

PSAK 13

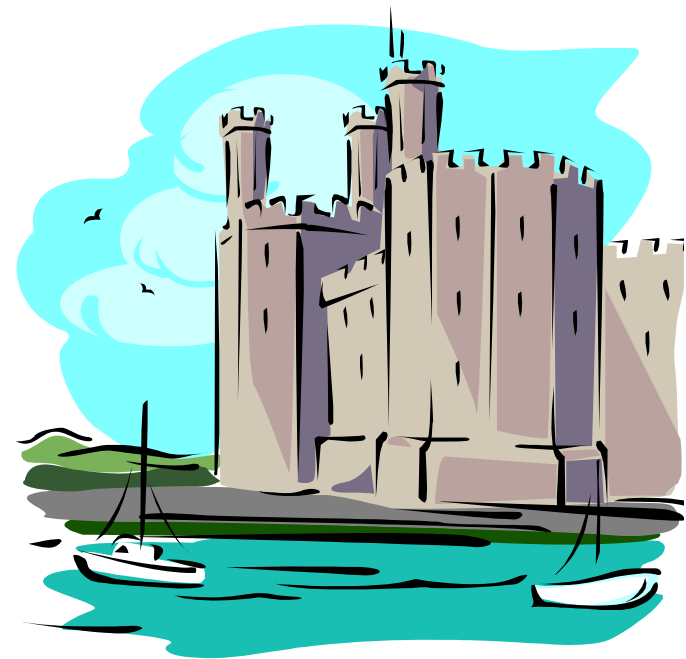
Properti Investasi



Taufik Hidayat, SE, Ak, MM

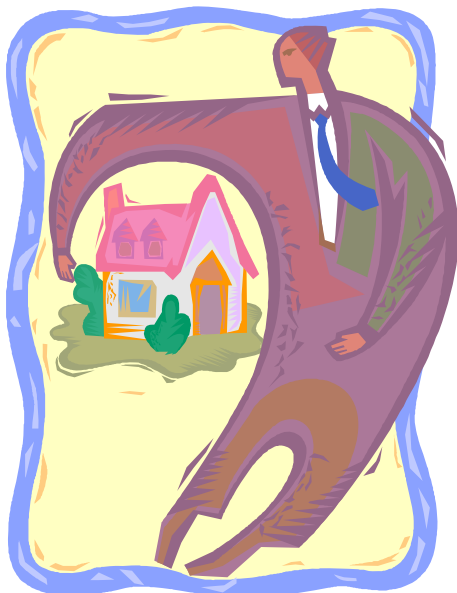
Agenda

1. Ruang Lingkup
2. Klasifikasi Properti Investasi
3. Pengakuan
4. Pengukuran Awal
5. Pengukuran setelah Pengakuan Awal
6. Transfer
7. Pelepasan
8. Pengungkapan



1. Lingkup

- Diterapkan juga untuk pengukuran :
 1. Hak atas properti investasi dalam sewa yang dicatat sebagai sewa pembiayaan dalam laporan keuangan lessee , dan
 2. Properti investasi yang diserahkan kepada *lessee* yang dicatat sebagai sewa operasi dalam laporan keuangan *lessor*.



1-2 Juni 2010

1. Lingkup

- PSAK ini tidak mencakup hal-hal yang diatur dalam PSAK 30 Sewa :
 1. Klasifikasi sewa pembiayaan dan sewa operasi;
 2. Pengakuan penghasilan sewa dari properti investasi;
 3. Pengukuran hak atas sewa operasi dalam laporan keuangan lessee;
 4. Pengukuran investasi neto atas sewa pembiayaan dalam laporan keuangan lessor;
 5. Akuntansi atas transaksi jual dan sewa-balik; dan
 6. Pengungkapan sewa pembiayaan dan sewa operasi.
- PSAK ini tidak berlaku untuk:
 1. Aset biologis; and
 2. Hak penambangan dan reservasi tambang.

2. Klasifikasi Properti Investasi

- Properti Investasi adalah:
 - properti (tanah atau bangunan—atau bagian dari bangunan—atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai, atau kedua-duanya, dan tidak untuk:
 1. Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
 2. Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.



2. 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 melalui sewa pembiayaan).

