



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

Akuntansi Aset Tetap

Stefanus Ariyanto S.E., M.Ak., CPSAK., CA.

PENGERTIAN ASET TETAP

- **Definisi** ☒ Aset tetap adalah aset berwujud yang:
 1. **Dimiliki** untuk **digunakan** dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif; dan;
 2. Diharapkan digunakan selama **lebih dari satu periode**.
- **Ciri**
 1. *“Used in operations” and not for resale.*
 2. *Long-term in nature and usually depreciated.*
 3. *Possess physical substance.*
- **Tanaman produktif (*bearer plants*)** termasuk ruang lingkup aset tetap.

PENGAKUAN

- Biaya perolehan aset tetap harus diakui sebagai aset jika dan hanya jika :
 - a) **Besar kemungkinan manfaat ekonomis** di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan **mengalir** ke entitas; dan
 - b) **Biaya perolehan** aset dapat **diukur secara andal**.
- Suku cadang utama, peralatan pemeliharaan, penggantian dan inspeksi dapat diakui sebagai aset tetap.
- Jika kriteria pengakuan terpenuhi, biaya tersebut diakui dan jumlah tercatat komponen yang diganti atau inspeksi terdahulu dihentikan pengakuannya.

PENGAKUAN ASET TETAP - MATERIALITAS

- **Materialitas** digunakan sebagai tambahan kriteria untuk menentukan, apakah pengeluaran akan dicatat sebagai aset tetap.
- Pengeluaran yang memenuhi kriteria aset tetap namun tidak material dari sisi jumlah seringkali tidak dikapitalisasi dan dicatat sebagai beban pada periode berjalan.
- Suatu aset secara individu tidak material, namun pembelian dalam jumlah banyak bernilai material sehingga dikapitalisasi.

PENGUKURAN AWAL

Suatu aset tetap yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai aset tetap pada awalnya harus diukur sebesar **biaya perolehan**.

PENGUKURAN AWAL

Biaya perolehan aset tetap terdiri dari:

- a) Harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan setelah dikurangi diskon pembelian dan potongan lain;
- b) biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen;

Harga Beli

Biaya yang dapat
diatribusikan secara
langsung

PENGUKURAN AWAL

- c) Estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset. Kewajiban atas biaya tersebut timbul .
- Ketika aset tersebut diperoleh, atau
 - Karena entitas menggunakan aset tersebut selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk menghasilkan persediaan.

Biaya Pembongkaran

ILUSTRASI BIAYA PEROLEHAN

- Entitas X melakukan impor peralatan tambang dengan nilai invoice USD 200.000.
- Cost insurance and freight sebesar USD 10.000.
- Peralatan tersebut dikenakan bea masuk dan bea masuk tambahan sebesar 15% dari nilai CIF, PPN 10%, PPnBM 10% dan PPh 22 sebesar 2,5%.
- Kurs spot atas pembelian peralatan tersebut sebesar 11.000 dan kurs KMK yang berlaku pada saat transaksi sebesar 11.100.
- Alat tersebut dipasang di area pertambangan dan pada akhir masa pemakaiannya harus dibongkar yang menyebabkan adanya biaya pembongkaran sebesar Rp. 100.000.000 pada tahun ke 10.
- Tingkat bunga yang digunakan adalah 5%.

PENAMBAHAN ILUSTRASI

Harga Perolehan	Rate	USD	Kurs	IDR	Keterangan
Nilai invoice		200,000.00	11,000.00	2,200,000,000.00	
C.I.F		10,000.00	11,000.00	110,000,000.00	
Nilai Impor				2,310,000,000.00	d
Bea Masuk	15%	31,500.00	11,100.00	349,650,000.00	f
Dasar Pengenaan Pajak		241,500.00	11,100.00	2,680,650,000.00	
PPN	10%			268,065,000.00	b
PPnBM	20%			536,130,000.00	
PPh 22	2.50%			67,016,250.00	c
				3,195,780,000.00	
Nilai kini estimasi biaya pembongkaran	0.613913			61,391,325.35	e
Nilai Peralatan				3,257,171,325.35	a

PENAMBAHAN ILUSTRASI

Aset Tetap - Peralatan		3,257,171,325.35	a	
PPN Masukan		268,065,000.00	b	
Pajak dibayar di muka - PPh 22		67,016,250.00	c	
	Hutang usaha			2,310,000,000.00 d
	Provisi Biaya pembongkaran			61,391,325.35 e
	Kas			1,220,861,250.00 f + b + g + c

