

**ED PSAK 13
(revisi 2011)**

28 Juni 2011

**PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN
PROPERTI INVESTASI**

*Exposure draft ini dikeluarkan oleh
Dewan Standar Akuntansi Keuangan*

*Tanggapan atas exposure draft ini diharapkan dapat
diterima paling lambat tanggal **19 Agustus 2011**
oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan*



IKATAN AKUNTAN INDONESIA

ED PSAK
13
(revisi 2011)

**PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN
PROPERTI INVESTASI**



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 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.

Tanggapan tertulis atas *draft* ini paling lambat diterima pada **19 Agustus 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. Penggandaan ED ini oleh individu/organisasi/ lembaga dianjurkan dan diizinkan untuk penggunaan di atas dan tidak untuk diperjualbelikan.

PENGANTAR

Dewan Standar Akuntansi Keuangan telah menyetujui *exposure draft* PSAK 13 (revisi 2011) tentang Properti Investasi dalam rapatnya tanggal 28 Juni 2011 untuk disebarluaskan dan ditanggapi oleh perusahaan, regulator, perguruan tinggi, pengurus dan anggota IAI, dan pihak lainnya.

Tanggapan akan sangat berguna jika memaparkan permasalahan secara jelas dan alternatif saran yang didukung dengan alasan.

Exposure Draft ini disebarluaskan dalam bentuk buku, sisipan dokumen dalam majalah *Akuntan Indonesia*, dan situs: 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 PSAK 13 (revisi 2011): *Properti Investasi* bertujuan untuk meminta tanggapan atas semua pengaturan dan paragraf dalam ED PSAK 13 tersebut.

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

1. Properti dalam proses pembangunan dan pengembangan

Properti dalam proses pembangunan dan pengembangan berdasarkan PSAK 13 (revisi 2007) diakui sebagai aset tetap sampai aset tersebut selesai dibangun setelah itu aset tersebut direklasifikasi menjadi properti investasi. Dalam ED PSAK 13 (revisi 2011) ketentuan ini berubah, properti tersebut langsung diakui sebagai properti investasi sejak proses pembangunannya. Dengan demikian maka entitas memiliki pilihan menggunakan nilai wajar sejak properti investasi tersebut dibangun apabila memang nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal.

Bagaimana pendapat Anda mengenai ketentuan ini?

2. Ketentuan Transisi

Entitas menerapkan Pernyataan ini secara prospektif. Saldo properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan harus diklasifikasi sesuai dengan tujuannya, dan berlaku perlakuan akuntansi sesuai dengan Pernyataan ini. Selisih penilaian dibebankan ke saldo laba.

Apakah Anda setuju dengan ketentuan transisi tersebut?

3. Tanggal Efektif

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

Apakah Anda setuju dengan tanggal efektif PSAK 13 (revisi 2011)?

IKHTISAR RINGKAS

Secara umum perbedaan antara ED PSAK 13 (revisi 2011): *Properti Investasi* dengan PSAK 13 (2007): *Properti Investasi* adalah sebagai berikut:

Letak beda	ED PSAK 13 (revisi 2011)	PSAK 13 (revisi 2007)
Definisi	Tidak mengatur definisi tentang penghentian pengakuan	Mengatur definisi tentang penghentian pengakuan
Pengakuan awal properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan	Diakui sebagai properti investasi	Diakui sebagai aset tetap dan perlakuannya mengacu ke PSAK 16: <i>Aset Tetap</i> sampai properti investasi selesai dibangun.
Ketidak-mampuan menetapkan nilai wajar yang andal	<p>Jika entitas memilih menggunakan metode nilai wajar, maka properti investasi dalam proses pembangunan dan pengembangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diukur pada harga perolehan sampai nilai wajarnya dapat ditentukan secara andal atau sampai proses pembangunan dan pengembangan selesai (mana yang lebih dahulu) - Pada pengakuan awal langsung dapat diukur sebesar nilai wajarnya jika dapat ditentukan secara andal 	tidak diatur

PERBEDAAN DENGAN IFRSs

ED PSAK 13 (revisi 2011): *Properti Investasi* mengadopsi seluruh pengaturan dalam IAS 40 *Investment Property* per 1 Januari 2009, kecuali:

1. Paragraf 80, 81, 82, 83, dan 84 mengenai ketentuan transisi karena ketentuan tersebut telah diadopsi pada PSAK 13 (revisi 2007) sehingga tidak perlu lagi diadopsi.
2. Paragraf 85, 85A, dan 85B mengenai tanggal efektif karena PSAK 13 (revisi 2011) memiliki ketentuan tanggal efektif yang berbeda.
3. IAS 40 paragraf 23 menjadi PSAK 13 (revisi 2010) paragraf 22. Paragraf berikutnya menyesuaikan.

DAFTAR ISI

	Paragraf
PENDAHULUAN	01-15
Tujuan	01
Ruang lingkup	02-04
Definisi	05-15
PENGAKUAN	16-19
PENGUKURAN PADA SAAT PENGAKUAN AWAL.	20-28
PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL....	29-60
Kebijakan akuntansi	29-34
Model nilai wajar	35-54
Ketidakmampuan menetapkan nilai wajar yang andal	55-59
Model biaya	60
TRANSFER	61-69
PELEPASAN	70-77
PENGUNGKAPAN	78-79
Model nilai wajar dan model biaya	78-79
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 (revisi 2011)*
6 *terdiri dari paragraf 1-86. Seluruh paragraf dalam PSAK*
7 *ini memiliki kekuatan mengatur yang sama. Paragraf*
8 *yang dicetak dengan huruf tebal dan miring mengatur*
9 *prinsip-prinsip utama. PSAK 13 (revisi 2011) harus dibaca*
10 *dalam konteks tujuan pengaturan dan Kerangka Dasar*
11 *Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan. PSAK 25*
12 *(revisi 2009): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi*
13 *Akuntansi, dan Kesalahan memberikan dasar untuk*
14 *memilih dan menerapkan kebijakan akuntansi ketika tidak*
15 *ada panduan yang eksplisit. Pernyataan ini tidak wajib*
16 *diterapkan untuk unsur-unsur yang tidak material.*

17

18 PENDAHULUAN

19

20 Tujuan

21

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

25

26 Ruang Lingkup

27

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

30

31 03. Pernyataan ini juga diterapkan untuk pengukuran
32 hak atas properti investasi dalam sewa yang dicatat sebagai
33 sewa pembiayaan dalam laporan keuangan *lessee* dan untuk
34 pengukuran properti investasi yang diserahkan kepada *lessee*
35 yang dicatat sebagai sewa operasi dalam laporan keuangan
36 *lessor*. Pernyataan ini tidak mencakup hal-hal yang diatur
37 dalam PSAK 30 (revisi 2011): *Sewa*, antara lain:

38 (a) pengklasifikasian sewa sebagai sewa pembiayaan atau

- 1 sewa operasi;
- 2 (b) pengakuan penghasilan sewa dari properti investasi (lihat
- 3 juga PSAK 23 (revisi 2010): *Pendapatan*);
- 4 (c) pengukuran hak atas properti dalam sewa yang dicatat
- 5 sebagai sewa operasi dalam laporan keuangan *lessee*;
- 6 (d) pengukuran investasi neto *lessor* yang dicatat sebagai
- 7 sewa pembiayaan dalam laporan keuangan *lessor*;
- 8 (e) akuntansi untuk transaksi jual dan sewa-balik; dan
- 9 (f) pengungkapan tentang sewa pembiayaan dan sewa operasi.

10

11 04. Pernyataan ini tidak berlaku untuk:

- 12 (a) aset biologik yang terkait dengan aktivitas agrikultur;
- 13 dan
- 14 (b) hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak,
- 15 gas alam dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat
- 16 diperbaharui.

