

PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN

PSAK No. 13

29 November 2011

PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN

PROPERTI INVESTASI



IKATAN AKUNTAN INDONESIA

**PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

PROPERTI INVESTASI



PSAK

13

PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN

PROPERTI INVESTASI



Hak cipta © 2011, Ikatan Akuntan Indonesia

Hak cipta dilindungi Undang-undang. Dilarang menerjemahkan, mencetak ulang, memperbanyak, atau menggunakan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik, mekanik atau cara lainnya, yang saat ini diketahui atau nanti ditemukan, termasuk menggandakan dan mencaat, atau menyimpan dalam sistem penyimpanan dan penyediaan informasi, tanpa izin tertulis dari Ikatan Akuntan Indonesia

Ikatan Akuntan Indonesia tidak bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh pihak yang melakukan atau menghentikan suatu tindakan dengan mendasarkan pada materi dalam buku ini, baik kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau hal lainnya.

Sanksi Pelanggaran Pasal 44:
Undang-undang Nomor 7 tahun 1987 tentang
Perubahan atas Undang-undang Nomor 6 tahun 1982
tentang Hak Cipta

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak mengutip atau memperbanyak suatu ciptaan atau memberi izin untuk itu, dipidana dengan pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyalakan, menamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta sebagai mana dimaksud dalam ayat (1), dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)

Dikeluarkan oleh
Dewan Standar Akuntansi Keuangan
Ikatan Akuntan Indonesia
Jalan Sindanglaya No. 1, Menteng
Jakarta 10310
Telp: (021) 3190-4232
Fax: (021) 724-5078
Email: dsak@iaindonesia.org

November 2011

PENGANTAR

PSAK 13 tentang Properti Investasi telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan pada tanggal 29 November 2011.

PSAK 13 merevisi PSAK 13 tentang Properti Investasi yang telah dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 2007.

Pernyataan ini tidak wajib diterapkan untuk unsur-unsur yang tidak material.

Jakarta, 29 November 2011
Dewan Standar Akuntansi Keuangan

Rosita Uli Sinaga	Ketua
Roy Inan Wirahardja	Wakil Ketua
Etty Retno Wulandari	Anggota
Merliyana Syamsul	Anggota
Setyono Miharjo	Anggota
Saptoto Agustomo	Anggota
Jumadi	Anggota
Ferdinand D. Purba	Anggota
Irsan Gunawan	Anggota
Budi Susanto	Anggota
Ludovicus Sensi Wondabio	Anggota
Eddy R. Rasyid	Anggota
Liauw She Jin	Anggota
Sylvia Veronica Siregar	Anggota
Fadilah Kartikasasi	Anggota
G. A. Indira	Anggota
Teguh Supangkat	Anggota
Yunirwansyah	Anggota

PERBEDAAN DENGAN IFRSs

PSAK 13: *Properti Investasi* mengadopsi seluruh pengaturan dalam IAS 40 *Investment Property* per 1 Januari 2009 kecuali terkait ketentuan transisi dan tanggal efektif.

DAFTAR ISI

	Paragraf
PENDAHULUAN	01-15
Tujuan	01
Ruang lingkup	02-04
Definisi	05-15
PENGAKUAN	16-19
PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN	20-28
PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN	29-60
Kebijakan akuntansi	29-34
Model nilai wajar	35-59
Ketidakmampuan menetapkan nilai wajar secara andal	55-59
Model biaya	60
TRANSFER	61-69
PELEPASAN	70-77
PENGUNGKAPAN	78-83
Model nilai wajar dan model biaya	78-83
Model nilai wajar	80-82
Model biaya	83
KETENTUAN TRANSISI	84
TANGGAL EFEKTIF	85
PENARIKAN	86

1 **PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 13**

2

3 **PROPERTI INVESTASI**

4

5 *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 13 terdiri dari*
6 *paragraf 1-86. Seluruh paragraf dalam PSAK ini memiliki*
7 *kekuatan mengatur yang sama. Paragraf yang dicetak dengan*
8 *huruf tebal dan miring mengatur prinsip-prinsip utama.*
9 *PSAK 13 harus dibaca dalam konteks tujuan pengaturan*
10 *dan Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan*
11 *Keuangan, PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan*
12 *Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan memberikan dasar*
13 *untuk memilih dan menerapkan kebijakan akuntansi ketika*
14 *tidak ada panduan yang eksplisit. Pernyataan ini tidak wajib*
15 *diterapkan untuk unsur-unsur yang tidak material.*

16

17 **PENDAHULUAN**

18

19 **Tujuan**

20

21 01. Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur perlakuan
22 akuntansi untuk properti investasi dan pengungkapan yang
23 terkait.

24

25 **Ruang Lingkup**

26

27 02. *Pernyataan ini diterapkan dalam pengukuran,*
28 *pengukuran, dan pengungkapan properti investasi.*

29

30 03. Pernyataan ini juga diterapkan untuk pengukuran
31 hak atas properti investasi dalam sewa yang dicatat sebagai
32 sewa pembiayaan dalam laporan keuangan *lessee* dan untuk
33 pengukuran properti investasi yang disediakan untuk *lessee*
34 yang dicatat sebagai sewa operasi dalam laporan keuangan
35 *lessor*. Pernyataan ini tidak mencakup hal yang diatur dalam

36 PSAK 30: *Sewa*, antara lain:

37 (a) pengklasifikasian sewa sebagai sewa pembiayaan atau
38 sewa operasi;

- 1 (b) pengakuan penghasilan sewa dari properti investasi (lihat
2 juga PSAK 23- *Pendapatan*);
3 (c) pengukuran hak atas properti dalam sewa yang dicatat
4 sebagai sewa operasi dalam laporan keuangan *lessee*;
5 (d) pengukuran investasi neto *lessor* yang dicatat sebagai
6 sewa pembiayaan dalam laporan keuangan *lessor*;
7 (e) akuntansi untuk transaksi jual dan sewa-balik; dan
8 (f) pengungkapan tentang sewa pembiayaan dan sewa operasi.
9

10 04. Pernyataan ini tidak berlaku untuk:

- 11 (a) aset biologik yang terkait dengan aktivitas agrikultur; dan
12 (b) hak penambangan dan cadangan mineral seperti minyak,
13 gas alam, dan sumber daya serupa yang tidak dapat
14 diperbarui.
15

16 Definisi

17
18 05. Berikut adalah pengertian istilah yang digunakan
19 dalam Pernyataan ini:

20
21 Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas
22 yang dikeluarkan atau nilai wajar dari imbalan lain
23 yang diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat
24 perolehan atau pembangunan atau nilai yang diatribusikan
25 pada aset ketika pengakuan awal sesuai dengan ketentuan
26 spesifik dalam PSAK lain, misalnya PSAK 53: Pembayaran
27 Berbasis Saham.
28

29 Jumlah tercatat adalah jumlah suatu aset diakui dalam
30 laporan posisi keuangan.
31

32 Nilai wajar adalah suatu jumlah yang digunakan untuk
33 mengukur aset yang dapat dipertukarkan melalui suatu
34 transaksi yang wajar yang melibatkan pihak-pihak yang
35 berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai.
36

37 Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan
38 atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang

1 dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan)
2 untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau
3 keduanya, dan tidak untuk:

- 4 (a) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang
5 atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
6 (b) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.
7

8 Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang
9 dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan)
10 untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang
11 atau jasa atau untuk tujuan administratif.
12

