

EXPOSURE DRAFT

ED
PSAK
13

PROPERTI INVESTASI



IKATAN AKUNTAN INDONESIA

Diterbitkan oleh

**Dewan Standar Akuntansi Keuangan
Ikatan Akuntan Indonesia**

Grha Akuntan, Jalan Sindanglaya No. 1 Menteng, Jakarta 10310

Telp: (021) 31904232 | Fax: (021) 3900016

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

Agustus 2015

Exposure draft ini diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan untuk ditanggapi dan dikomentari. Saran dan masukan untuk menyempurnakan *exposure draft* dimungkinkan sebelum diterbitkannya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.

Tanggapan tertulis atas *exposure draft* paling lambat diterima pada tanggal **06 November 2015**. Tanggapan dikirimkan ke:

**Dewan Standar Akuntansi Keuangan
Ikatan Akuntan Indonesia**

Grha Akuntan, Jl. Sindanglaya No. 1, Menteng, Jakarta 10310

Telp: (021) 31904232 Fax: (021) 3900016

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

Hak Cipta ©2015 Ikatan Akuntan Indonesia

Exposure draft dibuat dengan tujuan untuk penyiapan tanggapan dan komentar yang akan dikirimkan ke Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Penggandaan *exposure draft* 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 (Penyesuaian 2015): *Properti Investasi* dalam rapatnya pada tanggal 26 Agustus 2015 untuk disebarluaskan dan ditanggapi oleh perusahaan, regulator, perguruan tinggi, pengurus dan anggota IAI dan pihak lainnya.

ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015) merupakan adopsi dari IAS 40 *Investment Property, Annual Improvements to IFRSs 2011 – 2013 Cycle* yang berlaku efektif 1 Juli 2014.

Tanggapan akan sangat berguna jika memaparkan permasalahan secara jelas dan alternatif saran yang didukung dengan alasan. ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015) ini disebarluaskan dalam bentuk buku, sisipan dokumen dalam majalah Akuntan Indonesia, dan situs IAI: www.iaiglobal.or.id.

Jakarta, 26 Agustus 2015
Dewan Standar Akuntansi Keuangan

Djohan Pinnarwan	Ketua
Danil S. Handaya	Wakil Ketua
Sylvia Veronica Siregar	Anggota
Patricia	Anggota
Lianny Leo	Anggota
Teguh Supangkat	Anggota
I. B. Aditya Jayaantara	Anggota
P. M. John L. Hutagaol	Anggota
Kristianto Andi Handoko	Anggota
Indra Wijaya	Anggota
Singgih Wijayana	Anggota
Friso Palilingan	Anggota



PERMINTAAN TANGGAPAN

Penerbitan ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015): *Properti Investasi* bertujuan untuk meminta tanggapan atas seluruh pengaturan dan paragraf dalam ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015) tersebut.

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

1. Klarifikasi Properti sebagai Properti Investasi atau Properti yang Digunakan Sendiri (Paragraf 14A)

ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015) mengklarifikasi bahwa PSAK 13 dan PSAK 22 saling mempengaruhi. PSAK 13 dalam paragraf 14A memperjelas bahwa paragraf 07–14 membedakan antara properti investasi dan properti yang digunakan sendiri. Selain itu, penyusun laporan keuangan juga dapat mengacu kepada pedoman dalam PSAK 22 apakah akuisisi properti investasi merupakan kombinasi bisnis.

Apakah Anda setuju dengan klarifikasi yang diusulkan dalam ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015) paragraf 14A? Jika tidak, apa alasan Anda?

2. Tanggal Efektif dan Ketentuan Transisi (Paragraf 85D)

PSAK 13 (Penyesuaian 2015): *Properti Investasi* menambahkan judul sebelum paragraf 06 dan setelah paragraf 84 dan menambahkan paragraf 14A dan 84A. Entitas menerapkan paragraf tersebut secara prospektif untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2016.

Apakah Anda setuju dengan tanggal efektif dan ketentuan transisi ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015)? Jika tidak, kapan tanggal efektif yang menurut Anda lebih tepat dan apa alasan Anda?

3. Tanggapan Lain

Apakah Anda memiliki tanggapan atas isu lain yang terkait dengan ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015)?



IKHTISAR RINGKAS

Secara umum perbedaan antara ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015): *Properti Investasi* dengan PSAK 13 (Penyesuaian 2014): *Properti Investasi* adalah sebagai berikut:

Perihal	PSAK 13 (Penyesuaian 2014)	ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015)
Klasifikasi properti sebagai properti investasi atau properti yang digunakan sendiri (Paragraf 14A)	Tidak diatur.	ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015) mengklarifikasi bahwa PSAK 13 dan PSAK 22 saling mempengaruhi. PSAK 13 dalam paragraf 14A memperjelas bahwa paragraf 07-14 membedakan antara properti investasi dan properti yang digunakan sendiri. Selain itu, penyusun laporan keuangan juga dapat mengacu kepada pedoman dalam PSAK 22 apakah akuisisi properti investasi merupakan kombinasi bisnis.



PERBEDAAN DENGAN IFRSs

ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015): *Properti Investasi* mengadopsi seluruh pengaturan dalam IAS 40 *Investment Property, Annual Improvements to IFRSs 2011 – 2013 Cycle*, per efektif 1 Juli 2014, kecuali:

1. IAS 40 paragraf 85C tentang tanggal efektif tidak diadopsi karena tidak relevan.
2. IAS 40 paragraf 85D tentang tanggal efektif, kecuali opsi penerapan dini.