17

18 Definisi

19

20 **05. Berikut adalah pengertian istilah yang digunakan**
21 **dalam Pernyataan ini:**

22

23 ***Biaya perolehan*** adalah jumlah kas atau setara kas yang
24 *dikeluarkan atau nilai wajar dari imbalan lain yang diberikan*
25 *untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau*
26 *pembangunan atau nilai yang diatribusikan ke aset pada*
27 *saat pertama kali diakui sesuai dengan persyaratan dalam*
28 *PSAK lain, seperti PSAK 53 (revisi 2010): Pembayaran*
29 **Berbasis Saham.**

30

31 ***Jumlah tercatat*** adalah jumlah dimana aset diakui dalam
32 *laporan posisi keuangan.*

33

34 ***Nilai wajar*** adalah suatu jumlah yang digunakan untuk
35 *mengukur aset yang dapat dipertukarkan melalui suatu*
36 *transaksi yang wajar (arm's length transaction) yang*
37 *melibatkan pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki*
38 *pengetahuan memadai.*

1 ***Properti investasi*** adalah properti (tanah atau bangunan
2 atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya)
3 yang dikuasai (oleh pemilik atau lessee/penyewa melalui
4 sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk
5 kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk:

6 (a) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang
7 atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau

8 (b) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari

9

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

14

15 **06. Hak atas properti yang dikuasai oleh lessee melalui**
16 **sewa operasi dapat dikelompokkan dan dicatat sebagai**
17 **properti investasi jika, dan hanya jika, properti tersebut**
18 **tidak bertentangan dengan definisi properti investasi dan**
19 **lessee menggunakan model nilai wajar seperti diatur dalam**
20 **paragraf 35-59 untuk aset yang bersangkutan. Alternatif**
21 **pengklasifikasian ini dimungkinkan untuk dilakukan bagi**
22 **setiap properti secara individual (property by property**
23 **basis). Namun demikian, sekali alternatif pengklasifikasian**
24 **ini dipilih untuk satu hak atas properti tertentu yang dikuasai**
25 **dengan cara sewa operasi, maka semua properti yang telah**
26 **diklasifikasikan sebagai properti investasi harus dicatat**
27 **dengan menggunakan model nilai wajar. Ketika alternatif**
28 **pengklasifikasian ini dipilih, maka semua hak kepemilikan**
29 **harus diungkapkan seperti yang disyaratkan oleh paragraf**
30 **78-82.**

31

32 **07. Properti investasi dapat dikuasai untuk**
33 **menghasilkan rental atau untuk mendapatkan kenaikan nilai**
34 **atau keduanya. Dengan demikian, properti investasi tersebut**
35 **menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung**
36 **pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Hal ini membedakan**
37 **properti investasi dari properti yang digunakan sendiri. Proses**
38 **produksi atau pengadaan barang atau jasa (atau penggunaan**

1 properti untuk tujuan administratif) dapat menghasilkan arus
2 kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi
3 juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau
4 persediaan. PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap* berlaku untuk
5 properti yang digunakan sendiri.

6

7 08. Berikut adalah contoh properti investasi:

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

26

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

- 30 (a) properti yang dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan
31 usaha sehari-hari atau sedang dalam proses pembangunan
32 atau pengembangan untuk dijual (lihat PSAK 14 (revisi
33 2008): *Persediaan*), misalnya properti yang diperoleh
34 secara eksklusif dengan maksud untuk dijual dalam waktu
35 dekat atau untuk pengembangan dan dijual kembali.
36 (b) properti dalam proses pembangunan atau pengembangan
37 atas nama pihak ketiga (lihat PSAK 34 (revisi 2010):
38 *Kontrak Konstruksi*).

- 1 (c) properti yang digunakan sendiri (lihat PSAK 16 (revisi
2 2011): *Aset Tetap*), termasuk (di antaranya) properti
3 yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai
4 properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki
5 untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan
6 selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri,
7 properti yang digunakan oleh karyawan (dengan atau
8 tanpa karyawan tersebut membayar rental sesuai
9 harga pasar) dan properti yang digunakan sendiri yang
10 menunggu untuk dijual.
11 (d) properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara
12 sewa pembiayaan.

13

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

26

27 11. Dalam beberapa kasus, entitas menyediakan
28 tambahan jasa kepada para penghuni properti yang
29 dimilikinya. Entitas memperlakukan properti tersebut
30 sebagai properti investasi jika jasa tersebut tidak signifikan
31 terhadap keseluruhan perjanjian. Misalnya adalah ketika
32 pemilik bangunan kantor menyediakan jasa keamanan dan
33 pemeliharaan bangunan kepada penyewa yang menghuni
34 bangunan.

35

36 12. Dalam kasus yang lain, jasa yang disediakan bernilai
37 cukup signifikan. Misalnya, jika suatu entitas memiliki dan
38 mengelola hotel, maka jasa yang diberikan kepada para tamu

1 adalah signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Oleh
2 karena itu, kepemilikan seperti ini termasuk sebagai properti
3 yang digunakan sendiri dan bukan sebagai properti investasi.

4

5 13. Hal yang sulit mungkin untuk menentukan apakah
6 tambahan jasa yang diberikan adalah sangat signifikan
7 sehingga properti tidak memenuhi sebagai properti investasi.
8 Misalnya, pemilik hotel terkadang memindahkan beberapa
9 tanggung jawab kepada pihak ketiga berdasarkan suatu
10 perjanjian pengelolaan. Syarat-syarat atau klausula dalam
11 perjanjian tersebut sangat beragam. Pada satu sisi, secara
12 substansi, posisi pemilik hotel adalah sebagai investor
13 pasif. Pada sisi yang lain, pemilik hotel telah menugaskan
14 (*outsourced*) pihak lain untuk mengelola operasi hotel sehari-
15 hari dengan tetap terkena dampak secara langsung dari variasi
16 arus kas yang dihasilkan dari operasi hotel tersebut.

17

18 14. Pertimbangan diperlukan untuk menentukan
19 apakah suatu properti memenuhi kriteria sebagai properti
20 investasi. Entitas mengembangkan kriteria sehingga kriteria
21 tersebut dapat digunakan sebagai kebijakan yang konsisten
22 sesuai dengan definisi properti investasi dan petunjuk
23 terkait dalam paragraf 07-13. Paragraf 79(c) mensyaratkan
24 suatu entitas untuk mengungkapkan kriteria tersebut ketika
25 pengklasifikasian dianggap sulit.

26

27 15. Dalam beberapa kasus, entitas memiliki properti yang
28 disewakan kepada, dan yang digunakan oleh, induk atau anak
29 perusahaan lainnya. Properti tersebut tidak diklasifikasikan
30 sebagai properti investasi pada laporan keuangan konsolidasian,
31 karena properti seperti ini termasuk digunakan sendiri apabila
32 dilihat dari sudut pandang grup. Namun, jika dilihat dari sudut
33 pandang entitas yang memiliki properti tersebut, properti
34 semacam ini masuk kategori properti investasi sepanjang
35 memenuhi definisi yang tertuang dalam paragraf 05. Dengan
36 demikian, *lessor* memperlakukan kepemilikan seperti itu sebagai
37 properti investasi pada laporan keuangan individualnya.

38

1 PENGAKUAN

2

3 *16. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan*
4 *hanya jika:*

5 *(a) besar kemungkinan manfaat ekonomik di masa*
6 *depan dari aset yang tergolong properti investasi akan*
7 *mengalir ke dalam entitas; dan*

8 *(b) biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan*
9 *andal.*

10

11 17. Entitas mengevaluasi sesuai dengan prinsip
12 pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi
13 pada saat terjadinya. Biaya perolehan termasuk biaya yang
14 terjadi pada saat memperoleh properti investasi dan biaya yang
15 terjadi setelahnya untuk penambahan, penggantian bagian
16 properti atau perbaikan properti.