DISKUSI - PENGUKURAN AWAL

- Praktik yang sering dilakukan, semua biaya tersebut dicatat menjadi satu sebagai nilai aset.
- Dokumen transaksi yang menjelaskan secara rinci komponen biaya perolehan.
- Tanggal pengeluaran biaya seringkali berbeda-beda, dapat terjadi sebelum atau sesudah aset utama diperoleh.
 - Untuk sebelum aset utama diperoleh jika dapat diidentifikasi berhubungan langsung dengan aset dapat diakui sebagai **beban tanggungan** sebelum dicatat sebagai aset.
 - Untuk beban setelah aset utama diakui sebagai penambah nilai aset tetap ☒ ditentukan titik pengakuan saat aset mulai digunakan.

DISKUSI - PENGUKURAN AWAL

- Apakah pencatatan aset dilakukan secara global sebagai satu kesatuan atau pencatatan harus dilakukan untuk **masing-masing komponen**.
- Pertimbangan pencatatan sebagai aset terpisah.
 - Manfaat dan biaya dari pencatatan aset secara terpisah.
 - Aset dapat diidentifikasi secara terpisah.

DISKUSI - PENGUKURAN AWAL

- Entitas dapat secara ekonomis memisahkan biaya aset per komponen.
- Masing-masing komponen aset memiliki masa manfaat yang berbeda contoh rangka pesawat dan asesoris dalam pesawat; bangunan dan *lift*; tanah dan bangunan.
- Perolehan aset dilakukan secara terpisah sehingga dapat diidentifikasi dengan mudah.

PERTUKARAN ASET

Biaya perolehan aset tetap dari suatu pertukaran diukur sebesar **nilai wajar**.

kecuali:

**No Commercial
Substance**

- Transaksi pertukaran tidak memiliki substansi komersial, atau;

**Fair Value of
Exchanged Asset**

- Nilai wajar aset yang diterima dan diserahkan tidak dapat diukur secara andal.

PERTUKARAN ASET

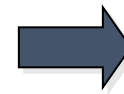
- Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, maka biaya perolehannya diukur dengan **jumlah tercatat dari aset yang diserahkan**.

PENYUSUTAN

- **Penyusutan** adalah alokasi sistematis jumlah yang dapat disusutkan (*depreciable amount*) dari suatu aset selama umur manfaatnya (*useful life*).
- Setiap bagian aset tetap yang memiliki biaya perolehan cukup signifikan terhadap total biaya perolehan seluruh aset harus disusutkan secara terpisah. Contoh: Rangka dan mesin pesawat.
- Beban penyusutan untuk setiap periode harus diakui dalam laporan laba rugi kecuali jika beban tersebut dimasukkan dalam jumlah tercatat aset lain.

PENYUSUTAN

- Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap digunakan.
 - Pada saat aset berada di lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen.
- Penyusutan aset dihentikan lebih awal ketika:
 - Diklasifikasikan sebagai aset dimiliki untuk dijual; dan
 - Aset dihentikan pengakuannya.
- Tanah dan bangunan diperlakukan sebagai aset terpisah walaupun diperoleh sekaligus.



Implikasinya,
penyusutan tidak
dihentikan sekalipun
aset:

- Sedang tidak digunakan atau;
- Dihentikan penggunaannya.

PENYUSUTAN

- Nilai residu dan umur manfaat suatu aset harus di-review minimum setiap akhir tahun buku
 - Jika hasil review berbeda dengan estimasi sebelumnya maka perbedaan tersebut harus diperlakukan sebagai perubahan estimasi akuntansi.

PENYUSUTAN

Metode Penyusutan

Garis Lurus

Menghasilkan pembebanan yang tetap sepanjang umur manfaat selagi nilai residu tidak berubah.

Saldo Menurun

Menghasilkan pembebanan yang menurun sepanjang umur manfaat .

Jumlah Unit

Menghasilkan pembebanan berdasarkan penggunaan.

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Entitas harus memilih antara:

Cost Model

Revaluation Model

Sebagai kebijakan akuntansinya,
dan
Menerapkan kebijakan tersebut
terhadap seluruh aset tetap
dalam kelompok yang sama.

ILUSTRASI

- Kasus 1 (Non Depreciable Assets): Pada tahun 2017, entitas membeli tanah dengan harga \$1,000 dan memilih menggunakan model revaluasi. Pada akhir 2017, Nilai wajar tanah naik menjadi \$1,500. Pada akhir 2018, Nilai wajar tanah turun menjadi \$800.
- Kasus 2 (Depreciable Assets) Aset senilai \$ 10.000 diperoleh tanggal 1 Januari 2018 dengan masa manfaat 5 tahun tanpa nilai sisa. tanggal 31 Desember 2018 nilai wajar aset adalah \$ 12.000.

