



Properti Investasi (PSAK 13)

- Deviyana
- Dian Patrisia
- Diva Yunda Sari



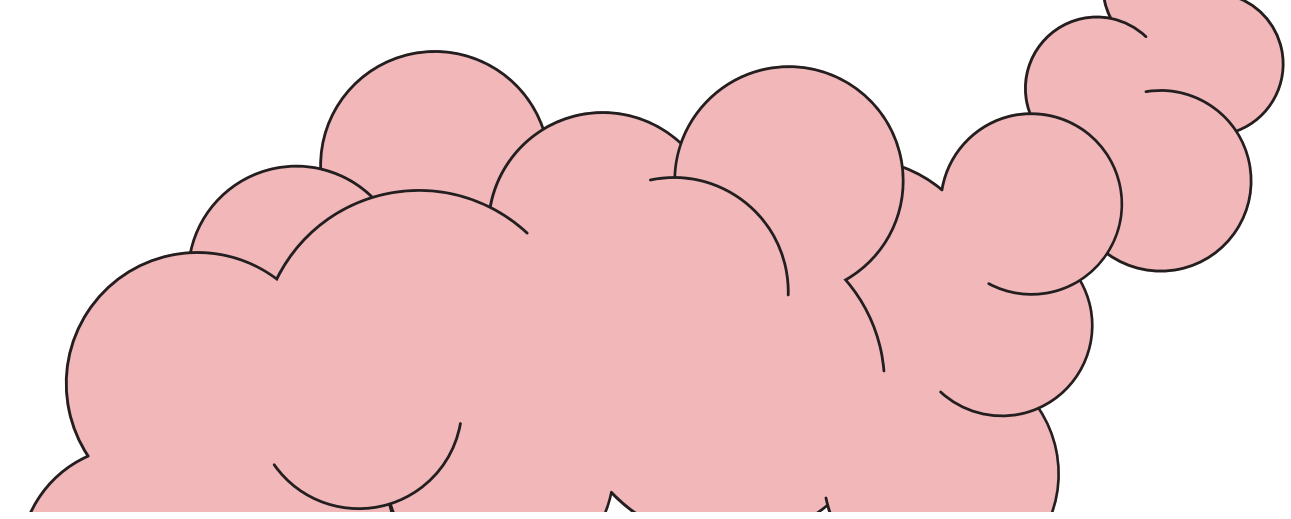
Pengertian

Investasi properti adalah pembelian properti atau real estate dengan tujuan mendapat keuntungan melalui kegiatan usaha penyewaan, penjualan kembali properti di masa depan, atau keduanya. Jadi, tidak dibeli sebagai tempat tinggal pembelinya.

Investasi properti dapat dimiliki perorangan maupun instansi atau badan usaha



Ruang Lingkup



1. KLASIFIKASI SEWA PEMBIAYAAN DAN SEWA OPERASI
2. PENGAKUAN PENGHASILAN SEWA DARI PROPERTI INVESTASI
3. PENGUKURAN HAK ATAS SEWA OPERASI DALAM LAPORAN KEUANGAN
4. PENGUKURAN INVESTASI NETO ATAS SEWA PEMBIAYAAN DALAM LAPORAN KEUANGAN LESSOR
5. AKUNTANSI ATAS TRANSAKSI JUAL DAN SEWA BALIK
6. PENGUNGKAPAN SEWA PEMBIAYAAN DAN SEWA OPERASI PSAK INI TIDAK BERLAKU UNTUK:
 1. DIKOSONGKAN, DAN APABILA ASET BIOLOGI TELAH DIKELUARKAN (PSAK 69)
 2. HAK PENAMBANGAN DAN RESERVASI TAMBANG.

