

INTERPRETASI
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN

HAK ATAS TANAH

*Exposure draft ini dikeluarkan oleh
Dewan Standar Akuntansi Keuangan*

*Tanggapan atas exposure draft ini diharapkan dapat
diterima paling lambat tanggal **9 September 2011**
oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan*



ED ISAK
25

INTERPRETASI
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN
HAK ATAS TANAH



Hak cipta © 2011, Ikatan Akuntan Indonesia

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: iai-info@iaiglobal.or.id, dsak@iaiglobal.or.id

Juni 2011

Exposure draft ini diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan hanya untuk ditanggapi dan dikomentari. Saran dan masukan untuk menyempurnakan ED ini masih dimungkinkan sebelum diterbitkannya Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan.

Tanggapan tertulis atas *draft* ini paling lambat diterima pada **9 September 2011** Tanggapan dikirim ke:

**Dewan Standar Akuntansi Keuangan
Ikatan Akuntan Indonesia
Jl. Sindanglaya No.1
Menteng
Jakarta 10310**

Fax: 021 724-5078

E-mail: iai-info@iaiglobal.or.id, dsak@iaiglobal.or.id

Hak Cipta © 2011 Ikatan Akuntan Indonesia

ED ini dibuat dengan tujuan untuk penyiapan tanggapan dan komentar yang akan dikirimkan ke Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Penggunaan ED ini oleh individu/organisasi/ lembaga dianjurkan dan diizinkan untuk penggunaan di atas dan tidak untuk diperjualbelikan.

PENGANTAR

Dengan dicabutnya PSAK 47 tentang Akuntansi Tanah melalui PSAK 16 (revisi 2011) tentang Aset Tetap, maka Dewan Standar Akuntansi Keuangan memutuskan untuk menerbitkan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang mengatur mengenai tanah.

Dewan Standar Akuntansi Keuangan telah menyetujui *exposure draft* ISAK 25 tentang Hak Atas Tanah dalam rapatnya tanggal 28 Juni 2011 untuk disebarluaskan dan ditanggapi oleh perusahaan, regulator, perguruan tinggi, anggota IAI dan pihak lainnya.

Tanggapan akan sangat berguna jika memaparkan permasalahan secara jelas dan alternatif saran yang didukung dengan alasan. ED ISAK 25 ini disebarluaskan dalam bentuk buku, sisipan dan dokumen dalam majalah *Akuntan Indonesia*, dan situs IAI www.iaiglobal.or.id

Jakarta, 28 Juni 2011 Dewan Standar Akuntansi Keuangan

Rosita Uli Sinaga	Ketua
Roy Iman Wirahardja	Wakil Ketua
Etty Retno Wulandari	Anggota
Merliyana Syamsul	Anggota
Meidyah Indreswari	Anggota
Setiyono 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

PERMINTAAN TANGGAPAN

Penerbitan ED ISAK 25: *Hak atas Tanah* bertujuan untuk meminta tanggapan atas semua pengaturan dan paragraf dalam ED ISAK 25 tersebut.

Untuk memberikan panduan dalam memberikan tanggapan, berikut ini hal yang diharapkan masukannya:

1. Pengaturan mengenai komponen biaya perolehan tanah

ED ISAK 25: *Hak Atas Tanah* tidak mengatur secara rinci mengenai komponen-komponen biaya perolehan tanah seperti yang diatur dalam PSAK 47: *Akuntansi Tanah*. Pengaturan biaya perolehan tanah sebagai aset tetap sudah diatur prinsipnya di dalam PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap*.

Apakah anda setuju bahwa biaya-biaya yang masuk ke dalam harga perolehan tanah menggunakan prinsip yang telah diatur dalam PSAK 16: Aset Tetap?

2. Perlakuan mengenai penurunan nilai aset

ED ISAK 25: *Hak Atas Tanah* tidak mengatur perlakuan akuntansi untuk tanah yang menyusut fisiknya (misalnya karena longsor). PSAK 47: *Akuntansi Tanah* paragraf 21 mengatur mengenai hal tersebut. Pengaturan ini dihilangkan karena sudah diatur dalam PSAK 48 (revisi 2009): *Penurunan Nilai Aset*.

Apakah anda setuju bahwa pengaturan tanah yang menyusut fisiknya tidak perlu lagi diatur dalam ED ISAK 25?

3. Ketentuan Transisi

ED ISAK 25: *Hak Atas Tanah* mengatur ketentuan transisi dimana pada tanggal awal penerapan Interpretasi ini, entitas mereklasifikasi sisa saldo beban tangguhan yang berasal dari biaya legal perolehan awal hak atas tanah yang belum teramortisasi direklasifikasi ke dalam saldo aset tanah.

Apakah terdapat kesulitan dalam menerapkan ketentuan transisi ED ISAK 25? Bila ada, mohon diberikan contoh ilustrasi kasusnya.

IKHTISAR RINGKAS

ED ISAK 25: *Hak Atas Tanah* mengatur mengenai:

- (a) pengakuan tanah yang dimiliki entitas melalui Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagai aset tetap;
- (b) bilamana umur ekonomik tanah sebagai aset tetap menjadi terbatas;
- (c) pengakuan atas beban yang dikeluarkan entitas dalam hal pengakuan awal hak legal atas tanah maupun perpajakan atau pembaruan hak atas tanah.