13 06. Hak atas properti yang dikuasai oleh lessee
14 melalui sewa operasi dapat dikelompokkan dan dicatat
15 sebagai properti investasi jika, dan hanya jika, properti
16 tersebut akan memenuhi definisi properti investasi dan
17 lessee menggunakan model nilai wajar sebagaimana
18 diatur di paragraf 35-59 untuk aset tersebut. Alternatif
19 pengklasifikasian ini dimungkinkan untuk dilakukan bagi
20 setiap properti secara individual. Namun demikian, sekali
21 alternatif klasifikasi ini dipilih untuk satu hak atas properti
22 tertentu yang dikuasai dengan cara sewa operasi, maka
23 semua properti yang telah diklasifikasikan sebagai properti
24 investasi dicatat dengan menggunakan model nilai wajar.
25 Jika alternatif klasifikasi ini dipilih, maka setiap hak
26 kepemilikan diungkapkan sebagaimana disyaratkan oleh
27 paragraf 78-82.
28

29 07. Properti investasi dapat dikuasai untuk menghasilkan
30 rental atau untuk mendapatkan kenaikan nilai atau keduanya.
31 Dengan demikian, properti investasi menghasilkan arus kas
32 yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang
33 dikuasai oleh entitas. Hal ini membedakan properti investasi
34 dari properti yang digunakan sendiri. Proses produksi atau
35 pengadaan barang atau jasa (atau penggunaan properti untuk
36 tujuan administratif) dapat menghasilkan arus kas yang dapat
37 diatribusikan tidak hanya pada properti, tetapi juga ke aset
38

1 lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.
 2 PSAK 16: *Aset Tetap* berlaku untuk properti yang digunakan
 3 sendiri.

4
 5 08. Berikut adalah contoh properti investasi:

- 6 (a) tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk
 7 kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek
 8 dalam kegiatan usaha sehari-hari;
 9 (b) tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa
 10 depan belum ditentukan. (Jika entitas belum menentukan
 11 penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan
 12 sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan
 13 usaha sehari-hari, maka tanah tersebut sebagai tanah
 14 yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai);
 15 (c) bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh
 16 entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada
 17 pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
 18 (d) bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk
 19 disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa
 20 operasi;
 21 (e) properti dalam proses pembangunan atau pengembangan
 22 yang di masa depan digunakan sebagai properti
 23 investasi.

24
 25 09. Berikut adalah contoh aset yang bukan merupakan
 26 properti investasi dan dengan demikian tidak termasuk dalam
 27 ruang lingkup Pernyataan ini:

- 28 (a) properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan
 29 usaha sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan
 30 atau pengembangan untuk dijual (lihat PSAK 14:
 31 *Persediaan*), misalnya properti yang diperoleh secara
 32 eksklusif dengan maksud untuk dijual dalam waktu dekat
 33 atau untuk pengembangan dan dijual kembali.
 34 (b) properti dalam proses pembangunan atau pengembangan
 35 atas nama pihak ketiga (lihat PSAK 34: *Kontrak*
 36 *Konstruksi*);
 37 (c) properti yang digunakan sendiri (lihat PSAK 16: *Aset*
 38 *Tetap*), termasuk (di antaranya) properti yang dikuasai

- 1 untuk digunakan di masa depan sebagai properti
 2 yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk
 3 pengembangan di masa depan dan selanjutnya digunakan
 4 sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang
 5 digunakan oleh karyawan (dengan atau tanpa pembayaran
 6 rental sesuai harga pasar oleh karyawan) dan properti
 7 yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual.
 8 (d) properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara
 9 sewa pembiayaan.

10
 11 10. Beberapa properti terdiri dari bagian yang dikuasai
 12 untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai dan
 13 bagian lain dari properti tersebut dimiliki untuk digunakan
 14 dalam proses produksi atau untuk menghasilkan barang atau
 15 jasa atau untuk tujuan administratif, jika bagian properti
 16 tersebut dapat dijual secara terpisah (atau disewakan kepada
 17 pihak lain secara terpisah melalui sewa pembiayaan), maka
 18 entitas mencatatnya secara terpisah. Jika bagian tersebut tidak
 19 dapat dijual secara terpisah, maka properti ini masuk sebagai
 20 properti investasi hanya jika bagian yang digunakan dalam
 21 proses produksi atau persediaan barang atau jasa atau untuk
 22 tujuan administratif jumlahnya tidak signifikan.

23
 24 11. Dalam beberapa kasus, entitas menyediakan
 25 tambahan jasa kepada penghuni properti yang dimilikinya.
 26 Entitas memperlakukan properti tersebut sebagai properti
 27 investasi jika jasa tersebut tidak signifikan terhadap keseluruhan
 28 perjanjian. Misalnya adalah ketika pemilik bangunan kantor
 29 menyediakan jasa keamanan dan pemeliharaan bangunan
 30 kepada *lessee* yang menghuni bangunan.

31
 32 12. Dalam kasus yang lain, jasa yang disediakan
 33 bernilai cukup signifikan. Misalnya, jika entitas memiliki dan
 34 mengelola hotel, maka jasa yang diberikan kepada tamu adalah
 35 signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Oleh karena itu,
 36 hotel yang dikelola pemilik termasuk sebagai properti yang
 37 digunakan sendiri dan bukan sebagai properti investasi.

38

1 13. Hal yang sulit mungkin untuk menentukan apakah
 2 tambahan jasa yang diberikan adalah sangat signifikan
 3 sehingga properti tidak memenuhi sebagai properti investasi.
 4 Misalnya, pemilik hotel terkadang mentindakan beberapa
 5 tanggung jawab kepada pihak ketiga berdasarkan suatu
 6 perjanjian pengelolaan. Persyaratan dalam perjanjian tersebut
 7 sangat beragam. Pada satu sisi, secara substansi, posisi
 8 pemilik hotel adalah sebagai investor pasif. Pada sisi yang
 9 lain, pemilik hotel telah mengalih-dayakan kepada pihak
 10 lain untuk mengelola operasi hotel sehari-hari dengan tetap
 11 terkena dampak secara langsung dari variasi arus kas yang
 12 dihasilkan dari operasi hotel tersebut.

13
 14 14. Pertimbangan diperlukan untuk menentukan apakah
 15 suatu properti memenuhi kriteria sebagai properti investasi.
 16 Entitas mengembangkan kriteria sehingga dapat digunakan
 17 sebagai kebijakan yang konsisten sesuai dengan definisi
 18 properti investasi dan panduan terkait di paragraf 07-13.
 19 Paragraf 79(c) mensyaratkan entitas untuk mengungkapkan
 20 kriteria tersebut ketika pengklasifikasian sulit dilakukan.

21
 22 15. Dalam beberapa kasus, entitas memiliki properti yang
 23 disewakan kepada, dan yang digunakan oleh, entitas induknya
 24 atau entitas anak lain. Properti tersebut tidak diklasifikasikan
 25 sebagai properti investasi dalam laporan keuangan konsolidasian,
 26 karena properti tersebut ini termasuk properti yang digunakan
 27 sendiri jika dilihat dari sudut pandang kelompok usaha. Namun,
 28 jika dilihat dari sudut pandang entitas yang memiliki properti,
 29 properti tersebut termasuk kategori properti investasi sepanjang
 30 memenuhi definisi di paragraf 05. Dengan demikian, *lessor*
 31 memperlakukan kepemilikan properti tersebut sebagai properti
 32 investasi dalam laporan keuangan individualnya.

33 PENGAKUAN

34
 35
 36 16. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan
 37 hanya jika:

1 (a) besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan
 2 yang terkait dengan properti investasi akan mengalir
 3 ke entitas; dan

4 (b) biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara
 5 andal.

6
 7 17. Entitas mengevaluasi berdasarkan prinsip
 8 pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi
 9 pada saat terjadinya. Biaya perolehan termasuk biaya yang
 10 terjadi pada saat memperoleh properti investasi dan biaya
 11 yang terjadi setelahnya untuk menambah, mengganti bagian
 12 properti, atau memperbaiki properti.