17

18 18. Sesuai dengan prinsip pengakuan pada paragraf 16,
19 entitas tidak mengakui dalam jumlah tercatat properti investasi
20 sehubungan dengan biaya harian penggunaan properti. Biaya
21 tersebut lebih tepat diakui dalam laba rugi pada saat terjadinya.
22 Biaya harian penggunaan properti yang utama adalah biaya
23 tenaga kerja serta bahan habis pakai dan termasuk biaya suku
24 cadang kecil. Tujuan pengeluaran ini sering digambarkan
25 sebagai "perbaikan dan pemeliharaan" dari properti.

26

27 19. Bagian dari suatu properti investasi dapat diperoleh
28 melalui penggantian. Contoh, interior dinding bangunan
29 mungkin merupakan penggantian dinding aslinya. Berdasarkan
30 prinsip pengakuan, entitas mengakui jumlah tercatat properti
31 investasi atas biaya penggantian properti investasi pada saat
32 terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi. Jumlah
33 tercatat atas bagian yang digantikan dihentikan pengakuannya
34 sesuai dengan ketentuan penghentian pengakuan dalam
35 Pernyataan ini.

36

37

38

1 PENGUKURAN PADA SAAT PENGAKUAN AWAL

2

3 **20. *Properti investasi pada awalnya diukur sebesar***
4 ***biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam***
5 ***pengukuran awal tersebut.***

6

7 21. Biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli
8 meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat
9 diatribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat
10 diatribusikan secara langsung termasuk, misalnya, biaya jasa
11 hukum, pajak penjualan, dan biaya transaksi lainnya.

12

13 22. Biaya perolehan properti investasi tidak bertambah
14 dengan:

15 (a) biaya perintisan (kecuali biaya-biaya yang diperlukan
16 untuk membawa properti ke kondisi yang diinginkan
17 sehingga dapat digunakan sesuai dengan maksud
18 manajemen);

19 (b) kerugian operasional yang terjadi sebelum properti
20 investasi mencapai tingkat hunian yang direncanakan;
21 atau

22 (c) pemborosan bahan baku, buruh atau sumber daya lain yang
23 terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan
24 properti.

25

26 23. Jika pembayaran atas properti investasi
27 ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga
28 tunai. Perbedaan antara jumlah tersebut dan pembayaran
29 diakui sebagai beban bunga selama periode kredit.

30

31 **24. *Biaya perolehan awal hak atas properti yang***
32 ***dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai***
33 ***properti investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan***
34 ***seperti diatur dalam PSAK 30 (revisi 2011): Sewa paragraf***
35 ***19, dalam hal ini aset diakui pada jumlah mana yang lebih***
36 ***rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran***
37 ***sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas***
38 ***sesuai dengan ketentuan paragraf yang sama.***

1 25. Premium yang dibayarkan untuk sewa diperlakukan
2 sebagai bagian dari pembayaran sewa minimum untuk tujuan
3 ini, dan oleh karena itu dimasukkan dalam biaya perolehan
4 aset, tetapi dikeluarkan dari liabilitas. Jika hak atas properti
5 yang dikuasai dengan cara sewa diklasifikasikan sebagai
6 properti investasi, maka hak atas properti tersebut dicatat
7 sebesar nilai wajar dari hak tersebut dan bukan dari properti
8 yang mendasari. Pedoman atas penentuan nilai wajar dari hak
9 atas properti dalam rangka menuju model nilai wajar diatur
10 dalam paragraf 35-54. Pedoman tersebut juga relevan untuk
11 penentuan nilai wajar ketika nilai tersebut digunakan sebagai
12 biaya perolehan untuk tujuan pengakuan awal.

13

14 26. Satu atau lebih properti investasi mungkin diperoleh
15 dalam pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter
16 atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter. Pembahasan
17 berikut mengacu pada pertukaran satu aset nonmoneter dengan
18 aset nonmoneter lainnya, tetapi hal ini juga berlaku untuk
19 semua pertukaran yang diuraikan dalam kalimat sebelumnya.
20 Biaya perolehan dari suatu properti investasi diukur pada nilai
21 wajar kecuali:

22 (a) transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi
23 komersial; atau

24 (b) nilai wajar aset yang diterima dan aset yang diserahkan
25 tidak dapat diukur secara andal.

26 Perolehan aset tersebut diukur dengan cara seperti ini bahkan
27 jika suatu entitas tidak dapat segera menghentikan pengakuan
28 aset yang diserahkan. Jika aset yang diperoleh tidak dapat
29 diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan
30 jumlah tercatat aset yang diserahkan.

31

32 27. Entitas menentukan suatu transaksi pertukaran
33 memiliki substansi komersial atau tidak dengan
34 mempertimbangkan apakah arus kas masa depan diharapkan
35 dapat berubah sebagai akibat dari transaksi tersebut. Suatu
36 transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika:

37 (a) konfigurasi (risiko, waktu, dan jumlah) arus kas atas aset
38 yang diterima berbeda dari konfigurasi arus kas atas aset

- 1 yang diserahkan; atau
2 (b) nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas dipengaruhi
3 oleh perubahan transaksi yang diakibatkan dari pertukaran
4 tersebut; dan
5 (c) selisih antara (a) atau (b) adalah signifikan terhadap nilai
6 wajar dari aset yang dipertukarkan.
7 Untuk tujuan penentuan apakah transaksi pertukaran
8 memiliki substansi komersial, nilai khusus entitas dari porsi
9 (bagian) operasi entitas dipengaruhi oleh transaksi yang akan
10 menggambarkan arus kas sesudah pajak. Hasil analisis ini
11 akan jelas tanpa entitas menyajikan perhitungan yang rinci.

12
13 28. Nilai wajar suatu aset di mana transaksi pasar yang
14 serupa tidak tersedia, dapat diukur secara andal jika:

- 15 (a) variabilitas dalam rentang estimasi nilai wajar yang
16 rasional untuk aset tersebut tidak signifikan; atau
17 (b) probabilitas dari beragam estimasi dalam kisaran dapat
18 dinilai secara rasional dan digunakan dalam mengestimasi
19 nilai wajar. Jika entitas dapat menentukan nilai wajar
20 secara andal, baik dari aset yang diterima atau diserahkan,
21 maka nilai wajar dari aset yang diserahkan digunakan
22 untuk mengukur biaya perolehan dari aset yang diterima
23 kecuali jika nilai wajar aset yang diterima lebih jelas.

24

25 **PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL**

26

27 **Kebijakan Akuntansi**

28

29 *29. Dengan pengecualian sebagaimana dimaksud*
30 *pada paragraf 32 dan 36, entitas memilih model nilai wajar*
31 *dalam paragraf 36-59 atau model biaya dalam paragraf 60*
32 *sebagai kebijakan akuntansinya dan menerapkan kebijakan*
33 *tersebut pada seluruh properti investasinya.*

34

35 30. PSAK 25 (revisi 2009): *Kebijakan Akuntansi,*
36 *Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan* menetapkan
37 bahwa perubahan kebijakan akuntansi yang dilakukan secara
38 sukarela hanya diizinkan apabila perubahan tersebut akan

1 menghasilkan penyajian transaksi, kejadian, atau kondisi
2 yang lebih sesuai dalam laporan posisi keuangan, kinerja
3 keuangan atau arus kas entitas. Hal yang sulit untuk dipahami
4 bahwa perubahan dari model nilai wajar ke model biaya dapat
5 menghasilkan penyajian yang lebih tepat.