DAFTAR ISI

	Paragraf
PENDAHULUAN	01-06
Referensi	
Latar belakang.....	01-03
Ruang lingkup.....	04-05
Permasalahan	06
INTERPRETASI.....	07-11
KETENTUAN TRANSISI	12
TANGGAL EFEKTIF	13

1 INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 25

2

3 HAK ATAS TANAH

4

5 PENDAHULUAN

6

7 Referensi

8

- 9 • PSAK 13 (revisi 2011): *Properti Investasi*;
- 10 • PSAK 14 (revisi 2011): *Persediaan*;
- 11 • PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap*;
- 12 • PSAK 19 (revisi 2011): *Aset Takberwujud*;
- 13 • PSAK 16 (revisi 2011): *Sewa*.

14

15 Latar Belakang

16

17 01. Hak kepemilikan tanah di Indonesia secara absolut
18 dibatasi oleh Undang-undang Dasar Negara tahun 1945. Dalam
19 Undang-undang Dasar tersebut menyatakan bahwa bumi dan air
20 dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh
21 Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran
22 rakyat. Atas dasar tersebut, entitas dalam memperoleh hak atas
23 tanah harus melalui Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan
24 dan Hak Pakai.

25

26 02. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
27 yang diperoleh entitas dapat diperpanjang dan diperbarui
28 dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan persyaratan dalam
29 peraturan perundang-undangan. Dengan adanya perpanjangan
30 dan pembaruan hak atas tanah secara terus menerus maka tanah
31 dapat memiliki umur ekonomik yang tidak terbatas.

32

33 03. Dalam peraturan perundang-undangan juga menjelaskan
34 bahwa seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dalam
35 kondisi tertentu, entitas dapat kehilangan kepemilikan tanah
36 melalui Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak
37 Pakai jika tanah yang diperoleh entitas harus dilepaskan untuk
38 kepentingan sosial. Dengan demikian, tanah memiliki umur

1 ekonomik yang terbatas.

2

3 **Ruang Lingkup**

4

5 04. Interpretasi ini diterapkan untuk akuntansi tanah sebagai
6 aset tetap oleh entitas yang memiliki hak atas tanah melalui
7 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

8

9 05. Jika tanah diakui sebagai properti investasi atau
10 persediaan maka hak atas tanah dicatat berdasarkan PSAK 13
11 (revisi 2011): *Properti Investasi* dan PSAK 14 (revisi 2008):
12 *Persediaan*.

13

14 **Permasalahan**

15

16 06. Permasalahan yang dibahas dalam Interpretasi ini
17 adalah sebagai berikut:

18 (a) apakah tanah yang diperoleh melalui Hak Guna Usaha, Hak
19 Guna Bangunan dan Hak Pakai diklasifikasi sesuai dengan
20 ruang lingkup PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap*?

21 (b) apakah biaya perolehan tanah dengan Hak Guna Usaha,
22 Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai disusutkan sesuai
23 dengan sisa umur haknya?

24 (c) bagaimana perlakuan atas beban yang dikeluarkan entitas
25 dalam hal pengakuan awal hak legal atas tanah maupun
26 perpajakan atau pembaruan hak atas tanah?

27

28 **INTERPRETASI**

29

30 07. Biaya perolehan tanah dengan Hak Guna Usaha, Hak
31 Guna Bangunan dan Hak Pakai diakui sebagai aset tetap sesuai
32 dengan PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap*.

33

34 08. Umur ekonomik tanah dengan Hak Guna Usaha,
35 Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tidak terbatas sehingga
36 tidak disusutkan, kecuali terdapat bukti sebaliknya yang
37 mengindikasikan bahwa perpanjangan atau pembaruan hak
38 atas tanah kemungkinan besar atau pasti tidak diperoleh.

- 1 09. Beberapa contoh yang menyebabkan umur ekonomik
2 tanah menjadi terbatas, antara lain:
- 3 (a) manajemen mempunyai prediksi bahwa kondisi kualitas
4 tanah dalam waktu tertentu tidak layak lagi untuk
5 digunakan dalam operasi utama entitas;
 - 6 (b) sifat operasi utama entitas meninggalkan tanah pada saat
7 proyek selesai. Misalnya tanah yang digunakan untuk
8 operasi utama atau proyek entitas terletak di daerah
9 terpencil, sehingga tanah disusutkan sesuai perkiraan
10 panjang jadwal operasi utama atau proyek tersebut;
 - 11 (c) kebijakan dari pemerintah yang akan memanfaatkan tanah
12 untuk kepentingan umum sehingga kemungkinan besar
13 perpanjangan hak atas tanah tidak akan diperoleh.

14

15 10. Biaya untuk mendapatkan hak legal atas tanah ketika
16 tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari harga
17 perolehan tanah sesuai dengan PSAK 16 (revisi 2011): *Aset*
18 *Tetap* paragraf 16.

19

20 11. Biaya terkait perpajakan atau pembaruan hak atas
21 tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi
22 sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomik tanah, mana
23 yang lebih pendek sesuai dengan PSAK 19 (revisi 2009): *Aset*
24 *Takberwujud* paragraf 94.

25

26 **KETENTUAN TRANSISI**

27

28 12. Pada tanggal awal penerapan Interpretasi ini, entitas
29 mereklasifikasi sisa saldo beban tangguhan yang berasal
30 dari biaya legal perolehan awal Hak atas tanah yang belum
31 teramortisasi ke nilai tercatat aset tanah.

32

33 **TANGGAL EFEKTIF**

34

35 13. Entitas menerapkan Interpretasi ini untuk periode tahun
36 buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2012.

37

38