Klasifikasi

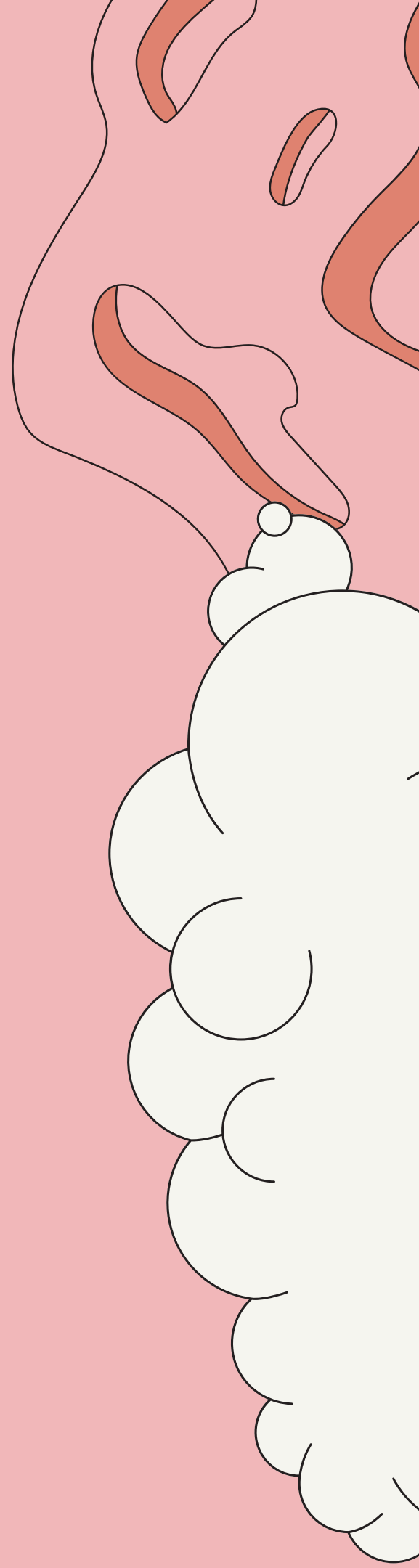
Properti Investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari bangunan atau keduanya) yang dikuasai oleh pemilik atau lessee melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai, atau keduanya, dan tidak untuk:

1. digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif,
2. dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Pengakuan

Properti diakui sebagai aset, jika:

Besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan dari aset yang tergolong properti investasi akan mengalir ke dalam entitas; dan Biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.



Pengungkapan

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi untuk penghasilan rental dari properti investasi, yaitu:

1. beban operasi langsung yang timbul dari properti investasi i yang menghasilkan rental
2. beban operasi langsung investasi yang tidak menghasilkan pendapatan rental selama periode tersebut; dan
3. perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi atas penjualan properti investasi
4. eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan;
5. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.

Pencatatan dan Pelepasan

Properti investasi dicatat dan disajikan bagian dari aset tidak lancar di dalam laporan posisi keuangan (neraca)

Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual atau disewakan secara sewa pembiayaan. Untuk menentukan tanggal pelepasan properti investasi, entitas menggunakan kriteria yang di atur dalam PSAK No. 23 pada pengakuan pendapatan dari penjualan barang dan jasa. PSAK No. 30 berlaku untuk pelepasan yang dilakukan dengan cara sewa pembiayaan dan dengan cara jual dan sewa sampai sewa-balik.

