar dan Lokakarya IFRS for Today. Bandung: Universitas Kristen Maranatha.