6

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

16

17 **32. Suatu entitas dapat:**

18 **(a) memilih apakah model nilai wajar atau model biaya**
19 **untuk seluruh properti investasi yang menjadi agunan**
20 **liabilitas yang menghasilkan imbalan yang terkait**
21 **langsung dengan nilai wajar dari, atau imbalan dari,**
22 **aset tertentu termasuk properti investasi; dan**

23 **(b) memilih apakah model nilai wajar atau model**
24 **biaya untuk seluruh properti investasi lain, tanpa**
25 **memerhatikan pilihan sebagaimana dimaksud dalam**
26 **huruf (a).**

27

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

35

36 34. Jika suatu entitas memilih model-model yang
37 berbeda untuk dua kategori yang diuraikan dalam paragraf
38 32, penjualan properti investasi di antara kelompok aset yang

1 diukur dengan menggunakan model berbeda harus diakui pada
2 nilai wajar dan perubahan kumulatif dalam nilai wajar harus
3 diakui dalam laba rugi. Selaras dengan itu, jika suatu properti
4 investasi ditransfer dari sekelompok aset yang menggunakan
5 model nilai wajar ke dalam kelompok aset yang menggunakan
6 model biaya, maka nilai wajar properti pada saat penjualan
7 dianggap menjadi biaya perolehannya.

8

9 **Model Nilai Wajar**

10

11 *35. Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih*
12 *menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti*
13 *investasi berdasarkan nilai wajar, kecuali dalam kasus*
14 *seperti yang diuraikan pada paragraf 55.*

15

16 *36. Jika hak atas properti yang dimiliki oleh lessee*
17 *melalui sewa operasi diklasifikasi sebagai properti investasi*
18 *berdasarkan paragraf 06, paragraf 29 tidak bebas pilih;*
19 *model nilai wajar harus diterapkan.*

20

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

24

25 38. Nilai wajar properti investasi merupakan harga
26 yang mana properti dapat dipertukarkan antara pihak-pihak
27 yang memiliki pengetahuan memadai dan berkeinginan dalam
28 suatu transaksi yang wajar (lihat paragraf 05). Nilai wajar
29 tidak mencakup estimasi kenaikan atau penurunan harga
30 karena kondisi atau keadaan khusus seperti pembiayaan yang
31 umum, perjanjian penjualan dan penyewaan kembali, kondisi
32 khusus atau konsesi yang diberikan oleh pihak yang terkait
33 dengan penjualan.

34

35 39. Entitas menentukan nilai wajar tanpa dikurangi
36 dengan biaya transaksi yang mungkin timbul dari penjualan
37 atau pelepasan lainnya.

38

1 **40. Nilai wajar properti investasi mencerminkan**
2 **kondisi pasar pada tanggal pelaporan.**

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

14
15 42. Nilai wajar properti investasi mencerminkan, antara
16 lain, penghasilan rental dari sewa yang sedang berjalan dan
17 asumsi-asumsi yang layak dan rasional yang mencerminkan
18 keyakinan pihak-pihak yang berkeinginan bertransaksi dan
19 memiliki pengetahuan memadai mengenai asumsi tentang
20 penghasilan rental dari sewa di masa depan dengan mengingat
21 kondisi sekarang. Dengan dasar pemikiran yang sama,
22 nilai wajar juga mencerminkan arus kas keluar (termasuk
23 pembayaran rental dan arus ke luar lainnya) yang dapat
24 diperkirakan sehubungan dengan properti tersebut. Sebagian
25 arus kas ke luar tersebut dicerminkan dalam liabilitas,
26 sementara arus kas ke luar lainnya tidak diakui dalam laporan
27 keuangan sampai dengan tanggal tertentu (contoh pembayaran
28 periodik seperti rental kontinjen).

29
30 43. Paragraf 24 menjelaskan dasar pengakuan awal
31 biaya perolehan dari hak dalam properti sewaan. Paragraf 35
32 mengharuskan hak dalam properti sewaan diukur kembali,
33 jika perlu, berdasarkan nilai wajar. Dalam suatu sewa yang
34 disepakati berdasarkan tarif pasar, nilai wajar dari hak dalam
35 properti sewaan pada saat perolehan, dikurangi dengan seluruh
36 pembayaran sewa yang diperkirakan (termasuk pembayaran
37 yang terkait untuk mengakui liabilitas), sama dengan nol.
38 Nilai wajar ini tidak berubah tanpa memerhatikan apakah,

1 untuk tujuan akuntansi, liabilitas dan aset sewaan diakui
2 berdasarkan nilai wajarnya atau pada nilai kini pembayaran
3 sewa minimum, sesuai dengan PSAK 30 (revisi 2011) paragraf
4 16. Dengan demikian, pengukuran kembali aset sewaan dari
5 biaya perolehan sesuai dengan paragraf 24 menjadi nilai wajar
6 sesuai paragraf 35 tidak boleh menimbulkan keuntungan atau
7 kerugian awal, kecuali nilai wajar diukur pada waktu yang
8 berbeda. Hal ini dapat terjadi apabila entitas memilih untuk
9 menerapkan model nilai wajar setelah pengakuan awal.

10

11 44. Definisi nilai wajar mengacu pada "pihak-pihak
12 yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai."
13 Pada konteks ini, "memiliki pengetahuan memadai" artinya
14 bahwa keduanya baik pembeli maupun penjual yang saling
15 berkeinginan, memiliki informasi yang memadai (layak)
16 tentang sifat dan karakteristik dari properti investasi tersebut,
17 kegunaan aktual serta potensinya, dan kondisi pasar pada
18 tanggal pelaporan. Pembeli yang berkeinginan termotivasi,
19 tetapi tidak dipaksa, untuk membeli. Pembeli tersebut tidak
20 terlampau berkeinginan dan juga tidak ditentukan untuk
21 membeli pada harga tertentu. Pembeli yang diasumsikan
22 tidak membayar pada harga yang lebih tinggi dari harga pasar
23 yang terdiri dari penjual pembeli berpengetahuan memadai
24 dan berkeinginan.

25

26 45. Penjual yang berkeinginan adalah penjual yang
27 tidak terlampau berkeinginan dan juga tidak dipaksa, untuk
28 menjual pada harga tertentu, atau pada satu harga yang tidak
29 mengacu pada kondisi harga pasar yang layak. Penjual yang
30 berkeinginan termotivasi untuk menjual properti investasi
31 pada harga pasar terbaik yang dapat diperoleh dalam pasar.
32 Fakta keadaan dari pemilik properti riil tidak dipertimbangkan
33 karena penjual yang berkeinginan dalam konteks ini bukan
34 penjual riil melainkan penjual hipotesis (*hypothetical owner*)
35 (contohnya, penjual yang berkeinginan bertransaksi tidak
36 memperhitungkan dampak pajak tertentu dari pemilik properti
37 investasi aktual).

38

1 46. Definisi nilai wajar mengacu pada transaksi wajar.
2 Transaksi wajar adalah transaksi antara pihak-pihak yang tidak
3 mempunyai hubungan tertentu atau khusus, yang membuat
4 harga transaksi tidak mencerminkan karakteristik dari kondisi
5 pasar. Transaksi tersebut dianggap terjadi di antara pihak-
6 pihak yang tidak berelasi, yang masing-masing bertindak
7 secara independen.

8

9 47. Pedoman nilai wajar terbaik mengacu pada harga
10 kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan
11 kondisi yang sama dan berdasarkan pada sewa dan kontrak lain
12 yang serupa. Entitas harus memerhatikan adanya perbedaan
13 dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang
14 disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan
15 dengan properti.

16

17 48. Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif
18 yang sejenis diuraikan pada paragraf 47, suatu entitas
19 harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber,
20 termasuk:

21 (a) harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki
22 sifat, kondisi dan lokasi berbeda (atau berdasarkan pada
23 sewa atau kontrak lain yang berbeda), disesuaikan untuk
24 mencerminkan perbedaan tersebut;

25 (b) harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang
26 aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya
27 perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi
28 terjadi pada harga tersebut, dan

29 (c) proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus
30 kas di masa depan yang dapat diandalkan, didukung
31 dengan syarat/klausula yang terdapat dalam sewa dan
32 kontrak lain yang ada dan (jika mungkin) dengan bukti
33 eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa
34 dalam lokasi dan kondisi yang sama, dan penggunaan
35 tarif diskonto yang mencerminkan penilaian pasar kini
36 dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus kas.

