

EXPOSURE DRAFT

ED
ISAK
31

INTERPRETASI ATAS
RUANG LINGKUP 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 Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan.

Tanggapan tertulis atas *exposure draft* paling lambat diterima pada **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 ©2013 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 mengesahkan *Exposure Draft* ISAK 31: *Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: 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.

Dengan diadopsinya IAS 40 *Investment Property* menjadi PSAK 13: *Properti Investasi* maka Dewan Standar Akuntansi Keuangan memandang perlu untuk menerbitkan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang memberikan penjelasan lebih lanjut atas definisi properti investasi dalam ruang lingkup PSAK 13, sebagaimana diatur dalam PSAK 13.

PSAK 13: *Properti Investasi* telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan pada tanggal 29 November 2011, dan disesuaikan pada tanggal 27 Agustus 2014.

Tanggapan akan sangat berguna jika memaparkan permasalahan secara jelas dan alternatif saran yang didukung dengan alasan. ED ISAK 31 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 ISAK 31: *Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi* bertujuan untuk meminta tanggapan atas seluruh pengaturan dan paragraf dalam ED ISAK 31 tersebut.

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

1. Karakteristik Bangunan (Paragraf 06 – 07)

ED ISAK 31 menginterpretasikan bangunan, sebagaimana dimaksud dalam definisi properti investasi, mengacu pada struktur yang memiliki karakteristik fisik yang umumnya diasosiasikan dengan suatu bangunan. Karakteristik fisik dari suatu bangunan mengacu pada adanya dinding, lantai, dan atap yang melekat pada aset yang dimaksud.

Apakah Anda setuju dengan interpretasi yang diusulkan dalam ED ISAK 31 ini? Jika tidak, apa alasan Anda?

2. Tanggal Efektif (Paragraf 08)

Entitas menerapkan Interpretasi ini untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2016. Penerapan dini diperkenankan. Jika entitas menerapkan Interpretasi ini untuk periode tahun buku lebih awal, maka fakta tersebut diungkapkan.

Apakah Anda setuju dengan tanggal efektif yang diusulkan dalam ED ISAK 31? Jika tidak, kapan tanggal efektif yang menurut Anda lebih tepat dan apa alasan Anda?

3. Ketentuan Transisi (Paragraf 09 – 12)

Entitas menerapkan Interpretasi ini secara prospektif, dengan ketentuan bahwa aset yang digunakan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya yang ada pada saat awal penerapan Interpretasi ini dikaji kembali sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Interpretasi ini, seakan-akan Interpretasi ini sudah diterapkan sejak awal pengakuan aset tersebut. Selisih yang timbul sebagai dampak dari kajian yang dilakukan diakui langsung ke Saldo Laba pada saat awal penerapan Interpretasi ini.

Apakah Anda setuju dengan ketentuan transisi yang diusulkan dalam ED ISAK 31? Jika tidak, ketentuan transisi yang bagaimana yang menurut Anda lebih tepat dan apa alasan Anda?

4. Tanggapan Lain

Apakah Anda memiliki tanggapan atas isu lain yang terkait dengan ED ISAK 31?

IKHTISAR RINGKAS

ED ISAK 31 memberikan interpretasi atas kata bangunan yang digunakan sebagai bagian dari definisi properti investasi dalam PSAK 13: *Properti Investasi*. Hal ini diterapkan atas aset yang digunakan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, sebagaimana diatur dalam ruang lingkup PSAK 13.

Klarifikasi diberikan untuk menegaskan jenis aset yang digunakan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya yang dapat diakui sebagai suatu properti investasi sebagaimana diatur dalam PSAK 13. Aset yang digunakan dalam penggunaan tersebut yang tidak memenuhi karakteristik fisik dari suatu bangunan sebagaimana diinterpretasikan dalam ED ISAK 31, tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 13, dan pengaturan akuntansinya mengacu pada SAK yang sesuai.