Mode of Usage

Mode of Ownership



2. 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 yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan) untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

Mode of Usage

2. Klasifikasi Properti Investasi

- Untuk memenuhi kriteria properti investasi, properti haruslah :
 - Dikuasai oleh pemilik, atau
 - Dikuasai oleh entitas dalam sewa pembiayaan
- Implikasinya, properti yang dikuasai lessee dalam sewa operasi tidak dapat diklasifikasikan sebagai properti investasi.
- Amandemen IAS 40 Desember 2003 membolehkan properti yang dikuasai lessee dalam sewa operasi sebagai properti investasi, jika dan hanya jika memenuhi definisi properti investasi dan lessee menggunakan model revaluasi, bahkan untuk semua properti investasinya.

Mode of
Ownership



2. Klasifikasi Properti Investasi

Example

Contoh yang BUKAN properti investasi

- Properti yang digunakan sendiri ➤ PSAK 16
- Properti (selesai / dalam pembangunan) yang diniatkan untuk dijual ➤ PSAK 14
- Properti yang dibangun atas nama pihak ketiga ➤ PSAK 34
- Properti yang diswakan pada pihak lain dalam sewa pembiayaan ➤ PSAK 30
- Properti dalam proses konstruksi / pengembangan yang akan digunakan sebagai properti investasi ➤ PSAK 16

PSAK mana?

- Properti yang sudah diklasifikasikan sebagai properti investasi namun dalam pengembangan ulang.



masih Properti Investasi

2. Klasifikasi Properti Investasi

Example

- GV Inc. has three properties in Hong Kong and overseas and uses them to earn rental. Except for Property C which is owned by GV, the other 2 properties, Property A and B are held by GV under operating leases.
- Evaluate the accounting implication of PSAK 13 on GV's properties.



2. Klasifikasi Properti Investasi

Example

- Properti C meets the definition of investment property under PSAK 13 and GV must use PSAK 13 to account for it.
- Property A and B do not meet such definition since they are neither owned nor held by GV under a finance lease.
- However, GV has a classification alternative under PSAK 13 to choose to account for either Property A or B (or both) as investment property.
- In consequence, GV can consider the following alternatives:
 - If either Property A or B (or both) are accounted for under PSAK 13 as investment property, GV will be required to use the fair value model in accordance with PSAK 13 to account for all properties classified as investment property, including Property C and Property A and/or B.
 - If both Property A and B are not classified as investment property, GV will be required to account for Property A and B as a lease under PSAK 30 and will choose between cost model and fair value model in accordance with PSAK 13 to account for Property C.

2. Klasifikasi Properti Investasi

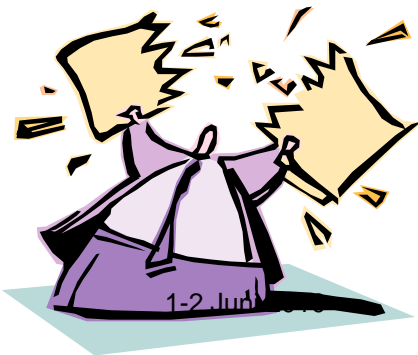
- Dalam satu properti sebagian memenuhi kriteria properti investasi dan sebagian lain TIDAK memenuhi kriteria properti investasi.
- Jika dua bagian tersebut:

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



2. Klasifikasi Properti Investasi

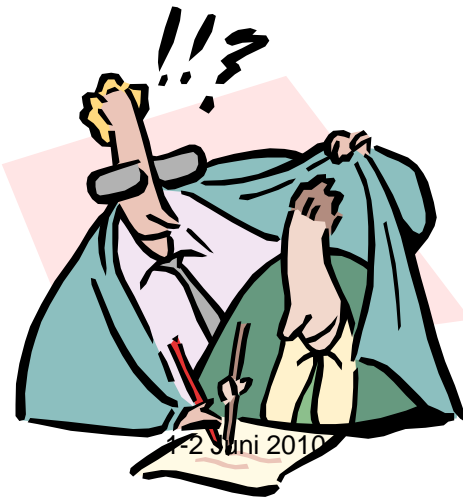
Entitas memiliki properti yang disewakan kepada, dan digunakan oleh, induk atau anak perusahaan lain, maka :

⇒ properti bukan properti investasi dalam laporan keuangan konsolidasi, karena properti dimiliki sendiri dalam perspektif grup.

Consolidated

⇒ Namun, jika memenuhi kriteria properti investasi, lessor mengakui sebagai properti investasi dalam laporan keuangan individualnya.