37

38

1 49. Dalam beberapa kasus, berbagai sumber yang
2 diuraikan dalam paragraf sebelumnya menunjukkan
3 kesimpulan berbeda tentang nilai wajar properti investasi.
4 Entitas harus mempertimbangkan alasan-alasan atas perbedaan
5 tersebut agar diperoleh estimasi nilai wajar yang paling andal
6 dalam rentang estimasi nilai wajar yang tepat.

7

8 50. Pada kasus-kasus tertentu yang jarang terjadi, terdapat
9 bukti yang jelas pada saat entitas pertama kali memperoleh
10 properti investasi (atau pada saat properti sebelumnya
11 menjadi properti investasi setelah berubah penggunaannya)
12 bahwa perubahan rentang estimasi nilai wajar yang tepat
13 tersebut menjadi sangat besar, dan probabilitas berbagai hasil
14 menjadi sangat sulit untuk diperkirakan, sehingga kegunaan
15 dari estimasi nilai wajar tunggal menjadi berkurang atau tidak
16 ada. Hal ini mungkin mengindikasikan bahwa nilai wajar
17 properti tidak dapat ditentukan secara andal atas dasar yang
18 berkelanjutan (lihat paragraf 55).

19

20 51. Nilai wajar berbeda dengan nilai pakai, sebagaimana
21 didefinisikan dalam PSAK 48 (revisi 2009): *Penurunan Nilai*
22 *Aset*. Nilai wajar mencerminkan pengetahuan dan estimasi
23 pihak pembeli dan penjual yang berkeinginan bertransaksi
24 dan memiliki pengetahuan memadai. Sedangkan nilai pakai
25 mencerminkan estimasi entitas, termasuk pengaruh faktor
26 khusus yang ada pada entitas tersebut dan tidak dapat
27 diterapkan pada entitas lain pada umumnya. Misalnya, nilai
28 wajar tidak mencerminkan faktor-faktor berikut dalam artian
29 bahwa faktor-faktor ini tidak secara umum tersedia bagi pihak
30 pembeli dan penjual yang berkeinginan bertransaksi dan
31 memiliki pengetahuan memadai:

- 32 (a) nilai tambah dari pembentukan portofolio properti pada
33 lokasi yang berbeda;
34 (b) sinergi antara properti investasi dan aset lain;
35 (c) hak legal dan pembatasan legal yang khusus hanya untuk
36 pemilik akhir (terkini); dan
37 (d) manfaat pajak atau beban pajak yang khusus untuk
38 pemilik akhir (terkini).

1 52. Dalam menentukan jumlah tercatat properti
2 investasi, entitas tidak melakukan penghitungan ganda atas
3 aset atau liabilitas yang diakui sebagai aset atau liabilitas
4 terpisah. Misalnya:

- 5 (a) peralatan seperti *lift* atau pendingin ruangan sering
6 kali menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari
7 bangunan dan biasanya dimasukkan dalam nilai wajar
8 properti investasi, dari pada diakui secara terpisah sebagai
9 aset tetap;
- 10 (b) jika kantor disewakan termasuk dengan furniturnya, nilai
11 wajar kantor umumnya memasukan nilai wajar furnitur,
12 karena penghasilan rental juga terkait dengan furnitur
13 yang digunakan. Apabila furnitur termasuk dalam nilai
14 wajar properti investasi, entitas tidak mengakui furnitur
15 tersebut sebagai aset terpisah;
- 16 (c) nilai wajar properti investasi tidak termasuk biaya dibayar
17 di muka atau penghasilan sewa operasi akruan, karena
18 entitas mengakui hal tersebut secara terpisah sebagai aset
19 atau liabilitas;
- 20 (d) nilai wajar properti investasi yang dikuasai dengan cara
21 sewa mencerminkan adanya arus kas yang diharapkan
22 (termasuk rental kontinjen yang diperkirakan menjadi
23 utang). Selaras dengan itu, jika penilaian yang diperoleh
24 atas properti adalah nilai neto dari pembayaran
25 keseluruhan yang diperkirakan terjadi, adalah perlu untuk
26 menambahkan kembali liabilitas sewa yang diakui, dalam
27 rangka menentukan jumlah tercatat properti investasi
28 menggunakan model nilai wajar.

29
30 53. Nilai wajar properti investasi tidak mencerminkan
31 pengeluaran modal di masa depan yang akan digunakan untuk
32 meningkatkan kapasitas atau memperbaiki properti dan tidak
33 mencerminkan manfaat masa depan terkait dari pengeluaran
34 masa depan tersebut.

35

36 54. Dalam beberapa kasus, entitas mengharapkan
37 bahwa nilai kini pembayaran sehubungan dengan properti
38 investasi (lain halnya pembayaran sehubungan dengan

1 liabilitas yang diakui) akan melebihi nilai kini dari kas yang
2 diterima. Entitas menerapkan PSAK 57 (revisi 2009): *Provisi,*
3 *Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi* untuk menentukan
4 pengakuan liabilitas dan, jika demikian, cara untuk mengukur
5 liabilitas tersebut.

6

7 **Ketidakmampuan Menetapkan Nilai Wajar yang Andal**

8

9 *55. Ada anggapan yang sulit dibantah bahwa entitas*
10 *dapat menentukan nilai wajar properti investasi secara andal*
11 *atas dasar berkelanjutan. Namun demikian dalam beberapa*
12 *kasus yang jarang terjadi, terdapat bukti yang jelas ketika*
13 *suatu entitas pertama kali memperoleh properti investasi*
14 *(atau ketika properti yang ada pertama kali menjadi properti*
15 *investasi karena perubahan penggunaan) bahwa nilai wajar*
16 *properti investasi tidak dapat ditentukan secara andal atas*
17 *dasar berkelanjutan. Hal ini timbul jika, dan hanya jika,*
18 *transaksi pasar serupa jarang terjadi dan alternatif estimasi*
19 *andal nilai wajar (misalnya, berdasarkan proyeksi arus kas*
20 *diskontoan) tidak tersedia. jika entitas menentukan bahwa*
21 *nilai wajar properti investasi dalam proses pembangunan*
22 *tidak dapat ditentukan secara andal tetapi mengharapkan*
23 *nilai wajar properti tersebut dapat ditentukan secara andal*
24 *saat pembangunan selesai, maka properti tersebut diukur*
25 *dengan cara properti investasi dalam proses pembangunan*
26 *diukur berdasarkan biaya perolehan sampai nilai wajarnya*
27 *dapat ditentukan secara andal atau sampai pembangunannya*
28 *selesai (mana yang lebih dahulu). Jika entitas menentukan*
29 *bahwa nilai wajar dari properti investasi (selain properti*
30 *investasi dalam proses pembangunan) tidak dapat ditentukan*
31 *secara andal pada dasar berkelanjutan, entitas mengukur*
32 *properti investasi tersebut menggunakan model biaya sesuai*
33 *PSAK 16 (revisi 2011): Aset Tetap. Nilai residu dari properti*
34 *investasi diasumsikan nol. Entitas menerapkan PSAK 16*
35 *(revisi 2011) hingga pelepasan properti investasi tersebut.*

36

37

38

1 56. Saat entitas mampu mengukur nilai wajar properti
2 investasi dalam proses pembangunan secara andal yang
3 sebelumnya telah diukur pada harga perolehan, maka properti
4 investasi tersebut harus diukur berdasarkan nilai wajarnya.
5 Saat pembangunan dari properti tersebut telah selesai, dapat
6 diasumsikan bahwa nilai wajarnya dapat diukur secara andal.
7 Jika kasusnya tidak demikian, sesuai paragraf 55, properti
8 dicatat menggunakan model biaya sesuai dengan PSAK 16
9 (revisi 2011): *Aset Tetap*.