13
 14 18. Berdasarkan prinsip pengakuan di paragraf 16,
 15 entitas tidak mengakui biaya harian penggunaan properti
 16 dalam jumlah tercatat properti investasi. Biaya tersebut diakui
 17 dalam laba rugi pada saat terjadinya. Biaya harian penggunaan
 18 properti yang utama adalah biaya tenaga kerja dan bahan
 19 habis pakai serta termasuk biaya suku cadang kecil. Tujuan
 20 pengeluaran ini sering digambarkan sebagai "perbaikan dan
 21 pemeliharaan" dari properti.

22
 23 19. Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui
 24 penggantian. Contoh, interior dinding bangunan mungkin
 25 merupakan penggantian dinding aslinya. Berdasarkan prinsip
 26 pengakuan, entitas mengakui biaya penggantian properti
 27 investasi yang ada pada saat terjadinya dalam jumlah tercatat
 28 properti investasi jika memenuhi kriteria pengakuan. Jumlah
 29 tercatat bagian yang diganti dihentikan pengakuannya sesuai
 30 dengan ketentuan penghentian pengakuan dalam Pernyataan
 31 ini.

32 PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN

34
 35 20. Properti investasi pada awalnya diukur sebesar
 36 biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam
 37 pengukuran awal tersebut.

1 21. Biaya perolehan properti investasi yang dibeli
2 meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat
3 diatribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat
4 diatribusikan secara langsung termasuk, misalnya, biaya jasa
5 hukum, pajak penjualan, dan biaya transaksi lain.

6
7 22. Biaya perolehan properti investasi tidak termasuk:
8 (a) biaya perintisan (kecuali biaya yang diperlukan untuk
9 membawa properti ke kondisi yang diinginkan sehingga
10 dapat digunakan sesuai dengan maksud manajemen);
11 (b) kerugian operasional yang terjadi sebelum properti
12 investasi mencapai tingkat lunas yang direncanakan;
13 atau
14 (c) pemborosan bahan baku, tenaga kerja, atau sumber
15 daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau
16 pengembangan properti.

17
18 23. Jika pembayaran atas properti investasi
19 ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga
20 tunai. Perbedaan antara jumlah tersebut dan total pembayaran
21 diakui sebagai beban bunga selama periode kredit.

22
23 24. *Biaya perolehan awal hak atas properti yang*
24 *dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai*
25 *properti investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan*
26 *sebagaimana diatur dalam PSAK 30: Sewa paragraf 19,*
27 *dalam hal ini aset diakui pada jumlah yang lebih rendah*
28 *antara nilai wajar dan nilai kini pembayaran sewa minimum.*
29 *Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas sesuai dengan*
30 *ketentuan paragraf yang sama.*

31
32 25. Setiap premium yang dibayarkan untuk sewa
33 diperlakukan sebagai bagian dari pembayaran sewa minimum
34 untuk tujuan ini, dan oleh karena itu dimasukkan dalam biaya
35 perolehan aset, tetapi dikeluarkan dari liabilitas. Jika hak atas
36 properti yang dikuasai dengan cara sewa diklasifikasikan
37 sebagai properti investasi, maka hak atas properti tersebut
38 dicatat pada nilai wajar dari hak tersebut dan bukan dari

1 properti yang mendasari. Panduan atas penentuan nilai wajar
2 dari hak atas properti untuk model nilai wajar diatur di paragraf
3 35-54. Panduan tersebut juga relevan dalam penentuan nilai
4 wajar ketika nilai tersebut digunakan sebagai biaya perolehan
5 untuk tujuan pengakuan awal

6
7 26. Satu atau lebih properti investasi mungkin diperoleh
8 dalam pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter
9 atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter. Pembahasan
10 berikut mengenai pada pertukaran satu aset nonmoneter
11 dengan aset nonmoneter lain, tetapi hal ini juga berlaku untuk
12 semua pertukaran yang diuraikan dalam kalimat sebelumnya.
13 Biaya perolehan properti investasi tersebut diukur pada nilai
14 wajar kecuali:

15 (a) transaksi pertukaran tidak memiliki substansi komersial;
16 atau
17 (b) nilai wajar aset yang diterima dan aset yang diserahkan
18 tidak dapat diukur secara andal.

19 Aset yang diperoleh diukur dengan cara tersebut bahkan jika
20 entitas tidak dapat segera menghentikan pengakuan aset yang
21 diserahkan. Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur pada
22 nilai wajar, maka biaya perolehannya diukur pada jumlah
23 tercatat aset yang diserahkan.

24
25 27. Entitas menentukan apakah transaksi pertukaran
26 memiliki substansi komersial dengan mempertimbangkan
27 sejauh mana ekspektasi arus kas masa depan dapat berubah
28 sebagai akibat dari transaksi tersebut. Suatu transaksi
29 pertukaran memiliki substansi komersial jika:

30 (a) konfigurasi (risiko, waktu, dan jumlah) arus kas dari aset
31 yang diterima berbeda dengan konfigurasi arus kas dari
32 aset yang diserahkan; atau

33 (b) nilai spesifik entitas dari bagian operasi entitas yang
34 terpengaruh oleh transaksi berubah sebagai akibat dari
35 pertukaran; dan

36 (c) selisih di (a) atau (b) adalah relatif signifikan terhadap
37 nilai wajar dari aset yang dipertukarkan.

38

1 Untuk tujuan penentuan apakah transaksi pertukaran
 2 memiliki substansi komersial, nilai spesifik entitas dari bagian
 3 operasi entitas yang terpengaruh oleh transaksi tersebut
 4 menggambarkan arus kas sesudah pajak. Hasil analisis ini
 5 dapat menjadi jelas tanpa entitas menyajikan perhitungan
 6 yang rinci.

7
 8 28. Nilai wajar suatu aset, ketika transaksi pasar yang
 9 serupa tidak tersedia, dapat diukur secara andal jika:

- 10 (a) variabilitas dalam rentang estimasi nilai wajar yang
 11 rasional untuk aset tersebut adalah tidak signifikan; atau
 12 (b) probabilitas dari beragam estimasi dalam rentang tersebut
 13 dapat dinilai secara rasional dan digunakan dalam
 14 mengestimasi nilai wajar.

15 Jika entitas dapat menentukan nilai wajar secara andal, baik
 16 dari aset yang diterima atau diserahkan, maka nilai wajar
 17 dari aset yang diserahkan digunakan untuk mengukur biaya
 18 perolehan dari aset yang diterima, kecuali jika nilai wajar aset
 19 yang diterima lebih jelas.

20 PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN

21 Kebijakan Akuntansi

22
 23
 24
 25 29. Dengan pengecualian sebagaimana dimaksud
 26 di paragraf 32 dan 36, entitas memilih model nilai wajar
 27 di paragraf 36-59 atau model biaya di paragraf 60 sebagai
 28 kebijakan akuntansinya dan menerapkan kebijakan tersebut
 29 pada seluruh properti investasinya.

30
 31 30. PSAK 25: *Kebijakan Akuntansi, Perubahan*
 32 *Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan* menetapkan bahwa
 33 perubahan kebijakan akuntansi secara sukarela dilakukan
 34 hanya jika perubahan tersebut akan menghasilkan laporan
 35 keuangan memberikan informasi yang andal dan lebih
 36 relevan mengenai dampak transaksi, peristiwa, atau kondisi
 37 lain terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, atau arus
 38 kas entitas. Hal yang sulit untuk dipahami bahwa perubahan

1 dari model nilai wajar ke model biaya dapat menghasilkan
 2 penyajian yang lebih relevan.