1 **PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 13**

2

3 **PROPERTI INVESTASI**

4

5 *ED PSAK 13 (Penyesuaian 2015): Properti Investasi disajikan dalam*
6 *format yang disesuaikan dengan format yang digunakan IFRS.*
7 *Kalimat yang digaris bawah adalah kalimat yang ditambahkan,*
8 *sedangkan kalimat yang dicoret adalah kalimat yang dihapuskan.*

9

10 *Untuk paragraf-paragraf yang tidak diamandemen dapat mengacu*
11 *ke PSAK 13 (Penyesuaian 2014): Properti Investasi.*

12

13 **PENDAHULUAN**

14

15 **Klasifikasi Properti sebagai Properti Investasi atau Properti yang**
16 **Digunakan Sendiri**

17

18 **06. Hak atas properti yang dikuasai oleh lessee melalui**
19 **sewa operasi dapat dikelompokkan dan dicatat sebagai properti**
20 **investasi jika, dan hanya jika, properti tersebut akan memenuhi**
21 **definisi properti investasi dan lessee menggunakan model nilai**
22 **wajar sebagaimana diatur di paragraf 33–55 untuk aset tersebut.**
23 **Alternatif pengklasifikasian ini dimungkinkan untuk dilakukan**
24 **bagi setiap properti secara individual. Akan tetapi, sekali alternatif**
25 **klasifikasi ini dipilih untuk satu hak atas properti tertentu yang**
26 **dikuasai dengan cara sewa operasi tersebut, maka seluruh properti**
27 **yang diklasifikasikan sebagai properti investasi dicatat dengan**
28 **menggunakan model nilai wajar. Jika alternatif klasifikasi ini**
29 **dipilih, maka setiap hak kepemilikan diungkapkan sebagaimana**
30 **disyaratkan oleh paragraf 74–78.**

31

32

33 **...**

34

35 **14. Pertimbangan diperlukan untuk menentukan apakah**
36 **suatu properti memenuhi kriteria sebagai properti investasi. Entitas**
37 **mengembangkan kriteria sehingga dapat digunakan sebagai kebijakan**
38 **yang konsisten sesuai dengan definisi properti investasi dan pedoman**
39 **terkait di paragraf 07–13. Paragraf 75(c) mensyaratkan entitas untuk**
40 **mengungkapkan kriteria tersebut ketika pengklasifikasian sulit**
41 **dilakukan.**

42

43 **14A. Pertimbangan juga diperlukan untuk menentukan apakah**
44 **akuisisi properti investasi merupakan akuisisi aset atau kelompok aset**
45 **atau kombinasi bisnis dalam ruang lingkup PSAK 22: Kombinasi Bisnis.**

45

1 Untuk menentukan apakah akuisisi tersebut merupakan kombinasi
 2 bisnis, maka entitas mengacu kepada PSAK 22: *Kombinasi Bisnis*.
 3 Pernyataan dalam paragraf 07-14 terkait dengan apakah properti
 4 merupakan properti yang digunakan sendiri atau properti investasi
 5 dan bukan untuk menentukan apakah pengakuisisian properti
 6 merupakan kombinasi bisnis sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 22.
 7 Penentuan apakah transaksi spesifik memenuhi definisi kombinasi
 8 bisnis sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 22 dan termasuk
 9 properti investasi sebagaimana didefinisikan dalam Pernyataan ini
 10 mensyaratkan penerapan terpisah dari kedua Pernyataan.

11

12 **KETENTUAN TRANSISI**

13

14 **Model Biaya**

15

16 ...

17

18 **Kombinasi Bisnis**

19

20 84A. PSAK 13 (Penyesuaian 2015): *Properti Investasi*
 21 menambahkan paragraf 14A dan judul sebelum paragraf 06. Entitas
 22 menerapkan paragraf tersebut secara prospektif untuk akuisisi properti
 23 investasi yang dimulai dari periode awal diadopsinya paragraf tersebut.
 24 Sebagai akibatnya, akuntansi untuk akuisisi properti investasi pada
 25 periode sebelumnya tidak disesuaikan. Namun, entitas dapat memilih
 26 untuk menerapkan paragraf tersebut pada setiap akuisisi properti
 27 investasi yang terjadi sebelum dimulainya periode tahun buku
 28 pertama atau setelah tanggal efektif, jika dan hanya jika, informasi
 29 yang diperlukan untuk menerapkan paragraf tersebut untuk transaksi
 30 awal tersedia untuk entitas.

31

32 **TANGGAL EFEKTIF**

33

34 85C. *Dikosongkan.*

35

36 85D. PSAK 13 (Penyesuaian 2015): *Properti Investasi*
 37 menambahkan judul sebelum paragraf 06 dan sesudah paragraf 84 dan
 38 menambahkan paragraf 14A dan 84A. Entitas menerapkan paragraf
 39 tersebut untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah
 40 tanggal 1 Januari 2016. Penerapan dini diperkenankan. Jika entitas
 41 menerapkan paragraf tersebut untuk periode tahun buku lebih awal,
 42 maka fakta tersebut diungkapkan.

43

44

45