10

11 57. Asumsi awal nilai wajar properti investasi dalam
12 proses pembangunan dapat diukur secara andal dapat ditolak
13 hanya pada pengakuan awal. Entitas yang telah mengukur
14 item dari properti investasi dalam proses pembangunan pada
15 nilai wajar mungkin tidak dapat disimpulkan bahwa nilai
16 wajar properti investasi tidak dapat ditentukan secara andal.

17

18 58. Dalam beberapa kasus yang jarang terjadi jika entitas
19 diharuskan, berdasarkan alasan yang diatur pada paragraf 56,
20 untuk mengukur properti investasi menggunakan model biaya
21 sesuai dengan PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap*, maka entitas
22 mengukur semua properti investasi lainnya, termasuk properti
23 investasi dalam proses pembangunan berdasarkan nilai
24 wajar. Dalam hal ini, walaupun entitas boleh menggunakan
25 model biaya untuk satu properti investasi, entitas harus tetap
26 menggunakan nilai wajar untuk properti investasi lainnya.

27

28 **59. *Jika sebelumnya entitas telah mengukur***
29 ***properti investasi berdasarkan nilai wajar, maka entitas***
30 ***melanjutkan pengukuran properti tersebut berdasarkan***
31 ***nilai wajar hingga pelepasan (atau sampai properti menjadi***
32 ***properti yang digunakan sendiri atau sampai entitas***
33 ***mulai mengembangkan properti tersebut dan kemudian***
34 ***menjualnya dalam kegiatan normal usaha) bahkan jika***
35 ***transaksi pasar yang sejenis menjadi jarang terjadi dan***
36 ***harga pasar menjadi tidak banyak tersedia.***

37

38

1 Model Biaya

2

3 *60. Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih*
4 *model biaya mengukur seluruh properti investasinya sesuai*
5 *dengan yang dipersyaratkan dalam PSAK 16 (revisi 2011):*
6 *Aset Tetap. Sedangkan jika properti investasi tersebut*
7 *memenuhi kriteria dimiliki untuk dijual (atau termasuk*
8 *dalam kelompok aset lepasan yang dikelompokkan sebagai*
9 *dimiliki untuk dijual) sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009):*
10 *Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi*
11 *yang Dihentikan. Properti investasi yang memenuhi kriteria*
12 *dimiliki untuk dijual (atau termasuk dalam kelompok aset*
13 *lepasan yang dikelompokkan sebagai dimiliki untuk dijual)*
14 *diukur sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009).*

15

16 TRANSFER

17

18 *61. Transfer ke atau dari properti investasi dilakukan*
19 *jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang*
20 *ditunjukkan dengan:*

21 *(a) dimulainya penggunaan oleh pemilik, ditransfer dari*
22 *properti investasi menjadi properti yang digunakan*
23 *sendiri;*

24 *(b) dimulainya pengembangan untuk dijual, ditransfer*
25 *dari properti investasi menjadi persediaan;*

26 *(c) berakhirnya pemakaian oleh pemilik, ditransfer dari*
27 *properti yang digunakan sendiri menjadi properti*
28 *investasi;*

29 *(d) dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari*
30 *persediaan menjadi properti investasi;*

31

32 *62. Paragraf 61 (b) mengharuskan entitas mentransfer*
33 *properti dari properti investasi menjadi persediaan jika,*
34 *dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang*
35 *ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan*
36 *tujuan untuk dijual. Jika entitas memutuskan untuk melepas*
37 *properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap*
38 *memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga*

1 dihentikan pengakuannya (dihapuskan dari laporan posisi
2 keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan.
3 Demikian pula jika entitas mulai mengembangkan kembali
4 properti investasi yang ada dan akan tetap menggunakannya di
5 masa depan sebagai properti investasi, maka properti tersebut
6 tetap properti investasi dan tidak direklasifikasi sebagai
7 properti yang digunakan sendiri selama masa pengembangan
8 kembali.

9

10 63. Paragraf 64-69 diterapkan untuk pengakuan dan
11 pengukuran jika entitas menggunakan model nilai wajar
12 terhadap properti investasi. Jika entitas menggunakan
13 model biaya, transfer antara properti investasi, properti yang
14 digunakan sendiri dan persediaan tidak mengubah jumlah
15 tercatat properti yang ditransfer serta tidak mengubah biaya
16 properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan.

17

18 ***64. Untuk properti investasi yang dicatat dengan***
19 ***menggunakan nilai wajar dan kemudian ditransfer menjadi***
20 ***properti yang digunakan sendiri atau sebagai persediaan,***
21 ***nilai properti untuk akuntansi berikutnya sesuai dengan***
22 ***ketentuan dalam PSAK 16 (revisi 2011): Aset Tetap atau***
23 ***PSAK 14 (revisi 2008): Persediaan adalah nilai wajar pada***
24 ***tanggal perubahan penggunaan.***

25

26 ***65. Jika properti yang digunakan sendiri oleh pemilik***
27 ***berubah menjadi properti investasi dan akan dicatat dengan***
28 ***menggunakan nilai wajar, entitas menerapkan PSAK 16***
29 ***(revisi 2011): Aset Tetap sampai dengan saat tanggal terakhir***
30 ***perubahan penggunaannya. Entitas memperlakukan***
31 ***perbedaan antara jumlah tercatat berdasarkan PSAK 16***
32 ***(revisi 2011) dan nilai wajar dengan cara yang sama seperti***
33 ***revaluasi menurut PSAK 16 (revisi 2011).***

34

35 66. Sampai dengan tanggal di mana properti yang
36 digunakan sendiri menjadi properti investasi yang dicatat pada
37 nilai wajar, entitas menyusutkan properti dan mengakui rugi
38 penurunan nilai yang telah terjadi. Entitas memperlakukan

- 1 perbedaan yang ada antara jumlah tercatat properti investasi
2 berdasarkan PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap* dan nilai
3 wajarnya pada tanggal tersebut dengan cara yang sama seperti
4 revaluasi menurut PSAK 16 (revisi 2011). Dengan kata lain:
- 5 (a) terjadinya penurunan jumlah tercatat properti diakui
6 dalam laba rugi. Namun, jika terdapat surplus revaluasi
7 yang terkait dengan properti tersebut, penurunan tersebut
8 diakui di pendapatan komprehensif lain dan mengurangi
9 surplus revaluasi di ekuitas.
 - 10 (b) timbulnya kenaikan jumlah tercatat diperlakukan sebagai
11 berikut:
 - 12 (i) jika kenaikan tersebut membalik rugi penurunan nilai
13 yang telah diakui sebelumnya atas properti tersebut,
14 maka kenaikan diakui dalam laba rugi. Jumlah yang
15 diakui dalam laba rugi tidak dapat melebihi jumlah
16 yang diperlukan untuk mengembalikan nilai ke
17 jumlah tercatat (setelah penyusutan) jika tidak ada
18 pengakuan rugi penurunan nilai;
 - 19 (ii) sisa kenaikan yang ada diakui dalam pendapatan
20 komprehensif lain dan kenaikan surplus revaluasi
21 di ekuitas. Selanjutnya, pada saat properti investasi
22 dilepas, surplus revaluasi di ekuitas dapat ditransfer
23 ke saldo laba. Transfer dari surplus revaluasi ke
24 saldo laba tidak melalui laba rugi.

25
26 **67. Untuk transfer dari persediaan ke properti**
27 ***investasi yang akan dicatat pada nilai wajar, perbedaan***
28 ***yang ada antara nilai wajar properti pada tanggal tersebut***
29 ***dan jumlah tercatat diakui dalam laba rugi.***

30
31 68. Perlakuan transfer dari persediaan ke properti
32 investasi yang akan dicatat pada nilai wajar adalah konsisten
33 dengan perlakuan penjualan persediaan.