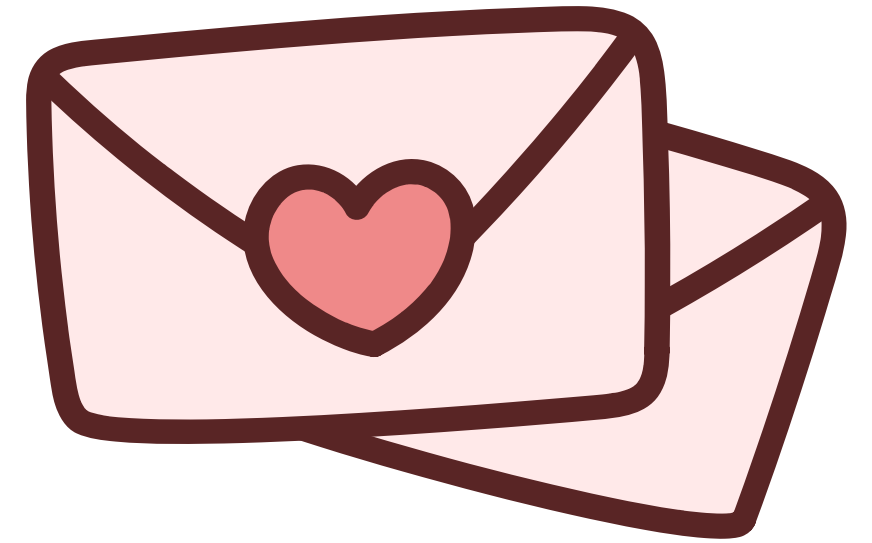




Contoh Properti Investasi

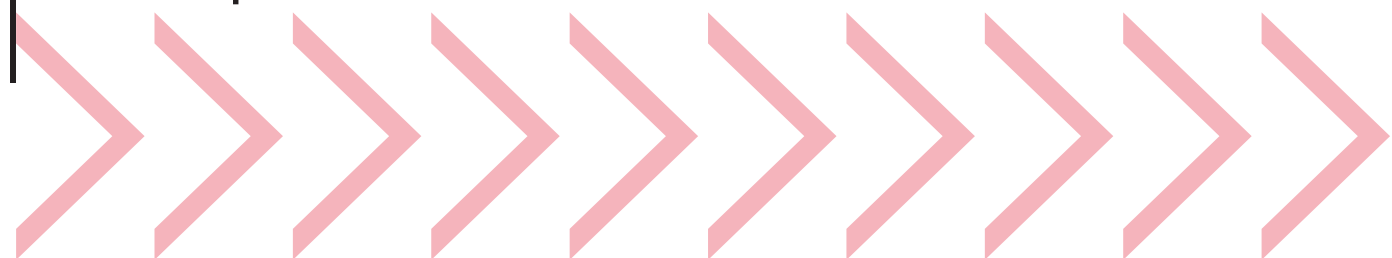
1. Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan usaha sehari-hari.
2. Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. (apabila entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan sehari-hari, maka tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai).

Contoh Soal



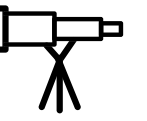
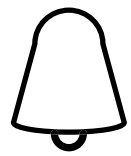
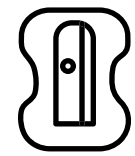
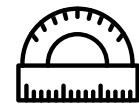
PT Yupiter mempunyai tiga jenis property investasi yang pada tanggal 31 Desember 2018 tercatat masing-masing mempunyai nilai wajar yaitu Properti investasi 1 Rp.700.000.000, Properti investasi 2 Rp.640.000.000, dan Properti investasi 3 Rp.870.000.000.

Diminta: Hitunglah jumlah laba/rugi dari peroperti investasi yang diakui dalam laporan keuangan PT Yupiter jika pada tanggal 31 Desember 2019 ketiga property investasi tersebut mempunyai nilai wajar yaitu Properti investasi 1 Rp. 820.000.000, Properti investasi 2 Rp.620.000.000, dan Properti investasi 3 Rp.780.000.000!



Jawaban

Keterangan	Periode 31 Desember 2018	Periode 31 Desember 2019	L/R Periode 2019
Properti Investasi 1	Rp 700.000.000,00	Rp 820.000.000,00	Rp 120.000.000,00
Properti Investasi 2	Rp 640.000.000,00	Rp 620.000.000,00	-Rp 20.000.000,00
Properti Investasi 3	Rp 870.000.000,00	Rp 780.000.000,00	-Rp 90.000.000,00
Laba Properti Investasi			Rp 10.000.000,00



thank you