FREKUENSI PENILAIAN

- Frekuensi revaluasi tergantung perubahan nilai wajar dari suatu asset tetap yang direvaluasi.
- Jika nilai wajar dari asset yang direvaluasi berbeda secara material dari jumlah tercatatnya, maka revaluasi lanjutan perlu dilakukan.
- Beberapa asset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif, sehingga perlu direvaluasi secara tahunan.
- Revaluasi tahunan seperti itu tidak perlu dilakukan apabila perubahan nilai wajar tidak signifikan.
- Namun demikian, asset tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.

PENGHENTIAN PENGAKUAN

- Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat:
 - a) dilepaskan; atau
 - b) Tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.
- Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap harus dimasukkan dalam laporan laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya (kecuali transaksi jual-sewa balik).
- Laba tidak boleh diklasifikasikan sebagai pendapatan.

PENGHENTIAN PENGAKUAN

- Penghentian pengakuan pada saat penggantian sebagian aset tetap.
 - Sesuai dengan prinsip pengakuan (par 7),
 - Entitas mengakui biaya perolehan dari penggantian dalam jumlah tercatat aset,
 - Kemudian menghentikan pengakuan jumlah tercatat bagian yang digantikan tanpa memperhatikan bagian yang digantikan telah disusutkan secara terpisah. Jika tidak praktis, biaya perolehan penggantian = biaya perolehan yang digantikan.

PENGHENTIAN PENGAKUAN

- Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan suatu aset tetap harus ditentukan sebesar perbedaan antara:
 - Jumlah neto hasil pelepasan, jika ada, dan;
 - Jumlah tercatat dari aset.

PSAK 13 PROPERTI INVESTASI

KLASIFIKASI PROPERTI INVESTASI

Properti Investasi adalah:

Properti (tanah atau bangunan—atau bagian dari suatu bangunan—atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau oleh penyewa sebagai aset hak-guna) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, daripada untuk:

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

KLASIFIKASI PROPERTI INVESTASI

Untuk dapat mengklasifikasikan suatu properti sebagai properti investasi, harus memenuhi kedua kriteria berikut:

1. Tujuan penggunaan (rental dan/atau kenaikan nilai), dan
2. Jenis kepemilikan (dimiliki sendiri atau berupa Aset Hak Guna).

Mode of Usage

**Mode of
Ownership**

KLASIFIKASI PROPERTI INVESTASI

- PSAK 13 membedakan antara properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri.
- Properti yang digunakan sendiri mengacu pada PSAK 16 Aset Tetap.
- Properti yang digunakan sendiri adalah:
 - Properti (tanah atau bangunan—atau bagian dari suatu bangunan—atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau oleh penyewa sebagai aset hak-guna untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif .

**Mode of
Usage**

RUANG LINGKUP PROPERTI INVESTASI ISAK 31

Bangunan sebagaimana dimaksud dalam definisi properti investasi mengacu pada struktur yang memiliki karakteristik fisik yang umumnya diasosiasikan dengan suatu bangunan. Karakteristik fisik dari suatu bangunan mengacu pada adanya dinding, lantai, dan atap yang melekat pada aset yang dimaksud.

KLASIFIKASI PROPERTI INVESTASI

Beberapa properti terdiri dari bagian yang dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai dan bagian lain dari *property* tersebut dikuasai untuk digunakan dalam produksi atau untuk penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Jika bagian properti tersebut dapat dijual secara terpisah (atau disewakan secara terpisah melalui sewa pembiayaan), maka entitas mencatat bagian tersebut secara terpisah. Jika bagian tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka properti ini merupakan properti investasi hanya jika bagian yang tidak signifikan dikuasai untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

KLASIFIKASI PROPERTI INVESTASI

Dapat dijual
terpisah

Atau disewakan terpisah dalam sewa pembiayaan.

⇒ Entitas mencatatnya secara terpisah.

Tidak dapat dijual
terpisah

⇒ Properti adalah properti investasi hanya jika bagian yang bukan properti investasi jumlahnya tidak signifikan.