34
35 **69. Ketika entitas menyelesaikan pembangunan atau**
36 ***pengembangan properti investasi yang dibangun sendiri***
37 ***dan yang akan dicatat pada nilai wajar, perbedaan yang***
38 ***ada antara nilai wajar properti pada tanggal tersebut dan***

1 *jumlah tercatatnya diakui dalam laba rugi.*

2

3 **PELEPASAN**

4

5 *70. Properti investasi dihentikan pengakuannya*
6 *(dikeluarkan dari laporan posisi keuangan) pada saat*
7 *pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak*
8 *digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki*
9 *manfaat ekonomik di masa depan yang dapat diharapkan*
10 *pada saat pelepasannya.*

11

12 71. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan
13 cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan. Untuk
14 menentukan tanggal pelepasan properti investasi, entitas
15 menggunakan kriteria yang diatur dalam PSAK 23 (revisi
16 2010): *Pendapatan* pada pengakuan pendapatan dari penjualan
17 barang dan jasa dan mempertimbangkan pedoman terkait
18 sesuai lampiran PSAK 23 (revisi 2010). PSAK 30 (revisi
19 2011): *Sewa* berlaku untuk pelepasan yang dilakukan dengan
20 cara sewa pembiayaan dan dengan cara jual dan sewa-balik.

21

22 72. Jika, sesuai dengan prinsip pengakuan dalam
23 paragraf 16, entitas mengakui biaya penggantian untuk bagian
24 tertentu dari suatu properti investasi di dalam jumlah tercatat
25 suatu aset tersebut, maka jumlah tercatat dari bagian aset
26 yang diganti tidak diakui lagi. Suatu bagian yang diganti dari
27 properti investasi yang dicatat dengan menggunakan model
28 biaya bisa saja bukan merupakan bagian yang disusutkan
29 secara terpisah. Jika penentuan jumlah tercatat dari bagian yang
30 diganti tersebut tidak dapat secara praktis dilakukan, entitas
31 dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi untuk
32 menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada
33 saat diperoleh atau dibangun. Untuk properti investasi yang
34 dicatat dengan menggunakan model nilai wajar, nilai wajar
35 dari properti investasi tersebut bisa jadi telah mencerminkan
36 keadaan bahwa bagian yang akan diganti sudah tidak memiliki
37 nilai lagi. Dalam kasus-kasus lain, mungkin saja merupakan
38 hal yang sulit untuk menentukan berapa nilai wajar yang harus

1 dikurangi untuk bagian yang diganti. Suatu alternatif yang
2 dapat digunakan untuk menentukan nilai wajar yang harus
3 dikurangi sehubungan dengan bagian yang diganti, jika tidak
4 dapat dilakukan secara praktis, adalah dengan memasukkan
5 biaya pengganti ke dalam jumlah tercatat aset tersebut dan
6 kemudian menentukan kembali nilai wajar dari aset tersebut,
7 sebagaimana yang diharuskan dalam hal terjadi penambahan
8 yang tidak memerlukan penggantian.

9

10 **73. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari**
11 ***penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan***
12 ***dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah***
13 ***tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi (kecuali jika PSAK***
14 ***30 (revisi 2011): Sewa mensyaratkan lain dalam hal jual***
15 ***dan sewa-balik) dalam periode terjadinya penghentian atau***
16 ***pelepasan tersebut.***

17

18 74. Imbalan yang diterima atas pelepasan properti
19 investasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajar. Jika
20 pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, imbalan
21 yang diterima pada awalnya diakui sebesar setara harga tunai.
22 Selisih antara jumlah nominal dari imbalan dan nilai yang
23 setara dengan harga tunai diakui sebagai pendapatan bunga
24 sesuai dengan PSAK 23 (revisi 2010): *Pendapatan* dengan
25 menggunakan metode tingkat bunga efektif.

26

27 75. Entitas menerapkan PSAK 57 (revisi 2009): *Provisi,*
28 *Liabilitas Kontijensi, dan Aset Kontijensi* atau Pernyataan
29 lain yang sesuai, dalam mencatat liabilitas yang masih ada
30 sehubungan dengan properti investasi setelah pelepasan
31 tersebut.

32

33 **76. Kompensasi dari pihak ketiga yang diberikan**
34 ***sehubungan dengan penurunan nilai, kehilangan atau***
35 ***pengembalian properti investasi harus diakui dalam laba***
36 ***rugi ketika kompensasi tersebut menjadi piutang.***

37

38

- 1 77. Penurunan nilai atau rugi atas properti investasi,
2 klaim, atau pembayaran kompensasi dari pihak ketiga dan
3 pembelian atau pembangunan kemudian aset adalah peristiwa
4 ekonomi terpisah dan dicatat secara terpisah, dengan cara
5 sebagai berikut:
- 6 (a) penurunan nilai properti investasi diakui sesuai PSAK 48
7 (*revisi 2009*): *Penurunan Nilai Aset*;
 - 8 (b) penghentian atau pelepasan properti investasi diakui
9 sesuai dengan paragraf 70-75 dari Pernyataan ini;
 - 10 (c) kompensasi dari pihak ketiga atas penurunan nilai,
11 hilang atau diserahkan diakui dalam laporan laba rugi ketika
12 kompensasi tersebut telah menjadi piutang; dan
 - 13 (d) biaya dari aset yang direnovasi, dibeli atau dibangun
14 sebagai penggantian ditentukan berdasarkan paragraf 20-
15 28 dari Pernyataan ini.

16

17 **PENGUNGKAPAN**

18

19 **Model Nilai Wajar dan Model Biaya**

20

- 21 78. Pengungkapan berikut diterapkan di samping
22 pengungkapan lain yang diharuskan PSAK 30 (*revisi 2010*):
23 *Sewa*. Sesuai dengan PSAK 30 (*revisi 2010*), pemilik properti
24 investasi melakukan pengungkapan *lessor* atas sewa yang
25 telah disepakati. Entitas yang memegang hak atas properti
26 investasi dalam skema sewa pembiayaan atau sewa operasi
27 melakukan pengungkapan *lessee* atas sewa pembiayaan
28 dan pengungkapan *lessor* atas sewa operasi yang telah
29 disepakati.

30

31 79. *Entitas mengungkapkan:*

- 32 (a) *apakah entitas tersebut menerapkan model nilai wajar*
33 *atau model biaya;*
- 34 (b) *jika menerapkan model nilai wajar, apakah, dan dalam*
35 *keadaan bagaimana, hak atas properti yang dikuasai*
36 *dengan cara sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat*
37 *sebagai properti investasi;*
- 38 (c) *apabila pengklasifikasian ini sulit dilakukan (lihat*

- 1 *paragraf 14), kriteria yang digunakan untuk*
2 *membedakan properti investasi dengan properti yang*
3 *digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki*
4 *untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;*
- 5 *(d) metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam*
6 *menentukan nilai wajar dari properti investasi, yang*
7 *mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar*
8 *tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak*
9 *berdasarkan faktor lain (yang harus diungkapkan*
10 *oleh entitas tersebut) karena sifat properti tersebut dan*
11 *keterbatasan data pasar yang dapat diperbandingkan;*
- 12 *(e) sejauhmana penentuan nilai wajar properti investasi*
13 *(yang diukur atau diungkapkan dalam laporan*
14 *keuangan) didasarkan atas penilaian oleh penilai*
15 *independen yang diakui dan memiliki kualifikasi*
16 *profesional yang relevan serta memiliki pengalaman*
17 *mutakhir di lokasi dan kategori properti investasi yang*
18 *dinilai. Apabila tidak ada penilaian seperti itu, hal*
19 *tersebut diungkapkan;*
- 20 *(f) jumlah yang diakui dalam laba rugi untuk:*
- 21 *(i) penghasilan rental dari properti investasi;*
22 *(ii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan*
23 *pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi*
24 *yang menghasilkan penghasilan rental selama*
25 *periode tersebut;*
- 26 *(iii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan*
27 *pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi*
28 *yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama*
29 *periode tersebut; dan*
- 30 *(iv) perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang*
31 *diakui dalam laba rugi atas penjualan properti*
32 *investasi dari sekelompok aset yang mana model*
33 *biaya digunakan ke kelompok yang menggunakan*
34 *model nilai wajar (lihat paragraf 34);*
- 35 *(g) eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari*
36 *properti investasi atau pembayaran penghasilan dan*
37 *hasil pelepasan;*
- 38 *(h) kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun*