1 **INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 31**

2

3 **INTERPRETASI ATAS RUANG LINGKUP PSAK 13: PROPERTI**
4 **INVESTASI**

5

6 **PENDAHULUAN**

7

8 **Referensi**

9

- 10 • PSAK 13: *Properti Investasi*
11 • PSAK 16: *Aset Tetap*

12

13 **Latar Belakang**

14

15 01. PSAK 13: *Properti Investasi* bertujuan untuk mengatur
16 perlakuan akuntansi untuk properti investasi dan pengungkapan
17 yang terkait.

18

19 02. PSAK 13 mendefinisikan properti investasi sebagai properti
20 (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-
21 duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa
22 pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai
23 atau keduanya, dan tidak untuk:

- 24 (a) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa,
25 atau untuk tujuan administratif; atau
26 (b) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

27

28 03. Terdapat model bisnis yang berkembang dimana entitas
29 memiliki aset selain tanah atau bangunan atau bagian dari suatu
30 bangunan atau kedua-duanya, yang digunakan untuk menghasilkan
31 rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

32

33 **Ruang Lingkup**

34

35 04. Interpretasi ini diterapkan untuk aset yang digunakan
36 untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya,
37 sebagaimana diatur dalam PSAK 13.

38

39 **Permasalahan**

40

41 05. Interpretasi ini membahas karakteristik fisik yang umumnya
42 diasosiasikan dengan suatu bangunan.

43

44

45

1 INTERPRETASI

2

3 06. Bangunan sebagaimana dimaksud dalam definisi properti
4 investasi mengacu pada struktur yang memiliki karakteristik fisik
5 yang umumnya diasosiasikan dengan suatu bangunan. Karakteristik
6 fisik dari suatu bangunan mengacu pada adanya dinding, lantai, dan
7 atap yang melekat pada aset yang dimaksud.

8

9 07. PSAK 13 diterapkan atas properti investasi sebagaimana
10 telah didefinisikan dalam Pernyataan tersebut.

11

12 TANGGAL EFEKTIF DAN KETENTUAN TRANSISI

13

14 08. Entitas menerapkan Interpretasi ini untuk periode tahun
15 buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2016. Penerapan
16 dini diperkenankan. Jika entitas menerapkan Interpretasi ini untuk
17 periode tahun buku lebih awal, maka fakta tersebut diungkapkan.

18

19 09. Entitas menerapkan Interpretasi ini secara prospektif,
20 dengan ketentuan bahwa aset yang digunakan untuk menghasilkan
21 rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya yang ada pada saat
22 awal penerapan Interpretasi ini dikaji kembali sesuai dengan ketentuan
23 yang berlaku dalam Interpretasi ini, seakan-akan Interpretasi ini
24 sudah diterapkan sejak awal pengakuan aset tersebut. Selisih yang
25 timbul sebagai dampak dari kajian yang dilakukan diakui langsung
26 ke Saldo Laba pada saat awal penerapan Interpretasi ini.

27

28 10. Berdasarkan hasil kajian kembali, apabila entitas memutuskan
29 untuk menerapkan PSAK 16: *Aset Tetap*, maka untuk pengukuran
30 selanjutnya entitas memilih antara model biaya atau model revaluasi
31 sebagaimana diatur dalam PSAK 16.

32

33 11. Jika entitas mengubah kebijakan akuntansi dari model biaya ke
34 model revaluasi dalam pengukuran aset tetap, maka perubahan tersebut
35 berlaku secara prospektif, sebagaimana diatur dalam paragraf 10.

36

37 12. Jika entitas mengubah kebijakan akuntansi dari model
38 nilai wajar ke model biaya dalam pengukuran aset tetap, maka nilai
39 wajar aset pada saat perubahan dianggap sebagai biaya perolehan aset
40 tersebut.

41

42

43

44

45

1 **DASAR KESIMPULAN**

2

3 *Dasar kesimpulan berikut melengkapi, tetapi bukan bagian dari, ISAK 31.*

4

5 **Latar Belakang**

6

7 01. Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan
 8 Indonesia (DSAK IAI) mendapatkan pertanyaan dari pemangku
 9 kepentingan di Indonesia, yakni apakah suatu jenis aset tertentu,
 10 dalam hal ini menara telekomunikasi, yang digunakan untuk
 11 menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dapat
 12 memenuhi kriteria definisi properti investasi sebagaimana diatur
 13 dalam PSAK 13: *Properti Investasi*.