KLASIFIKASI PROPERTI INVESTASI

- Dalam beberapa kasus, entitas menyediakan tambahan jasa kepada penghuni properti yang dimilikinya. Entitas memperlakukan properti tersebut sebagai **properti investasi** jika jasa tersebut tidak signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Sebagai contoh adalah ketika pemilik bangunan kantor menyediakan jasa keamanan dan pemeliharaan bangunan kepada penyewa yang menghuni bangunan kantor tersebut.
- Dalam kasus yang lain, jasa yang diberikan signifikan. Sebagai contoh, jika entitas memiliki dan mengelola hotel, maka jasa yang diberikan kepada tamu adalah signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Oleh karena itu, hotel yang dikelola pemilik merupakan properti yang digunakan pemilik dan **bukan sebagai properti investasi**.

KLASIFIKASI PROPERTI INVESTASI DALAM AFILIASI

- Dalam beberapa kasus, entitas memiliki properti yang disewakan kepada, dan yang digunakan oleh, entitas induknya atau entitas anak lain. Properti tersebut tidak diklasifikasikan sebagai properti investasi dalam laporan keuangan konsolidasian, karena properti tersebut merupakan properti yang digunakan pemilik dari perspektif kelompok usaha.
- Akan tetapi, jika dilihat dari perspektif entitas yang memiliki properti tersebut, properti tersebut merupakan properti investasi jika memenuhi definisi dalam paragraf 05. Oleh karena itu, pesewa memperlakukan properti tersebut sebagai properti investasi dalam laporan keuangan individualnya.

BUKAN PROPERTI INVESTASI

- Properti yang diintensikan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari atau sedang dalam proses konstruksi atau pengembangan untuk kemudian dijual (lihat PSAK 14: [Persediaan](#)), sebagai contoh, properti yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud untuk selanjutnya dilepaskan dalam waktu dekat atau untuk dikembangkan dan dijual kembali.
- Properti yang digunakan pemilik (lihat PSAK 16: [Aset Tetap](#) dan DE PSAK 73: [Sewa](#)), mencakup (di antaranya):
 - Properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan pemilik,

BUKAN PROPERTI INVESTASI

- Properti yang dikuasai untuk pengembangan di masa depan dan selanjutnya digunakan sebagai properti yang digunakan pemilik,
- Properti yang digunakan oleh karyawan (apakah karyawan membayar rental sesuai pada harga pasar atau tidak), dan properti yang digunakan pemilik yang menunggu untuk dilepas.
- Properti yang disewakan kepada entitas lain melalui dengan cara sewa pembiayaan.

PENGAKUAN

Properti investasi yang dimiliki diakui sebagai aset jika dan hanya jika:

- (a) Terdapat kemungkinan besar bahwa manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi tersebut akan mengalir ke entitas; dan
- (b) Biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal.

PENGAKUAN

- Entitas mengevaluasi berdasarkan prinsip pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi pada saat biaya tersebut timbul.
- Biaya perolehan tersebut termasuk biaya yang timbul pada saat pertama kali memperoleh properti investasi dan biaya yang terjadi setelahnya untuk menambah, mengganti bagian, atau memperbaiki properti.

PENGAKUAN

- Entitas tidak mengakui biaya jasa harian properti dalam jumlah tercatat properti investasi. Akan tetapi, biaya tersebut diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya. Biaya jasa harian properti yang utama adalah biaya tenaga kerja dan bahan habis pakai, dan dapat termasuk biaya suku cadang kecil. Biaya ini termasuk sebagai "perbaikan dan pemeliharaan" dari properti.
- Properti investasi yang dikuasai oleh penyewa sebagai aset hak guna diakui sesuai dengan DE PSAK 73: [Sewa](#).

PENGAKUAN

- Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Sebagai contoh, interior dinding bangunan mungkin merupakan penggantian dinding aslinya. Berdasarkan prinsip pengakuan, entitas mengakui biaya penggantian bagian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya tersebut timbul dalam jumlah tercatat properti investasi jika kriteria pengakuan terpenuhi memenuhi kriteria pengakuan. Jumlah tercatat bagian yang diganti tersebut dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan penghentian pengakuan dalam Pernyataan ini.
- Properti investasi yang dikuasai oleh penyewa sebagai aset hak guna diakui sesuai dengan DE PSAK 73: [Sewa](#).

PENGUKURAN AWAL

- Properti investasi yang dimiliki pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.
- Biaya perolehan properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung termasuk, sebagai contoh, biaya jasa legal, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain.