1 *atau mengembangkan properti investasi atau untuk*
2 *perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.*

4 Model Nilai Wajar

6 *80. Di samping pengungkapan yang disyaratkan oleh*
7 *paragraf 79, entitas yang menerapkan model nilai wajar*
8 *sesuai dengan paragraf 36-58 mengungkapkan rekonsiliasi*
9 *antara jumlah tercatat properti investasi pada awal dan*
10 *akhir periode, yang menunjukkan hal-hal berikut:*

- 11 *(a) penambahan, pengungkapan terpisah untuk*
12 *penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan*
13 *penambahan yang dihasilkan dari pengeluaran setelah*
14 *perolehan yang diakui dalam jumlah tercatat aset;*
15 *(b) penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui*
16 *penggabungan usaha;*
17 *(c) aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk*
18 *dijual atau masuk dalam kelompok aset lepasan yang*
19 *diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual sesuai*
20 *PSAK 58 (revisi 2009): Aset Tidak Lancar yang*
21 *Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan*
22 *dan pelepasan lain;*
23 *(d) keuntungan atau kerugian neto dari penyesuaian*
24 *terhadap nilai wajar;*
25 *(e) perbedaan nilai tukar neto yang timbul pada penjabaran*
26 *laporan keuangan dari mata uang fungsional menjadi*
27 *mata uang penyajian yang berbeda, termasuk*
28 *penjabaran dari kegiatan usaha luar negeri menjadi*
29 *mata uang penyajian dari entitas pelapor;*
30 *(f) transfer ke dan dari persediaan dan properti yang*
31 *digunakan sendiri; dan*
32 *(g) perubahan lain.*

34 *81. Ketika suatu penilaian terhadap properti investasi*
35 *disesuaikan secara signifikan untuk tujuan pelaporan*
36 *keuangan, misalnya untuk menghindari penghitungan*
37 *ganda atas aset atau liabilitas yang diakui sebagai aset*
38 *dan liabilitas terpisah seperti diuraikan dalam paragraf 52,*

1 *maka entitas tersebut mengungkapkan rekonsiliasi antara*
2 *penilaian tersebut dan penilaian yang telah disesuaikan yang*
3 *dilaporkan dalam laporan keuangan, dengan menunjukkan*
4 *secara terpisah jumlah agregat dari pengakuan kewajiban*
5 *sewa yang telah ditambahkan kembali, dan penyesuaian*
6 *signifikan lain.*

7

8 **82. Dalam kasus-kasus yang dikecualikan sesuai**
9 **dalam paragraf 55, jika entitas mengukur properti investasi**
10 **dengan menggunakan model biaya sesuai dengan PSAK**
11 **16 (revisi 2011): Aset Tetap, rekonsiliasi yang disyaratkan**
12 **dalam paragraf 80 mengungkapkan jumlah yang terkait**
13 **dengan properti investasi tersebut secara terpisah dari**
14 **jumlah yang terkait dengan properti investasi lainnya.**
15 **Sebagai tambahan, entitas mengungkapkan:**

- 16 **(a) uraian mengenai properti investasi tersebut;**
17 **(b) penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat ditentukan**
18 **secara andal;**
19 **(c) apabila mungkin, rentang estimasi di mana nilai wajar**
20 **kemungkinan besar berada; dan**
21 **(d) untuk pelepasan properti investasi yang tidak dicatat**
22 **dengan nilai wajar:**
23 **(i) fakta bahwa entitas tersebut telah melepaskan**
24 **properti investasi yang tidak dicatat dengan nilai**
25 **wajar;**
26 **(ii) jumlah tercatat properti investasi pada saat dijual;**
27 **dan**
28 **(iii) jumlah keuntungan atau kerugian yang diakui.**

29

30 **Model Biaya**

31

32 **83. Sebagai tambahan dari pengungkapan yang**
33 **disyaratkan dalam paragraf 79, entitas yang menerapkan**
34 **model biaya dalam paragraf 60 mengungkapkan:**

- 35 **(a) metode penyusutan yang digunakan;**
36 **(b) umur manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;**
37 **(c) jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan**
38 **(agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada**

- 1 *awal dan akhir periode;*
- 2 **(d) rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada**
- 3 **awal dan akhir periode, yang menunjukkan:**
- 4 **(i) penambahan, pengungkapan terpisah untuk**
- 5 **penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan**
- 6 **penambahan pengeluaran setelah perolehan yang**
- 7 **diakui sebagai aset;**
- 8 **(ii) penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui**
- 9 **penggabungan usaha;**
- 10 **(iii) aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk**
- 11 **dijual atau masuk dalam kelompok lepasan yang**
- 12 **diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual sesuai**
- 13 **dengan PSAK 58 (revisi 2009): Aset Tidak Lancar**
- 14 **yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang**
- 15 **Dihentikan dan pelepasan lainnya ;**
- 16 **(iv) penyusutan;**
- 17 **(v) jumlah rugi penurunan nilai yang diakui, dan**
- 18 **jumlah pemulihan rugi penurunan nilai, selama**
- 19 **satu periode sesuai PSAK 48 (2009): Penurunan**
- 20 **Nilai Aset;**
- 21 **(vi) perbedaan nilai tukar neto yang timbul pada**
- 22 **penjabaran laporan keuangan dari mata uang**
- 23 **fungsiional menjadi mata uang penyajian yang**
- 24 **berbeda, termasuk penjabaran dari kegiatan**
- 25 **usaha luar negeri menjadi mata uang penyajian**
- 26 **dari entitas pelapor;**
- 27 **(vii) transfer ke dan dari persediaan dan properti yang**
- 28 **digunakan sendiri; dan**
- 29 **(viii) perubahan lain.**
- 30 **(e) nilai wajar properti investasi. Dalam kasus yang**
- 31 **dikecualikan sebagaimana diuraikan pada paragraf 56,**
- 32 **jika entitas tidak dapat menentukan nilai wajar properti**
- 33 **investasi secara andal, entitas mengungkapkan:**
- 34 **(i) uraian properti investasi;**
- 35 **(ii) penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat**
- 36 **ditentukan secara andal; dan**
- 37 **(iii) apabila mungkin, rentang estimasi di mana nilai**
- 38 **wajar kemungkinan besar berada.**

1 KETENTUAN TRANSISI

2

3 84. Entitas menerapkan Pernyataan ini secara prospektif.
4 Pada tanggal efektifnya Pernyataan ini, entitas yang memiliki
5 properti dalam proses pembangunan mengkaji apakah properti
6 yang dibangun akan dipakai sendiri atau sebagai properti
7 investasi. Bila dikategorikan sebagai properti investasi, maka
8 entitas menerapkan Pernyataan ini. Saldo properti investasi
9 dalam proses pembangunan dan pengembangan harus
10 diklasifikasi sesuai dengan tujuannya, dan berlaku perlakuan
11 akuntansi sesuai dengan Pernyataan ini. Selisih penilaian
12 dibebankan ke saldo laba.

13

14 TANGGAL EFEKTIF

15

16 85. Entitas menerapkan Pernyataan ini untuk periode
17 tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari
18 2012.

19

20 PENARIKAN

21

22 86. Pernyataan ini menggantikan PSAK 13 (2007):
23 *Properti Investasi*.

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38