3
 4 31. Pernyataan ini mensyaratkan seluruh entitas untuk
 5 menentukan nilai wajar properti investasi, baik untuk tujuan
 6 pengukuran (jika menggunakan model nilai wajar) maupun
 7 pengungkapan (jika menggunakan model biaya). Entitas
 8 dianjurkan, tetapi tidak diharuskan, untuk menentukan nilai
 9 wajar properti investasi berdasarkan penilaian oleh penilai
 10 independen yang memiliki kualifikasi profesional yang telah
 11 diakui dan relevan serta memiliki pengalaman mutakhir di
 12 lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

13 32. Entitas dapat:

- 14
 15 (a) memilih apakah model nilai wajar atau model biaya
 16 untuk seluruh properti investasi yang menjadi agunan
 17 liabilitas yang membayar imbal hasil dikaitkan secara
 18 langsung dengan nilai wajar dari, atau imbal hasil
 19 dari, aset tertentu yang mencakup properti investasi
 20 tersebut; dan
 21 (b) memilih apakah model nilai wajar atau model
 22 biaya untuk seluruh properti investasi lain, tanpa
 23 memperhatikan pilihan sebagaimana dimaksud di
 24 huruf (a).

25
 26 33. Beberapa penjamin dan entitas lain mengoperasikan
 27 dana properti internal yang menerbitkan unit nosional,
 28 dengan beberapa unit dimiliki oleh investor dalam kontrak
 29 terkait dan unit lain dimiliki oleh entitas. Paragraf 32 tidak
 30 mengizinkan entitas untuk mengukur properti yang dimiliki
 31 oleh dana properti internal, sebagian dengan biaya perolehan
 32 dan sebagian dengan nilai wajar.

33
 34 34. Jika entitas memilih model yang berbeda untuk
 35 dua kategori yang diuraikan di paragraf 32, maka penilaian
 36 properti investasi antar kelompok aset yang diukur dengan
 37 menggunakan model berbeda diakui pada nilai wajar dan
 38 perubahan kumulatif dalam nilai wajar diakui dalam laba rugi.

1 Selaras dengan itu, jika suatu properti investasi ditransfer
2 dari kelompok aset yang menggunakan model nilai wajar ke
3 kelompok aset yang menggunakan model biaya, maka nilai
4 wajar properti pada saat penjualan dianggap menjadi biaya
5 perolehannya.

7 Model Nilai Wajar

9 *35. Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih*
10 *menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti*
11 *investasi berdasarkan nilai wajar, kecuali dalam kasus*
12 *sebagaimana diuraikan di paragraf 55.*

14 *36. Jika hak atas properti yang dimiliki oleh lessee*
15 *dalam sewa operasi diklasifikasi sebagai properti investasi*
16 *berdasarkan paragraf 06, maka paragraf 29 tidak bebas*
17 *pilih, sehingga diterapkan model nilai wajar.*

19 *37. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari*
20 *perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba*
21 *rugi pada periode terjadinya.*

23 *38. Nilai wajar properti investasi merupakan harga*
24 *pertukaran properti antar pihak-pihak yang memiliki*
25 *pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam suatu transaksi*
26 *yang wajar (lihat paragraf 05). Nilai wajar tidak mencakup*
27 *estimasi kenaikan atau penurunan harga karena kondisi atau*
28 *keadaan khusus seperti perjanjian pembiayaan, jual dan*
29 *sewa-balik tidak umum, imbalan atau konsesi khusus yang*
30 *diberikan oleh pihak yang terkait dengan penjualan.*

32 *39. Entitas menentukan nilai wajar tanpa dikurangi*
33 *dengan biaya transaksi yang timbul dari penjualan atau*
34 *pelepasan lain.*

36 *40. Nilai wajar properti investasi mencerminkan*
37 *kondisi pasar pada akhir periode pelaporan.*

1 *41. Nilai wajar adalah nilai pada tanggal tertentu,*
2 *Disebabkan kondisi pasar dapat berubah, jumlah yang*
3 *dilaporkan berdasarkan nilai wajar mungkin salah atau tidak*
4 *tepat jika diestimasi pada waktu yang berbeda. Definisi nilai*
5 *wajar mengasumsikan pertukaran dan penyelesaian secara*
6 *serempak dari kontrak penjualan tanpa perbedaan harga yang*
7 *dapat terjadi dalam suatu transaksi yang wajar antar pihak-*
8 *pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai*
9 *seandainya pertukaran dan penyelesaian tersebut tidak*
10 *dilakukan secara serempak.*

12 *42. Nilai wajar properti investasi mencerminkan,*
13 *antara lain, penghasilan rental dari sewa yang sedang berjalan*
14 *dan asumsi layak dan rasional yang mencerminkan asumsi*
15 *pihak-pihak yang berkeinginan bertransaksi dan memiliki*
16 *pengetahuan memadai mengenai penghasilan rental dari*
17 *sewa masa depan dengan mempertimbangkan kondisi*
18 *sekarang. Dengan dasar pemikiran yang sama, nilai wajar*
19 *juga mencerminkan perkiraan arus keluar kas (termasuk*
20 *pembayaran rental dan arus keluar lain) selubungan*
21 *dengan properti tersebut. Sebagian arus keluar kas tersebut*
22 *dicerminkan dalam liabilitas, sementara arus keluar kas*
23 *lain tidak diakui dalam laporan keuangan sampai dengan*
24 *tanggal tertentu (misalnya pembayaran periodik seperti rental*
25 *kontinjen).*

27 *43. Paragraf 24 menjelaskan dasar pengakuan awal*
28 *biaya perolehan dari hak atas properti sewaan. Paragraf 35*
29 *mensyaratkan hak atas properti sewaan diukur kembali, jika*
30 *perlu, pada nilai wajar. Dalam sewa yang dinegosiasikan pada*
31 *tarif pasar, nilai wajar dari hak atas properti sewaan pada saat*
32 *perolehan, dikurangi dengan seluruh perkiraan pembayaran*
33 *sewa (termasuk pembayaran terkait dengan liabilitas yang*
34 *diakui), sama dengan nol. Nilai wajar ini tidak berubah tanpa*
35 *memperhatikan apakah (untuk tujuan akuntansi) liabilitas*
36 *dan aset sewaan diakui pada nilai wajar atau pada nilai*
37 *kini pembayaran sewa minimum sesuai dengan PSAK 30.*
38 *Sewa paragraf 16. Dengan demikian, pengukuran kembali*

1 aset sewaan dari biaya perolehan (sesuai dengan paragraf
2 24) menjadi nilai wajar (sesuai dengan paragraf 35) tidak
3 menimbulkan keuntungan atau kerugian awal, kecuali nilai
4 wajar diukur pada waktu yang berbeda. Hal ini dapat terjadi
5 ketika entitas memilih untuk menerapkan model nilai wajar
6 setelah pengakuan awal.

7
8 44. Definisi nilai wajar mengacu pada "pihak-pihak
9 yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai."
10 Pada konteks ini, "memiliki pengetahuan memadai"
11 berarti bahwa baik pembeli maupun penjual yang saling
12 berkeinginan, memiliki informasi yang memadai tentang sifat
13 dan karakteristik dari properti investasi, kegunaan aktual dan
14 potensialnya, dan kondisi pasar pada akhir periode pelaporan.
15 Pembeli yang berkeinginan termotivasi, tetapi tidak terpaksa,
16 untuk membeli. Pembeli tersebut tidak terlampaui ingin dan
17 tidak ditetapkan untuk membeli pada harga tertentu. Pembeli
18 diasumsikan tidak membayar pada harga yang lebih tinggi
19 daripada harga di pasar yang terdiri dari penjual dan pembeli
20 yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai.