14

15 02. Sebagai bagian dari tugas yang diamanahkan kepada DSAK
 16 IAI selaku penyusun standar akuntansi keuangan yang berlaku di
 17 Indonesia, DSAK IAI melakukan analisis dan memberikan tanggapan
 18 atas pertanyaan yang diajukan oleh pemangku kepentingan di
 19 Indonesia, berdasarkan kriteria pembahasan yang telah ditetapkan
 20 oleh DSAK IAI¹.

21

22 03. Mempertimbangkan relevansi pertanyaan yang diajukan,
 23 DSAK IAI memutuskan untuk membawa pembahasan ke berbagai
 24 forum regional dan global², sebelum pada akhirnya dibahas di
 25 forum IFRS Interpretation Committee. Dalam pembahasannya, IFRS
 26 Interpretation Committee menyimpulkan bahwa:

27

28 (a) patut dipertanyakan apakah aset seperti misalnya, menara
 29 telekomunikasi yang disewakan untuk menghasilkan rental,
 30 dapat dianggap sebagai suatu bangunan, (*building*) karena tidak
 31 memiliki karakteristik fisik yang umumnya diasosiasikan dengan
 32 suatu bangunan seperti adanya dinding, lantai, dan atap yang
 33 melekat pada aset yang dimaksud;

34

35 (b) terdapat kekhawatiran bahwa akan sulit untuk mengubah ruang
 36 lingkup IAS 40 tanpa mempertimbangkan aset-aset lain seperti
 37 misalnya, papan reklame dan tangki penyimpanan gas yang
 38 mungkin digunakan untuk menghasilkan rental tetapi tidak
 39 memiliki karakteristik fisik yang umumnya diasosiasikan dengan
 40 suatu bangunan; dan

41

42

43

44

45

¹ *Kriteria Pembahasan Surat Publik DSAK IAI*

² *Forum Emerging Economies Group dan forum Asian-Oceanian Standard Setters Group*

1 (c) perlu ada klarifikasi dari International Accounting Standards
2 Board (IASB) selaku penyusun IFRS atas akuntansi untuk aset
3 yang digunakan dengan cara yang serupa dengan properti
4 investasi (sebagaimana didefinisikan dalam IAS 40) tetapi tidak
5 pernah dianggap sebagai suatu properti karena karakteristik
6 fisiknya berbeda dengan konsep bangunan secara umum.

7
8 04. Setelah melalui tahapan pembahasan, IASB memutuskan
9 untuk tidak melakukan pembahasan lebih lanjut atas pertanyaan yang
10 disampaikan³. Dasar keputusan IASB adalah minimnya permintaan
11 penggunaan akuntansi nilai wajar dan terbatasnya keragaman dalam
12 praktik atas aset yang tidak memiliki karakteristik fisik suatu bangunan,
13 namun digunakan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan
14 nilai atau keduanya. Dengan kata lain, relevansi permasalahan yang
15 disampaikan hanya terbatas pada yurisdiksi Indonesia.

16
17 05. Mempertimbangkan keputusan IASB, serta perbedaan
18 interpretasi serta pengaturan di praktik yang terjadi di Indonesia,
19 DSAK IAI memutuskan untuk menerbitkan ISAK 31: *Interpretasi*
20 *atas Ruang Lingkup PSAK 13: Properti Investasi* untuk memberikan
21 interpretasi atas apa yang dapat dikategorikan sebagai suatu bangunan,
22 sehingga dapat memenuhi definisi properti investasi sebagaimana
23 diatur dalam PSAK 13.

24 25 **Interpretasi**

26
27 06. IAS 40 *Investment Property* sebagai acuan PSAK 13: *Properti*
28 *Investasi* memberikan ruang lingkup yang cukup spesifik mengenai
29 apa yang dapat dikategorikan sebagai properti investasi, yaitu tanah
30 atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya.
31 Pernyataan tersebut tidak memberikan penjelasan lebih rinci mengapa
32 hanya tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau
33 kedua-duanya yang dapat dikategorikan sebagai suatu properti
34 investasi.