Individual



3. Pengakuan

Kriteria Pengakuan

- Sama dengan PSAK 16



4. Pengukuran Awal

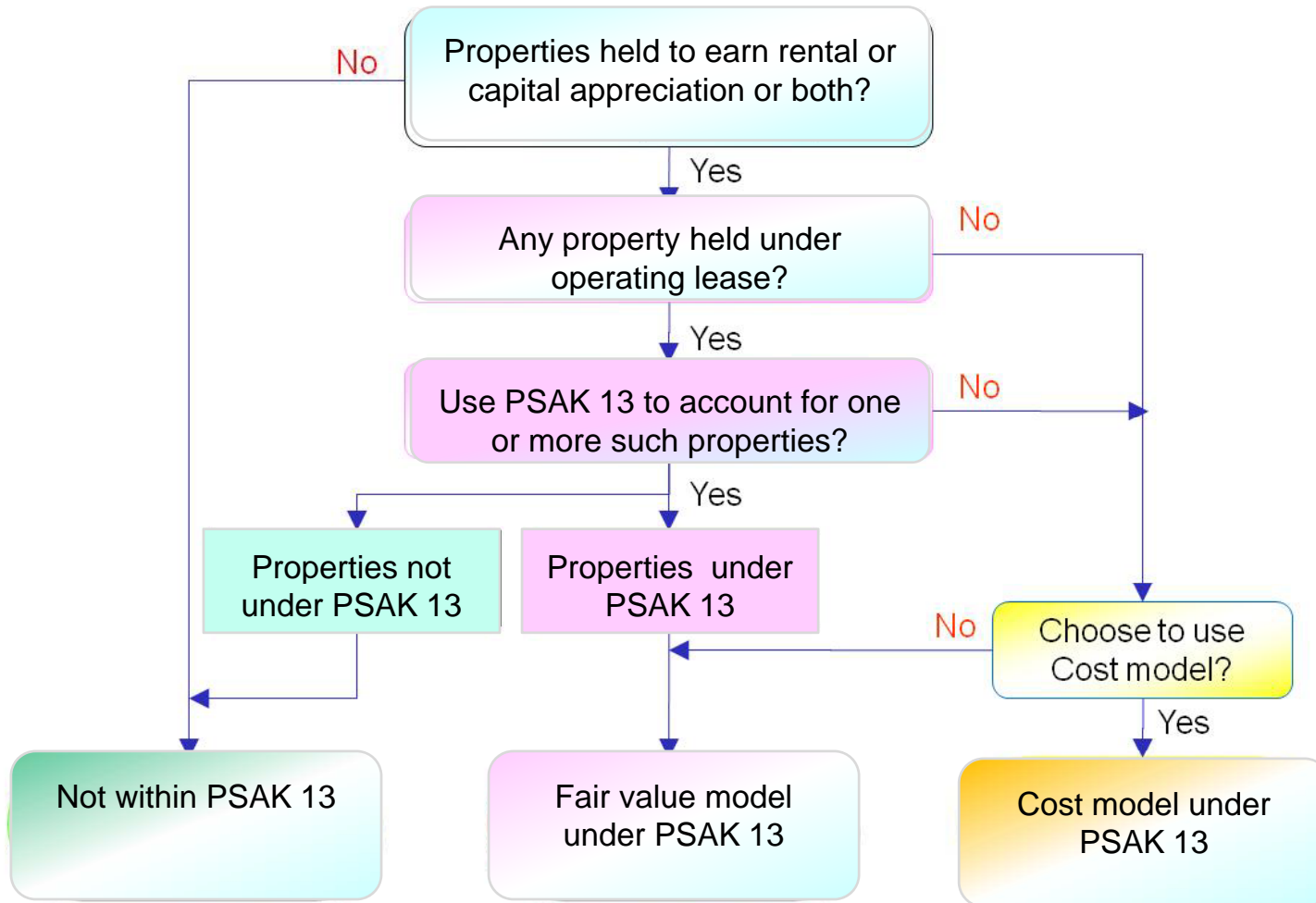
- Sama dengan PSAK 16
- Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai secara sewa dan dikelompokkan sebagai properti investasi mengacu pada PSAK 30 Sewa, dimana aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara:
 - Nilai wajar properti, dan
 - Nilai kini dari pembayaran sewa minimum.