21
22 45. Penjual yang berkeinginan adalah penjual yang
23 tidak terlampaui berkeinginan, dan tidak terpaksa, untuk
24 menjual pada harga tertentu, atau pada suatu harga yang tidak
25 mengacu pada kondisi harga pasar yang wajar. Penjual yang
26 berkeinginan termotivasi untuk menjual properti investasi pada
27 harga pasar terbaik yang dapat diperoleh. Keadaan faktual dari
28 pemilik properti aktual tidak dipertimbangkan karena penjual
29 yang berkeinginan dalam konteks ini bukan penjual aktual
30 melainkan pemilik properti hipotetik (misalnya, penjual yang
31 berkeinginan bertransaksi tidak memperhitungkan dampak
32 pajak tertentu dari pemilik properti investasi aktual).

33
34 46. Definisi nilai wajar mengacu pada transaksi wajar.
35 Transaksi wajar adalah transaksi antar pihak-pihak yang tidak
36 mempunyai hubungan tertentu atau khusus yang membuat
37 harga transaksi tidak mencerminkan karakteristik dari kondisi
38 pasar. Transaksi tersebut dianggap terjadi di antara pihak-

1 pihak yang tidak berelasi yang masing-masing bertindak
2 secara independen.

3
4 47. Bukti nilai wajar terbaik mengacu pada harga kini
5 dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan
6 kondisi yang sama dan berdasarkan pada sewa dan kontrak
7 lain yang serupa. Entitas memperhatikan adanya perbedaan
8 dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau persyaratan
9 kontraktual dalam sewa dan kontrak lain yang terkait dengan
10 properti.

11
12 48. Dalam hal tidak tersedia harga kini dalam pasar aktif
13 yang diuraikan di paragraf 47, entitas mempertimbangkan
14 informasi dari berbagai sumber, termasuk:

15 (a) harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki
16 sifat, kondisi dan lokasi berbeda (atau berdasarkan pada
17 sewa atau kontrak lain yang berbeda), disesuaikan untuk
18 mencerminkan perbedaan tersebut;

19 (b) harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang
20 aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya
21 perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi
22 terjadi pada harga tersebut, dan

23 (c) proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus
24 kas masa depan yang andal, didukung dengan persyaratan
25 dalam kontrak sewa dan kontrak lain yang ada dan (jika
26 mungkin) dengan bukti eksternal seperti pasar kini rental
27 untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang
28 sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan
29 penilaian pasar kini atas ketidakpastian dalam jumlah
30 atau waktu arus kas.

31
32 49. Dalam beberapa kasus, berbagai sumber yang
33 diraikan di paragraf sebelumnya menghasilkan kesimpulan
34 berbeda tentang nilai wajar properti investasi. Entitas
35 mempertimbangkan alasan atas setiap perbedaan tersebut
36 supaya diperoleh estimasi nilai wajar yang paling andal dalam
37 rentang estimasi nilai wajar yang layak.

1 50. Dalam kasus tertentu yang jarang terjadi, terdapat
 2 bukti yang jelas ketika entitas pertama kali memperoleh
 3 properti investasi (atau ketika properti yang ada menjadi
 4 properti investasi setelah perubahan penggunaan) bahwa
 5 perubahan rentang estimasi nilai wajar yang layak tersebut
 6 menjadi sangat besar, dan probabilitas berbagai hasil menjadi
 7 sulit untuk dinilai, sehingga meniadakan manfaat dari estimasi
 8 nilai wajar tunggal. Hal ini dapat mengindikasikan bahwa
 9 nilai wajar properti tersebut tidak dapat ditentukan secara
 10 andal atas dasar yang berkelanjutan (lihat paragraf 55).

11
 12 51. Nilai wajar berbeda dengan nilai pakai sebagaimana
 13 didefinisikan dalam PSAK 48: *Penurunan Nilai Aset*. Nilai
 14 wajar mencerminkan pengetahuan dan estimasi pembeli
 15 dan penjual yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan
 16 memadai. Sedangkan nilai pakai mencerminkan estimasi
 17 entitas, termasuk dampak dari faktor spesifik pada entitas
 18 tersebut yang secara umum tidak dapat diterapkan pada
 19 entitas lain. Misalnya, nilai wajar tidak mencerminkan faktor
 20 berikut dalam pengertian bahwa faktor tersebut tidak secara
 21 umum tersedia bagi pembeli dan penjual yang berkeinginan
 22 dan memiliki pengetahuan memadai:

- 23 (a) nilai tambah dari pembentukan portofolio properti pada
- 24 lokasi yang berbeda;
- 25 (b) sinergi antara properti investasi dan aset lain;
- 26 (c) hak hukum dan pembatasan hukum yang secara spesifik
- 27 hanya untuk pemilik kini; dan
- 28 (d) manfaat pajak atau beban pajak yang secara spesifik
- 29 untuk pemilik kini.

30
 31 52. Dalam menentukan jumlah tercatat properti
 32 investasi dalam model nilai wajar, entitas tidak melakukan
 33 penghitungan ganda atas aset atau liabilitas yang diakui
 34 sebagai aset atau liabilitas terpisah. Misalnya:

- 35 (a) peralatan seperti *lift* atau pendingin ruangan sering
- 36 menjadi satu kesatuan yang tidak dipisahkan dari

37
 38

- 1 bangunan dan biasanya dimasukkan dalam nilai wajar
- 2 properti investasi, bukan diakui secara terpisah sebagai
- 3 aset tetap;
- 4 (b) jika kantor disewakan termasuk dengan furnitur, nilai
- 5 wajar kantor secara umum memasukkan nilai wajar
- 6 furnitur karena penghasilan rental juga terkait dengan
- 7 furnitur kantor. Jika furnitur termasuk dalam nilai wajar
- 8 properti investasi, maka entitas tidak mengakui furnitur
- 9 tersebut sebagai aset terpisah;
- 10 (c) nilai wajar properti investasi tidak termasuk biaya
- 11 dibayar di muka atau penghasilan sewa operasi akrual
- 12 karena entitas mengakninya secara terpisah sebagai aset
- 13 atau liabilitas;
- 14 (d) nilai wajar properti investasi yang dimiliki dalam suatu
- 15 sewa mencerminkan ekspektasi arus kas (termasuk rental
- 16 kontingen yang diperkirakan menjadi tematang). Selaras
- 17 dengan itu, jika penilaian yang diperoleh atas properti
- 18 merupakan nilai neto dari kesetimbangan pembayaran
- 19 yang diperkirakan akan dilakukan, maka perlu untuk
- 20 menambahkan kembali liabilitas sewa yang diakui, dalam
- 21 rangka menentukan jumlah tercatat properti investasi
- 22 yang menggunakan model nilai wajar.

23
 24 53. Nilai wajar properti investasi tidak mencerminkan
 25 pengeluaran modal masa depan untuk meningkatkan kapasitas
 26 atau memperbaiki properti dan tidak mencerminkan manfaat
 27 masa depan dari pengeluaran masa depan tersebut.

28
 29 54. Dalam beberapa kasus, entitas memperkirakan
 30 bahwa nilai kini pembayaran terkait dengan properti investasi
 31 (selain pembayaran terkait dengan liabilitas yang diakui)
 32 akan melebihi nilai kini penerimaan kas. Entitas menerapkan
 33 PSAK 57: *Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi*
 34 untuk menentukan pengakuan liabilitas dan, jika demikian,
 35 cara untuk mengukur liabilitas tersebut.