PENGUKURAN AWAL

Biaya perolehan properti investasi tidak bertambah karena:

- a. Biaya perintisan (kecuali diperlukan untuk membawa properti ke kondisi yang diinginkan sehingga dapat digunakan sebagaimana diintensikan oleh manajemen);
- b. Rugian operasi yang timbul sebelum properti investasi mencapai tingkat hunian yang direncanakan; atau
- c. Jumlah tidak normal atas pemborosan bahan, tenaga kerja, atau sumber daya lain yang timbul selama masa konstruksi atau pengembangan properti.

PENGUKURAN AWAL

Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, maka biaya perolehannya adalah setara harga tunai. Perbedaan antara Selisih jumlah tersebut dan total pembayaran diakui sebagai beban bunga selama periode kredit.

Paragraf 25 dan 26 dikosongkan.

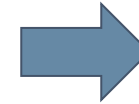
PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Model Biaya

Model Nilai Wajar

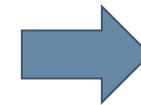
PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Properti investasi yang menjadi agunan kewajiban yang menghasilkan imbalan yang terkait langsung dengan nilai wajar dari, atau imbalan dari, aset tertentu termasuk properti investasi



Pilih salah satu model untuk semua properti

Properti investasi yang nilai wajarnya tidak dapat ditentukan secara andal atas dasar berkelanjutan



Tidak ada pilihan, hanya cost model

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Par 40A: Ketika penyewa menggunakan model nilai wajar untuk mengukur properti investasi yang dikuasai sebagai aset hak-guna, maka aset hak-guna, dan bukan properti pendasar, diukur pada nilai wajar.

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Dalam menentukan jumlah tercatat properti investasi dalam model nilai wajar, entitas tidak melakukan penghitungan ganda atas aset atau liabilitas yang diakui sebagai aset atau liabilitas terpisah:

- Peralatan seperti *lift* atau pendingin ruangan sering menjadi satu kesatuan yang tidak dipisahkan dari bangunan dan biasanya dimasukkan dalam nilai wajar properti investasi, bukan diakui secara terpisah sebagai aset tetap.
- Jika kantor disewakan termasuk dengan furnitur, nilai wajar kantor secara umum memasukkan nilai wajar furnitur karena penghasilan rental juga terkait dengan furnitur kantor. Jika furnitur termasuk dalam nilai wajar properti investasi, maka entitas tidak mengakui furniture tersebut sebagai aset terpisah.

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

- Nilai wajar properti investasi tidak termasuk penghasilan sewa operasi dibayar di muka atau telah terakru karena entitas mengakuinya secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.
- Nilai wajar properti investasi yang dikuasai oleh penyewa sebagai aset hak-guna mencerminkan arus kas yang diharapkan (pembayaran sewa variabel yang diperkirakan menjadi terutang). Sejalan dengan hal tersebut, jika penilaian yang diperoleh atas properti merupakan nilai neto dari keseluruhan pembayaran yang diperkirakan akan dilakukan, maka perlu untuk menambahkan kembali liabilitas sewa yang diakui, dalam rangka menentukan jumlah tercatat properti investasi yang menggunakan model nilai wajar.

PENGUKURAN NILAI WAJAR PADA SAAT PEMBANGUNAN PROPERTI INVESTASI

- Jika entitas menentukan bahwa nilai wajar property investasi dalam proses pembangunan tidak dapat diukur secara andal tetapi memperkirakan nilai wajar properti tersebut dapat diukur secara andal saat pembangunan selesai, maka properti investasi dalam proses pembangunan tersebut diukur berdasarkan biaya perolehan sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau sampai pembangunannya selesai (mana yang lebih awal).

PENGUKURAN NILAI WAJAR PADA SAAT PEMBANGUNAN PROPERTI INVESTASI

- Setelah entitas mampu mengukur nilai wajar properti investasi dalam proses pembangunan secara andal yang sebelumnya telah diukur pada biaya perolehan, maka properti investasi tersebut diukur pada nilai wajarnya. Setelah pembangunan dari properti tersebut telah selesai, dapat dianggap bahwa nilai wajarnya dapat diukur secara andal. Jika kasusnya tidak demikian, sesuai dengan paragraf 53, maka properti dicatat menggunakan model biaya sesuai dengan PSAK 16 untuk aset yang dimiliki atau DE PSAK 73: [Sewa](#) untuk properti investasi yang dikuasai oleh penyewa sebagai aset hak-guna. (Par 53A)

PENGUKURAN NILAI WAJAR PADA SAAT PEMBANGUNAN PROPERTI INVESTASI

- Praduga bahwa nilai wajar properti investasi dalam proses pembangunan dapat diukur secara andal dapat ditolak hanya pada saat pengakuan awal. Entitas yang telah mengukur properti investasi dalam proses pembangunan pada nilai wajar tidak dapat menyimpulkan bahwa nilai wajar properti investasi yang telah selesai dibangun tidak dapat diukur secara andal. (Par 53B).