35
36 07. Hal utama yang dipertimbangkan dalam menentukan
37 apakah aset seperti misalnya, menara telekomunikasi, papan reklame,
38 dan tangki penyewaan gas yang disewakan untuk menghasilkan rental
39 dapat dianggap sebagai properti investasi dan dicatat menggunakan
40 PSAK 13 adalah apakah aset-aset tersebut dapat dianggap sebagai
41 suatu bangunan.

42

43

44

45 ³ Pertemuan IASB tanggal 16 Desember 2014

1 08. Dalam menentukan apakah aset dapat dianggap sebagai
 2 suatu bangunan, IFRS Interpretation Committee dalam diskusinya⁴
 3 menyampaikan bahwa suatu bangunan umumnya memiliki fitur atau
 4 karakteristik fisik tertentu yang umumnya diasosiasikan dengan suatu
 5 bangunan, seperti adanya dinding, lantai, dan atap yang melekat
 6 pada aset yang dimaksud. Perlu dipertimbangkan juga bahwa hal ini
 7 mengacu pada pemahaman secara umum atas apa yang umumnya
 8 dipahami sebagai suatu bangunan (*building*).

9
 10 09. Salah satu kesulitan dalam memahami hal ini, khususnya
 11 di Indonesia, adalah adanya regulasi yang memberikan pengaturan,
 12 indikasi, maupun definisi yang berbeda mengenai suatu bangunan.
 13 Akan tetapi, interpretasi DSAK IAI atas apa yang dimaksud sebagai
 14 suatu bangunan dalam konteks PSAK 13 tentunya sejalan dengan
 15 intensi IASB atas apa yang dimaksud sebagai suatu *building* dalam
 16 konteks IAS 40.

17
 18 10. Sebagai bagian dari konvergensi IFRS di Indonesia, Standar
 19 Akuntansi Keuangan (SAK) berbasis IFRS yang berlaku di Indonesia
 20 memberikan pengaturan yang sejalan dengan intensi pengaturan IASB.
 21 Pengecualian terhadap hal ini adalah apabila DSAK IAI memandang
 22 perlu untuk mengatur berbeda, setelah mempertimbangkan konteks
 23 pengaturan di Indonesia. Kecuali DSAK IAI mengatur berbeda, maka
 24 pengaturan dalam SAK dan IFRS yang relevan adalah sejalan.

25
 26 11. IAS 40 yang awalnya diterbitkan oleh International
 27 Accounting Standards Committee (saat ini menjadi IASB) didasarkan
 28 pada pemahaman bahwa terdapat kebutuhan standar akuntansi
 29 tersendiri untuk aset properti investasi. IASC memutuskan bahwa:

- 30 (a) karakteristik properti investasi berbeda dengan karakteristik
 31 properti yang digunakan oleh pemilik (dicatat sebagai aset tetap
 32 sesuai IAS 16 *Property, Plant and Equipment* – PSAK 16: *Aset*
 33 *Tetap*);
- 34 (b) properti investasi menghasilkan arus kas secara independen dari
 35 aset lain yang dimiliki entitas; dan
- 36 (c) informasi mengenai nilai wajar properti investasi dan perubahan
 37 dalam nilai wajar tersebut sangat relevan bagi pengguna laporan
 38 keuangan.

39
 40
 41
 42
 43

44 ⁴ Pertemuan IFRS Interpretation Committee tanggal 17 Juli 2013, untuk kemudian diputuskan di pertemuan
 45 IASB tanggal 16 Desember 2014

1 12. DSAK IAI memahami kebutuhan serta urgensi untuk
2 mempertimbangkan aset selain tanah atau bangunan atau bagian dari
3 suatu bangunan atau kedua-duanya, yang mungkin secara substansi
4 serupa penggunaannya dengan aset yang dikategorikan sebagai properti
5 investasi sesuai PSAK 13. Akan tetapi, perubahan ruang lingkup PSAK 13
6 tidak dapat dilakukan tanpa mempertimbangkan aset selain menara
7 telekomunikasi seperti, papan reklame dan tangki penyimpanan gas,
8 akan masuk dalam ruang lingkup PSAK 13. DSAK IAI sampai saat
9 penerbitan Interpretasi ini belum dapat menemukan kerangka yang
10 tepat untuk memutuskan bagaimana aset-aset yang tidak memiliki
11 karakteristik fisik yang umumnya diasosiasikan dengan suatu
12 bangunan namun digunakan untuk menghasilkan rental atau untuk
13 kenaikan nilai atau keduanya dapat masuk dalam ruang lingkup PSAK 13.
14 Penerbitan ISAK 31 diharapkan dapat memberikan klarifikasi atas
15 apa yang dapat dikategorikan sebagai suatu bangunan sebagaimana
16 diintensikan dalam PSAK 13.