36
 37
 38

1 *Ketidakmampuan Menetapkan Nilai Wajar Secara Andal*

2

3 55. Terdapat anggapan yang sulit dibantah bahwa
4 entitas dapat menentukan nilai wajar properti investasi secara
5 andal atas dasar berkelanjutan. Namun demikian, dalam
6 beberapa kasus yang jarang terjadi, terdapat bukti yang jelas
7 ketika entitas pertama kali memperoleh properti investasi
8 (atau ketika properti yang ada pertama kali menjadi properti
9 investasi setelah perubahan penggunaan) bahwa nilai wajar
10 properti investasi tidak dapat ditentukan secara andal atas
11 dasar berkelanjutan. Hal ini timbul jika, dan hanya jika,
12 transaksi pasar serupa jarang terjadi dan alternatif estimasi
13 andal nilai wajar (misalnya, berdasarkan proyeksi arus kas
14 diskontonan) tidak tersedia. Jika entitas menentukan bahwa
15 nilai wajar properti investasi dalam proses pembangunan
16 tidak dapat ditentukan secara andal tetapi memperkirakan
17 nilai wajar properti tersebut dapat ditentukan secara andal
18 saat pembangunan selesai, maka properti investasi dalam
19 proses pembangunan tersebut diukur berdasarkan biaya
20 perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara
21 andal atau sampai pembangunannya selesai (mana yang
22 lebih dahulu). Jika entitas menentukan bahwa nilai wajar
23 dari properti investasi (selain properti investasi dalam proses
24 pembangunan) tidak dapat ditentukan secara andal atas dasar
25 berkelanjutan, maka entitas mengukur properti investasi
26 tersebut menggunakan model biaya sesuai PSAK 16: Aset
27 Tetap. Nilai residu dari properti investasi diasumsikan nol.
28 Entitas menerapkan PSAK 16 hingga pelepasan properti
29 investasi tersebut.

30

31 56. Sekali entitas mampu mengukur nilai wajar
32 properti investasi dalam proses pembangunan secara andal
33 yang sebelumnya telah diukur pada biaya perolehan, maka
34 properti investasi tersebut diukur pada nilai wajarnya. Sekali
35 pembangunan dari properti tersebut telah selesai, dapat
36 diasumsikan bahwa nilai wajarnya dapat diukur secara andal.
37 Jika kasusnya tidak demikian, sesuai paragraf 55, maka
38

1 properti dicatat menggunakan model biaya sesuai dengan
2 PSAK 16: Aset Tetap.

3

4 57. Anggapan bahwa nilai wajar properti investasi
5 dalam proses pembangunan dapat diukur secara andal dapat
6 ditolak hanya pada pengakuan awal. Entitas yang telah
7 mengukur properti investasi dalam proses pembangunan
8 pada nilai wajar tidak dapat menyimpulkan bahwa nilai wajar
9 properti investasi tidak dapat ditentukan secara andal.

10

11 58. Dalam beberapa kasus yang jarang terjadi jika entitas
12 terpaksa (berdasarkan alasan yang diberikan di paragraf 56)
13 untuk mengukur properti investasi menggunakan model biaya
14 sesuai dengan PSAK 16: Aset Tetap, maka entitas mengukur
15 semua properti investasi lain pada nilai wajar, termasuk
16 properti investasi dalam proses pembangunan. Dalam hal
17 ini, walaupun entitas dapat menggunakan model biaya untuk
18 satu properti investasi, entitas terus menggunakan nilai wajar
19 untuk properti investasi lain.

20

21 59. Jika sebelumnya entitas telah mengukur properti
22 investasi pada nilai wajar, maka entitas melanjutkan
23 pengukuran properti tersebut pada nilai wajar hingga
24 pelepasan (atau hingga properti tersebut menjadi properti
25 yang digunakan sendiri atau entitas mulai mengembangkan
26 properti tersebut dan kemudian menjualnya dalam kegiatan
27 usaha sehari-hari) bahkan jika transaksi pasar yang dapat
28 dibandingkan menjadi jarang terjadi atau harga pasar
29 menjadi tidak banyak tersedia.

30

31 **Model Biaya**

32

33 60. Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih
34 model biaya mengukur seluruh properti investasinya sesuai
35 dengan ketentuan dalam PSAK 16: Aset Tetap, kecuali
36 jika properti investasi tersebut memenuhi kriteria sebagai
37 dimiliki untuk dijual (atau termasuk dalam kelompok aset
38 lepasan yang dikelompokkan sebagai dimiliki untuk dijual)

1 sesuai dengan PSAK 58: Aset Tidak Lancar yang Dimiliki
 2 untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan. *Properti*
 3 *investasi yang memenuhi kriteria sebagai dimiliki untuk*
 4 *dijual (atau termasuk dalam kelompok aset lepasan yang*
 5 *dikelompokkan sebagai dimiliki untuk dijual) diukur sesuai*
 6 *dengan PSAK 58*

8 TRANSFER

10 61. Transfer ke, atau dari, properti investasi dilakukan
 11 jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang
 12 ditunjukkan dengan:

- 13 (a) dimulainya penggunaan oleh pemilik, ditransfer dari
- 14 properti investasi menjadi properti yang digunakan
- 15 sendiri;
- 16 (b) dimulainya pengembangan untuk dijual, ditransfer
- 17 dari properti investasi menjadi persediaan;
- 18 (c) berakhirnya pemakaian oleh pemilik, ditransfer dari
- 19 properti yang digunakan sendiri menjadi properti
- 20 investasi;
- 21 (d) dimulainya sewa operasi kepada pihak lain, ditransfer
- 22 dari persediaan menjadi properti investasi;

24 62 Paragraf 61 (b) mensyaratkan entitas untuk
 25 mentransfer properti dari properti investasi menjadi persediaan
 26 jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang
 27 ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan
 28 tujuan untuk dijual. Jika entitas memutuskan untuk melepas
 29 properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap
 30 memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga
 31 dihentikan pengakuannya (dieliminasi dari laporan posisi
 32 keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan.
 33 Demikian pula jika entitas mulai mengembangkan kembali
 34 properti investasi yang ada dan akan tetap menggunakannya di
 35 masa depan sebagai properti investasi, maka properti tersebut
 36 tetap properti investasi dan tidak direklasifikasi sebagai
 37 properti yang digunakan sendiri selama masa pengembangan
 38 kembali.

1 63. Paragraf 64-69 diterapkan untuk pengakuan dan
 2 pengukuran ketika entitas menggunakan model nilai wajar
 3 atas properti investasi. Jika entitas menggunakan model biaya,
 4 transfer antara properti investasi, properti yang digunakan
 5 sendiri dan persediaan tidak mengubah jumlah tercatat
 6 properti yang ditransfer serta tidak mengubah biaya perolehan
 7 properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan.

9 64. Untuk properti investasi yang dicatat pada nilai
 10 wajar dan kemudian ditransfer menjadi properti yang
 11 digunakan sendiri atau persediaan, akuntansi selanjutnya
 12 mengacu pada PSAK 16: Aset Tetap atau PSAK 14:
 13 Persediaan yang mana biaya perolehan bawaan (decemed
 14 cost) sebagai nilai wajar pada tanggal perubahan
 15 penggunaan.

17 65. Jika properti yang digunakan sendiri oleh pemilik
 18 berubah menjadi properti investasi dan akan dicatat dengan
 19 menggunakan nilai wajar, entitas menerapkan PSAK 16:
 20 Aset Tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan
 21 penggunaannya. Entitas memperlakukan perbedaan antara
 22 jumlah tercatat berdasarkan PSAK 16 dan nilai wajar
 23 dengan cara yang sama sebagaimana revaluasi berdasarkan
 24 PSAK 16.

26 66. Sampai dengan tanggal properti yang digunakan
 27 sendiri menjadi properti investasi yang akan dicatat pada
 28 nilai wajar, entitas menyusutkan properti dan mengakui rugi
 29 penurunan nilai yang terjadi. Entitas memperlakukan setiap
 30 perbedaan antara jumlah tercatat properti investasi berdasarkan
 31 PSAK 16: Aset Tetap dan nilai wajarnya pada tanggal tersebut
 32 dengan cara yang sama sebagaimana revaluasi berdasarkan
 33 PSAK 16. Dengan kata lain:

- 34 (a) setiap penurunan dalam jumlah tercatat properti diakui
- 35 dalam laba rugi. Namun, jika terdapat surplus revaluasi
- 36 yang terkait dengan properti tersebut, maka penurunan
- 37 tersebut diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan
- 38 mengurangi surplus revaluasi dalam ekuitas.