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Fair Value Model

- Nilai wajar properti investasi harus mencerminkan **kondisi pasar pada tanggal neraca**
- Properti investasi tidak disusutkan.
Laba atau rugi yang timbul dari **perubahan nilai wajar** atas properti investasi harus **diakui dalam laporan laba rugi** pada periode terjadinya.

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Fair value model (PSAK 13)

- Menggunakan nilai wajar.
- Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya.
- Tidak ada penyusutan.
- Mencerminkan kondisi pasar pada tanggal neraca.

Revaluation model (PSAK 16)

- Menggunakan nilai wajar.
- Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi (penurunan nilai) atau ekuitas (surplus).
- Penyusutan.
- Tidak spesifik, hanya mengharuskan secara reguler.

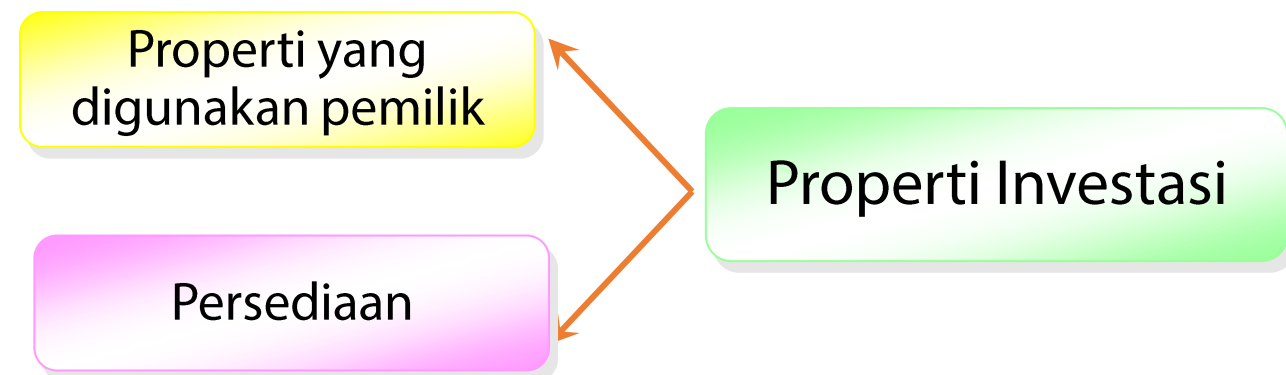
PENGALIHAN

Pengalihan ke, atau dari properti investasi dapat dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat **perubahan penggunaan**, yang ditunjukkan dengan:

Perubahan Penggunaan

- Dimulainya penggunaan oleh pemilik.
- Dimulainya pengembangan untuk dijual.

Pengalihan dari properti investasi

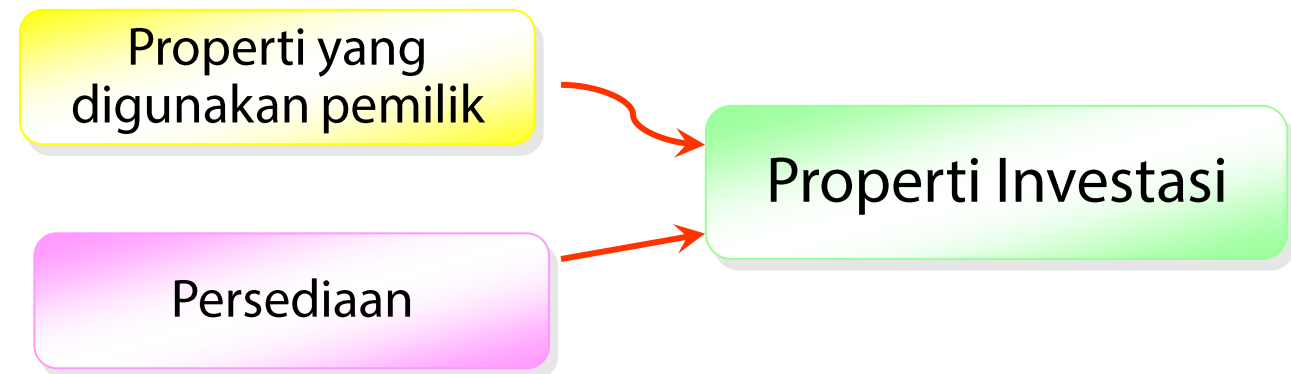


PENGALIHAN

Perubahan Penggunaan

- a) Berakhirnya pemakaian oleh pemilik.
- b) Dimulainya sewa operasi ke pihak lain.