5. Pengukuran setelah Pengakuan Awal

- Properti yang dikuasai dalam sewa operasi yang diklasifikasikan sebagai properti Investasi → Tidak ada pilihan, hanya fair value model
- 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

5. Pengukuran setelah Pengakuan Awal



1. All liability-linked investment properties may be accounted for by a different model from all other investment properties
2. Properties with fair value not determined reliably at initial recognition is accounted for by using cost model

5. 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.



1-2 Juni 2010

5. Pengukuran setelah Pengakuan Awal

Example

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 atau ekuitas.
- Penyusutan.
- Tidak spesifik, hanya mengharuskan secara reguler.

6. Transfer

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



Pengukuran saat transfer?

Tergantung model yang digunakan

5. Transfer

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

5. Transfer

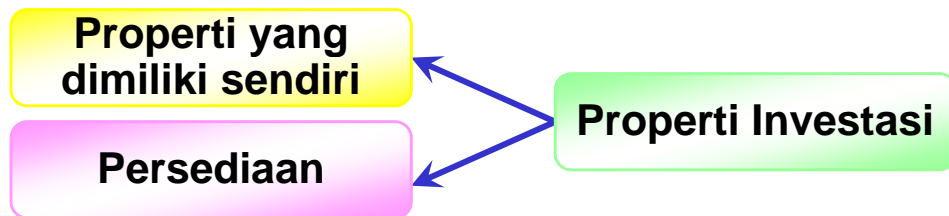
- Untuk transfer dari properti investasi yang dicatat dengan menggunakan nilai wajar

Fair Value Model

Perubahan Penggunaan

- a) Dimulainya penggunaan oleh pemilik
- b) Dimulainya pengembangan untuk dijual

Transfer dari properti investasi



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

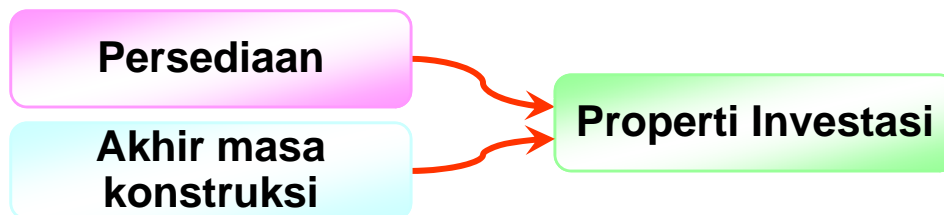
6. Transfer

- Untuk transfer ke properti investasi yang dicatat dengan menggunakan nilai wajar



Fair Value Model

- Terapkan PSAK 16 hingga tanggal perubahan ⇒ Revaluation reserve is
 - Memperlakukan perbedaan antara
 - frozen and
 - accounted for in accordance with IAS 16 subsequently
- dengan cara yang sama seperti revaluasi PSAK 16



- Perbedaan antara
 - Nilai wajar properti pada tanggal perubahan, dan
 - Nilai tercatat
- diakui dalam laporn laba rugi

6. Transfer

Example

- GV has adopted PSAK13 and stated its investment properties at fair value even the properties are held under operating leases.
- On 1 Mar. 2008, freehold property B stated at revalued amount of \$1 million (originally used as its own office) has been leased out to derive rental income.
- Revaluation surplus recognised for B was \$300,000 while B's fair value at that date should be \$1,200,000.
- What is the accounting implication on the decision?



6. Transfer

Example

- Property B would be reclassified as investment property.
- In accordance with PSAK 13, GV should apply PSAK 16 on B up to the date of change in use and treat any difference at that date between its carrying amount under PSAK 16, and its fair value in the same way as a revaluation under PSAK 16.
 - Thus, a revaluation surplus of \$200,000 would be further recognised.
 - Total revaluation reserves would become \$500,000 (\$200,000 + \$300,000)
- The revaluation reserves of \$500,000 would be frozen and accounted for in accordance with PSAK16 subsequently.

Dr	Property, plant and equipment	\$200,000	
Cr	Revaluation reserves		\$200,000

To recognise the additional revaluation surplus.

Dr	Investment property	\$1,200,000	
Cr	Property, plant and equipment		\$1,200,000

To reclassify the property from PPE to investment property.

7. Pelepasan

- Properti investasi harus dihentikan pengakuannya (dikeluarkan dari neraca) pada saat:
 1. Pelepasan atau
 2. Ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat 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 periode terjadinya.

8. Pengungkapan

Baca PSAK 13

PSAK 13

Properti Investasi



Selesai