1 (b) setiap kenaikan dalam jumlah tercatat diperlakukan
2 sebagai berikut:

3 (i) jika kenaikan tersebut membalik rugi penurunan nilai
4 yang telah diakui sebelumnya atas properti tersebut,
5 maka kenaikan tersebut diakui dalam laba rugi.
6 Jumlah yang diakui dalam laba rugi tidak melebihi
7 jumlah yang diperlukan untuk mengembalikan nilai
8 ke jumlah tercatat (setelah penyusutan) seandainya
9 tidak ada pengakuan rugi penurunan nilai;

10 (ii) setiap sisa bagian kenaikan diakui dalam pendapatan
11 komprehensif lain dan meningkatkan surplus
12 revaluasi dalam ekuitas. Selanjutnya, pada saat
13 properti investasi dilepas, surplus revaluasi dalam
14 ekuitas ditransfer ke saldo laba. Transfer dari surplus
15 revaluasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

16
17 *67. Untuk transfer dari persediaan ke properti investasi*
18 *yang akan dicatat pada nilai wajar, perbedaan antara nilai*
19 *wajar properti pada tanggal tersebut dan jumlah tercatatnya*
20 *diakui dalam laba rugi.*

21
22 *68. Perlakuan atas transfer dari persediaan ke properti*
23 *investasi yang akan dicatat pada nilai wajar adalah konsisten*
24 *dengan perlakuan penjualan persediaan.*

25
26 *69. Ketika entitas menyelesaikan pembangunan atau*
27 *pengembangan properti investasi yang dibangun sendiri*
28 *dan yang akan dicatat pada nilai wajar, setiap perbedaan*
29 *antara nilai wajar properti pada tanggal tersebut dan jumlah*
30 *tercatatnya diakui dalam laba rugi.*

31 PELEPASAN

32
33
34 *70. Properti investasi dihentikan pengakuannya*
35 *(dieliminasi dari laporan posisi keuangan) pada saat*
36 *dilepas atau ketika properti investasi tidak digunakan*
37 *lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis*
38 *masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya.*

1 71. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan
2 dengan cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan.
3 Untuk menentukan tanggal pelepasan properti investasi,
4 entitas menggunakan kriteria yang diatur dalam PSAK 23:
5 *Pendapatan* dalam mengakui pendapatan dari penjualan
6 barang dan jasa dan mempertimbangkan panduan terkait
7 dalam lampiran PSAK 23. PSAK 30: *Sewa* berlaku untuk
8 pelepasan yang dilakukan dengan sewa pembiayaan dan jual
9 dan sewa-balik.

10
11 72. Jika, sesuai dengan prinsip pengakuan di paragraf
12 16, entitas mengakui biaya penggantian untuk bagian
13 tertentu dari properti investasi ke dalam jumlah tercatatnya,
14 maka jumlah tercatat dari bagian yang diganti dihentikan
15 pengakuannya. Untuk properti investasi yang dicatat dengan
16 model biaya, bagian yang diganti mungkin bukan merupakan
17 bagian yang disusutkan secara terpisah. Jika tidak praktis
18 untuk menentukan jumlah tercatat dari bagian yang diganti
19 tersebut, maka entitas dapat menggunakan biaya penggantian
20 sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya
21 perolehan bagian yang diganti pada saat diperoleh atau
22 dibangun. Dalam model nilai wajar, nilai wajar dari properti
23 investasi mungkin telah mencerminkan keadaan bahwa
24 bagian yang diganti sudah tidak memiliki nilai lagi. Dalam
25 kasus lain, mungkin sulit untuk menentukan berapa nilai
26 wajar setelah dikurangi bagian yang diganti. Alternatif
27 yang dapat digunakan untuk menentukan nilai wajar setelah
28 dikurangi bagian yang diganti, jika tidak perolehan secara
29 praktis, adalah dengan memasukkan biaya pengganti ke dalam
30 jumlah tercatat aset dan kemudian menentukan kembali nilai
31 wajarnya, sebagaimana yang disyaratkan untuk penambahan
32 yang tidak melibatkan penggantian.

33
34 *73. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari*
35 *penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan*
36 *dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat*
37 *aset, dan diakui dalam laba rugi (kecuali jika PSAK 30:*
38

1 Sewa mensyaratkan lain dalam jual dan sewa-balik) pada
2 periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

3
4 74. Imbalan yang dapat diterima atas pelepasan properti
5 investasi diakui awalnya pada nilai wajar. Jika pembayaran atas
6 properti investasi ditangguhkan, imbalan yang dapat diterima
7 diakui awalnya pada setara harga tunai. Selisih antara jumlah
8 nominal imbalan dan nilai setara harga tunai diakui sebagai
9 pendapatan bunga sesuai dengan PSAK 23: *Pendapatan*
10 dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

11
12 75. Entitas menerapkan PSAK 57: *Provisi, Liabilitas*
13 *Kontijensi, dan Aset Kontijensi* atau PSAK lain yang sesuai,
14 dalam mencatat liabilitas yang masih ada sehubungan dengan
15 properti investasi setelah pelepasan.

16
17 76. Kompensasi dari pihak ketiga yang diberikan
18 sehubungan dengan penurunan nilai, kehilangan, atau
19 penyerahan properti investasi diakui dalam laba rugi ketika
20 kompensasi tersebut menjadi piutang.

21
22 77. Penurunan nilai atau kerugian atas properti
23 investasi, klaim, atau pembayaran kompensasi dari pihak
24 ketiga serta setiap pembelian atau pembangunan selanjutnya
25 atas aset merupakan peristiwa ekonomi terpisah dan dicatat
26 secara terpisah dengan cara sebagai berikut:

- 27 (a) penurunan nilai properti investasi diakui sesuai PSAK
28 48: *Penurunan Nilai Aset*;
- 29 (b) penghentian atau pelepasan properti investasi diakui
30 sesuai dengan paragraf 70-75;
- 31 (c) kompensasi dari pihak ketiga atas penurunan nilai, hilang
32 atau penyerahan diakui dalam laba rugi ketika kompensasi
33 tersebut telah menjadi piutang; dan
- 34 (d) biaya dari aset yang direstorasi, dibeli atau dibangun
35 sebagai penggantian ditentukan berdasarkan paragraf 20-
36 28.

1 PENGUNGKAPAN

2 3 Model Nilai Wajar dan Model Biaya

4
5 78. Pengungkapan berikut diterapkan di samping
6 pengungkapan lain dalam PSAK 30: *Sewa*. Sesuai dengan
7 PSAK 30 (revisi 2010), pemilik properti investasi membuat
8 pengungkapan yang dilakukan *lessor* atas sewa yang telah
9 disepakati. Entitas yang memiliki hak atas properti investasi
10 dalam sewa pembiayaan atau sewa operasi membuat
11 pengungkapan yang dilakukan *lessee* atas sewa pembiayaan
12 dan pengungkapan yang dilakukan *lessor* atas sewa operasi
13 yang telah disepakati.