Pengalihan ke properti investasi



PENGALIHAN

- Ketika entitas menggunakan → **Cost Model**
 - Pengalihan TIDAK mengubah jumlah tercatat properti yang dialihkan dan;
 - TIDAK mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan.

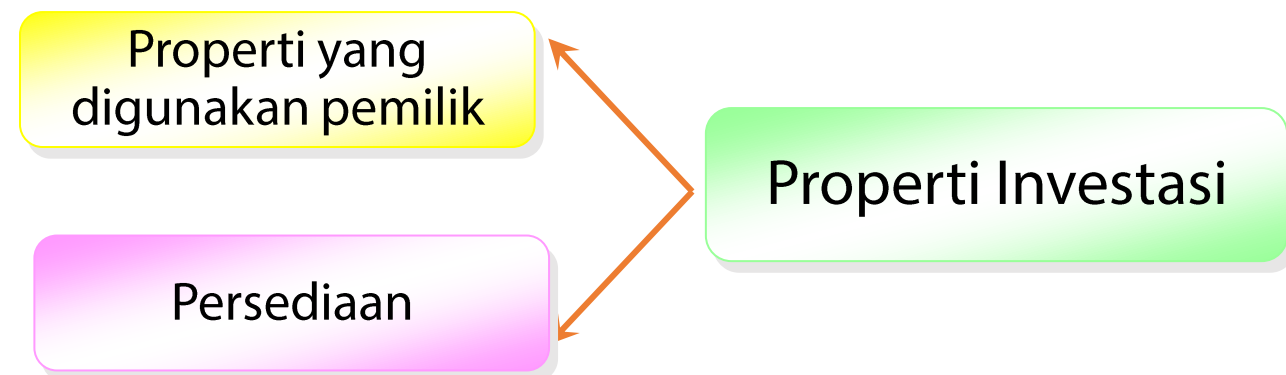
PENGALIHAN

Untuk Pengalihan dari properti investasi yang dicatat dengan menggunakan **nilai wajar**.

Perubahan Penggunaan

- Dimulainya penggunaan oleh pemilik.
- Dimulainya pengembangan untuk dijual.

Pengalihan dari properti investasi



PENGALIHAN

- Nilai properti untuk akuntansi berikutnya sesuai dengan ketentuan dalam PSAK 16 dan 14 adalah nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan.

PENGALIHAN

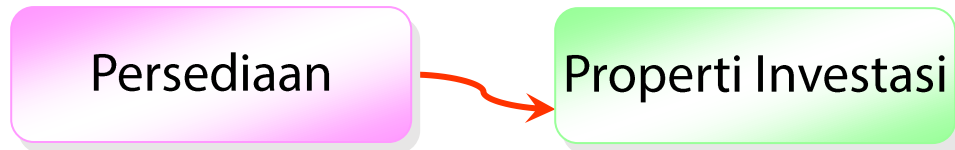
- Untuk Pengalihan ke properti investasi yang dicatat dengan menggunakan **nilai wajar**.



- Terapkan PSAK 16 hingga tanggal perubahan
- Memperlakukan perbedaan antara
 - Jumlah tercatat menurut PSAK 16, dan;
 - Nilai wajar.

dengan cara yang sama seperti revaluasi PSAK 16

PENGALIHAN



- Perbedaan antara
 - Nilai wajar properti pada tanggal perubahan, dan;
 - Nilai tercatat
- Diakui dalam laporan laba rugi

PENGALIHAN

- PT. Sejahtera pada 2008 mengadopsi PSAK 13 untuk mencatat properti investasi menggunakan nilai wajar.
- Pada 31 Des 2014 sebuah aset tetap berbentuk properti memiliki nilai wajar Rp 1.5 milyar dan saldo surplus revaluasi sebesar Rp 400juta.
- Aset Tetap berupa Properti tersebut mulai 30 Desember 2014 disewakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Nilai properti tersebut pada tanggal mulainya penyewaan adalah sebesar Rp 1,7 miliar.
- Bagaimana implikasi Akuntansi dari kebijakan tersebut?