17

18 **Tanggal Efektif dan Ketentuan Transisi**

19

20 13. Mempertimbangkan adanya kebutuhan untuk segera
21 memberikan klarifikasi atas apa yang dimaksud sebagai bangunan
22 dalam PSAK 13, yang diakibatkan adanya perbedaan interpretasi dan
23 pemahaman dalam praktik penyusunan laporan keuangan, DSAK
24 IAI memutuskan untuk menetapkan 1 Januari 2016 sebagai tanggal
25 efektif ISAK 31. Opsi penerapan dini diberikan untuk memberikan
26 kesempatan kepada entitas yang memilih untuk menerapkan
27 Interpretasi ini lebih awal. Jika memilih untuk menerapkan secara
28 dini, maka entitas mengungkapkan hal tersebut untuk memberikan
29 informasi kepada pengguna laporan keuangan mengenai kapan
30 Interpretasi ini pertama kali diterapkan oleh entitas.

31

32 14. DSAK IAI memutuskan untuk menetapkan ketentuan
33 transisi yang secara substansi adalah prospektif *catch-up*, dimana
34 entitas dipersyaratkan untuk melakukan pengkajian kembali atas aset
35 yang digunakan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai
36 atau keduanya yang ada pada saat awal Interpretasi ini diterapkan.
37 Pengkajian dilakukan dengan cara seakan-akan menerapkan ketentuan
38 dalam Interpretasi ini pada aset-aset yang relevan sejak awal aset-
39 aset tersebut diperoleh, dan jika ada, mencatat selisih yang timbul
40 dari pencatatan yang dilakukan menggunakan Interpretasi ini dengan
41 yang diterapkan entitas atas aset-aset tersebut, secara langsung sebagai
42 penyesuaian Saldo Laba pada saat awal penerapan Interpretasi ini.

43

44

45

1 15. DSAK IAI mempertimbangkan kemungkinan entitas
 2 mengubah kebijakan akuntansi atas aset yang sebelumnya dicatat
 3 sebagai properti investasi menggunakan PSAK 13. Atas hal ini,
 4 perlakuan akuntansi mengacu pada pengaturan yang sudah diatur
 5 dalam PSAK 16: *Aset Tetap* dimana apabila entitas mengubah kebijakan
 6 akuntansi dari model biaya ke model revaluasi dalam pengukuran aset
 7 tetap, maka perubahan tersebut berlaku secara prospektif (dengan
 8 mengacu pada persyaratan yang ditetapkan dalam ISAK 31 paragraf 10),
 9 dan apabila entitas mengubah kebijakan akuntansi dari model nilai
 10 wajar ke model biaya dalam pengukuran aset tetap, maka nilai wajar
 11 aset pada saat perubahan dianggap sebagai biaya perolehan aset
 12 tersebut. Salah satu pertimbangan atas hal ini adalah bahwa sulit
 13 untuk dipahami bahwa perubahan dari model nilai wajar ke model
 14 biaya dapat menghasilkan penyajian informasi laporan keuangan
 15 yang lebih relevan.

16
 17 16. Secara esensi, yang dilakukan entitas pada saat melakukan
 18 perubahan di atas adalah melakukan penghitungan kembali (revaluasi)
 19 nilai tercatat aset menggunakan nilai wajar yang berlaku pada saat
 20 penerapan awal Interpretasi ini. Hal ini penting untuk dilakukan
 21 guna mendapatkan konsistensi dan keterbandingan antara aset yang
 22 digunakan dalam model bisnis properti investasi untuk menghasilkan
 23 rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45