- 14
15 79. Entitas mengungkapkan:
- 16 (a) menerapkan model nilai wajar atau model biaya;
- 17 (b) jika menerapkan model nilai wajar, apakah, dan dalam
18 kealaan bagaimana, hak atas properti yang dimiliki
19 dalam sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat sebagai
20 properti investasi;
- 21 (c) jika pengklasifikasi sulit dilakukan (lihat paragraf
22 14), kriteria yang digunakan untuk membedakan
23 properti investasi dengan properti yang digunakan
24 sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual
25 dalam kegiatan usaha sehari-hari;
- 26 (d) metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam
27 menentukan nilai wajar properti investasi, yang
28 mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar
29 tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak
30 berdasarkan faktor lain (yang juga diungkapkan)
31 karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data
32 pasar yang dapat dibandingkan;
- 33 (e) sejauh mana penentuan nilai wajar properti investasi
34 (yang diukur atau diungkapkan dalam laporan
35 keuangan) didasarkan pada penilaian oleh penilai
36 independen memiliki kualifikasi profesional yang
37 telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman
38 mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang

- 1 dinilai. Jika tidak ada penilaian tersebut, maka hal ini
2 diungkapkan;
- 3 (f) jumlah yang diakui dalam laba rugi untuk:
- 4 (i) penghasilan rental dari properti investasi;
- 5 (ii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan
6 pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi
7 yang menghasilkan penghasilan rental selama
8 periode;
- 9 (iii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan
10 pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi
11 yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama
12 periode; dan
- 13 (iv) perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang
14 diakui dalam laba rugi atas penjualan properti
15 investasi dari sekelompok aset yang menggunakan
16 model biaya ke kelompok yang menggunakan
17 model nilai wajar (lihat paragraf 34);
- 18 (g) keberadaan dan jumlah pembatasan atas kemampuan
19 realisasi dari properti investasi atau atas pengiriman
20 penghasilan dan hasil pelepasan;
- 21 (h) kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun
22 atau mengembangkan atau untuk memperbaiki,
23 memelihara atau meningkatkan properti investasi.

25 Model Nilai Wajar

26

27 80. Di samping pengungkapan yang disyaratkan oleh
28 paragraf 79, entitas yang menerapkan model nilai wajar
29 sesuai dengan paragraf 36-58 mengungkapkan rekonsiliasi
30 antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan
31 akhir periode, yang menunjukkan hal berikut:

- 32 (a) penambahan, dengan pengungkapan terpisah untuk
33 penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan dari
34 pengeluaran selanjutnya yang diakui dalam jumlah
35 tercatat aset;
- 36 (b) penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui
37 kombinasi bisnis;
- 38

- 1 (v) aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual
2 atau termasuk dalam kelompok aset lepasan yang
3 diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual sesuai
4 PSAK 58: Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk
5 Dijual dan Operasi yang Dihentikan dan pelepasan
6 lain;
- 7 (d) keuntungan atau kerugian neto dari penyesuaian
8 terhadap nilai wajar;
- 9 (v) selisih kurs neto yang timbul pada penjabaran laporan
10 keuangan dari mata uang fungsional menjadi mata uang
11 penyajian yang berbeda, dan penjabaran dari kegiatan
12 usaha luar negeri menjadi mata uang penyajian dari
13 entitas pelapor;
- 14 (f) transfer ke dan dari persediaan dan properti yang
15 digunakan sendiri; dan
- 16 (g) perubahan lain.
- 17

18 81. Ketika penilaian atas properti investasi disesuaikan
19 secara signifikan untuk tujuan pelaporan keuangan,
20 misalnya untuk menghindari penghitungan ganda atas
21 aset atau liabilitas yang diakui sebagai aset dan liabilitas
22 terpisah sebagaimana diuraikan di paragraf 52, maka entitas
23 mengungkapkan rekonsiliasi antara penilaian tersebut dan
24 penilaian yang telah disesuaikan yang dilaporkan dalam
25 laporan keuangan, dengan menunjukkan secara terpisah
26 jumlah agregat dari pengakuan kewajiban sewa yang telah
27 ditambahkan kembali dan penyesuaian signifikan lain.

28

29 82. Dalam kasus yang dikecualikan di paragraf 55, jika
30 entitas mengukur properti investasi dengan menggunakan
31 model biaya sesuai dengan PSAK 16: Aset Tetap, rekonsiliasi
32 yang disyaratkan di paragraf 80 mengungkapkan jumlah
33 yang terkait dengan properti investasi tersebut secara
34 terpisah dari jumlah yang terkait dengan properti investasi
35 lain. Sebagai tambahan, entitas mengungkapkan:

36 (a) uraian mengenai properti investasi tersebut;

37 (b) penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan
38 secara andal;

- 1 (c) jika memungkinkan, rentang estisasi nilai wajar
 2 kemungkinan besar berada; dan
 3 (d) untuk pelepasan properti investasi yang tidak dicatat
 4 dengan nilai wajar:
 5 (i) fakta bahwa entitas telah melepaskan properti
 6 investasi yang tidak dicatat dengan nilai wajar;
 7 (ii) jumlah tercatat properti investasi pada saat dijual;
 8 dan
 9 (iii) jumlah keuntungan atau kerugian yang diakui
- 10
 11 **Model Biaya**
 12
 13 83. Sebagai tambahan dari pengungkapan yang
 14 disyaratkan di paragraf 79, entitas yang menerapkan model
 15 biaya di paragraf 60 mengungkapkan:
 16 (a) metode penyusutan yang digunakan;
 17 (b) nature manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
 18 (c) jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan
 19 (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada
 20 awal dan akhir periode;
 21 (d) rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada
 22 awal dan akhir periode, yang menunjukkan:
 23 (i) penambahan, dengan pengungkapan terpisah
 24 untuk penambahan yang dihasilkan dari akuisisi
 25 dan dari pengeluaran selanjutnya yang diakui
 26 sebagai aset;
 27 (ii) penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui
 28 kombinasi bisnis;
 29 (iii) aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk
 30 dijual atau termasuk dalam kelompok lepasan
 31 yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual
 32 sesuai dengan PSAK 58: Aset Tidak Lancar
 33 yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang
 34 Dihentikan dan pelepasan lain;
 35 (iv) penyusutan;
 36 (v) jumlah rugi penurunan nilai yang diakui, dan
 37 jumlah pembalikan rugi penurunan nilai, selama
 38 periode sesuai dengan PSAK 48: Penurunan Nilai

- 1 Aset;
 2 (vi) selisih kurs neto yang timbul pada penjabaran
 3 laporan keuangan dari mata uang fungsional
 4 menjadi mata uang penyajian yang berbeda,
 5 dan penjabaran dari kegiatan usaha luar negeri
 6 menjadi mata uang penyajian dari entitas
 7 pelapor;
 8 (vii) transfer ke dan dari persediaan dan properti yang
 9 digunakan sendiri; dan
 10 (viii) perubahan lain.
 11 (e) nilai wajar properti investasi. Dalam kasus yang
 12 dikecualikan sebagaimana diuraikan di paragraf 56,
 13 jika entitas tidak dapat menentukan nilai wajar properti
 14 investasi secara andal, entitas mengungkapkan:
 15 (i) uraian properti investasi;
 16 (ii) penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat
 17 ditentukan secara andal; dan
 18 (iii) jika memungkinkan, rentang estimasi nilai wajar
 19 kemungkinan besar berada.

21 KETENTUAN TRANSISI

23 84. Entitas menerapkan Pernyataan ini secara prospektif
 24 dengan ketentuan bahwa properti dalam proses pembangunan
 25 dikaji apakah memenuhi definisi sebagai properti investasi
 26 pada tanggal efektif Pernyataan ini. Jika properti tersebut
 27 sebagai properti investasi, maka jumlah tercatat pada tanggal
 28 efektif Pernyataan ini merupakan biaya perolehan awalnya
 29 dan saldo surplus revaluasi terkait direklasifikasi ke saldo
 30 laba.

32 TANGGAL EFEKTIF

34 85. Entitas menerapkan Pernyataan ini untuk periode
 35 tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari
 36 2012.

1 **PENARIKAN**

2

3 86. Pernyataan ini menggantikan PSAK 13 (revisi
4 2007): *Properti Investasi*.

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38