PENGALIHAN

- Properti tersebut harus dialihkan menjadi Properti Investasi.
- Dampak dari penyewaan properti tersebut, Perusahaan mereklasifikasi aset tetap menjadi properti investasi. Dilakukan pengukuran nilai aset tetap sampai dengan tanggal reklasifikasi
 - Dilakukan tambahan revaluasi aset tetap
 - Total revaluasi surplus 400 juta + 200 juta = 600 juta dihapuskan ke saldo laba
 - Properti investasi akan diakui

Jurnal Terkait:

Dr	Aset Tetap	200	
Cr	Surplus Revaluasi		200
Dr	Surplus revaluasi	600	
	Saldo laba		600
Dr	Properti Investasi	1,700	
Cr	Aset Tetap		1,700

To reclassify the property from PPE to investment property.

PELEPASAN

- Properti investasi harus **dihentikan pengakuannya** (dikeluarkan dari neraca) pada saat:
 1. Pelepasan (dijual, termasuk disewakan dengan Sewa Pembiayaan) atau
 2. Ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasan.

PELEPASAN

- **Laba atau rugi** yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara:
 1. Hasil neto dari pelepasan dan
 2. Jumlah tercatat aset,
dan diakui dalam laporan laba rugi (kecuali sale and leaseback) dalam priode terjadinya.

PENURUNAN NILAI

Penurunan nilai atau rugi, pembayaran kompensasi, pembelian adalah peristiwa ekonomi terpisah dan dicatat secara terpisah:

- **Penurunan nilai** properti investasi diakui sesuai PSAK 48.
- **Penghentian atau pelepasan** properti investasi diakui sebagai pelepasan menurut PSAK ini.
- **Kompensasi** dari pihak ketiga atas penurunan nilai atau hilang diakui dalam laporan laba rugi ketika kompensasi tersebut telah menjadi piutang; dan
- **Biaya dari aset yang direnovasi**, dibeli atau dibangun sebagai penggantian ditentukan sesuai dengan ketentuan perolehan awal dalam PSAK ini.

PENURUNAN NILAI

Entitas memiliki gedung 20 lantai. 10 lantai digunakan untuk kegiatan entitas, sedangkan sisanya disewakan. Aktivitas utama entitas bukan menyewakan gedung.

- Bagian gedung yang digunakan sebagai aset tetap, bagian gedung yang disewakan disajikan sebagai properti investasi.
- Alokasi dapat dilakukan berdasarkan jumlah lantai.

ILUSTRASI - INVESTASI PROPERTI

- PT. Taruna membeli tanah dan bangunan pada 1 Januari 2018 senilai 4.500 juta. Berdasarkan informasi, harga beli tanah saja 2.000 dan bangunan saja 3.000. Perusahaan menggunakan model nilai wajar untuk penilaian properti investasi tersebut. Nilai wajar tanah dan bangunan dapat dilihat dalam tabel berikut:

	31/12/2018	31/12/2019
Tanah	2.000	2.100
Bangunan	3.000	2.800

ILUSTRASI - INVESTASI PROPERTI

• Properti Investasi	4.500		
Kas		4.500	
• Properti Investasi	500		
Keuntungan peningkatan nilai		500	
• Kerugian penurunan nilai	100		
Properti investasi			100

POP QUIZ 1

PT Perdata memiliki aset berupa konstruksi papan reklame di lokasi strategis yang disewakan kepada pihak lain untuk memasang iklannya. Sesuai PSAK, aset ini dikategorikan sebagai:

- a. Properti Investasi
- b. Aset Tetap
- c. Aset tak Berwujud
- d. Aset lancar

POP QUIZ 1

Berikut ini merupakan perbedaan antara model nilai wajar dan model revaluasi *kecuali*:

- a. Penggunaan nilai wajar sebagai referensi.
- b. Model nilai wajar tidak menerapkan depresiasi.
- c. Selisih nilai tercatat dan nilai wajar diakui dalam laba rugi di model revaluasi, dan di penghasilan komprehensif lain di model nilai wajar.
- d. Dalam model revaluasi, nilai aset tidak mencerminkan nilai wajar.

POP QUIZ 1

Berikut ini merupakan perbedaan antara model nilai wajar dan model revaluasi *kecuali*:

- a. Penggunaan nilai wajar sebagai referensi.
- b. Model nilai wajar tidak menerapkan depresiasi.
- c. Selisih nilai tercatat dan nilai wajar diakui dalam laba rugi di model revaluasi, dan di penghasilan komprehensif lain di model nilai wajar.
- d. Dalam model revaluasi, nilai aset tidak mencerminkan nilai wajar.



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

Thank You