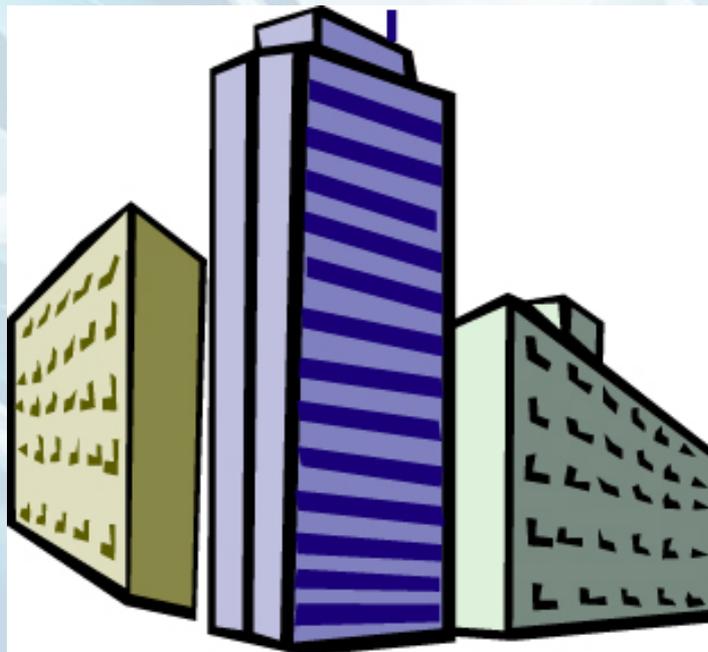


# BAB 7

## Aset Tetap dan Properti Investasi



## PT PLN

Sebagian perusahaan menginvestasikan sebagian besar modalnya dalam bentuk aset yang bersifat tahan lama yang digunakan untuk operasi sehari-harinya. Aset yang bersifat tahan lama ini biasa disebut dengan aset tetap. Aset tetap adalah aset berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan dibangun terlebih dahulu, yang digunakan dalam operasi perusahaan, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan, dan mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun.

PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebagai badan usaha milik negara yang berbentuk perusahaan perseroan (Persero) memiliki neraca PT PLN yang menempatkan aset tetap, sebagai bagian dari aset tidak lancar, di bagian paling atas. Aset tetap PT PLN merupakan aset yang bernilai paling besar dan paling penting yang dimiliki perusahaan tersebut, yaitu sebesar 57% per 31 Desember 2010 dan 62% per 31 Desember 2009 dari total aset yang dimiliki PT PLN (Persero).

Wewenang pengelolaan aset tetap berwujud berada sepenuhnya pada kebijakan PT PLN Pusat. Namun, suatu aset tetap berwujud tidak dapat digunakan secara terus-menerus karena memiliki batas waktu penggunaan tertentu hingga suatu saat tidak dapat dimanfaatkan lagi.

# Agenda

- 1. Definisi**
  - Aset Tetap
  - Properti Investasi
- 2. Pengakuan**
- 3. Pengukuran Awal**
  - Biaya Perolehan Awal
  - Aset Tetap: Bunga Pinjaman
  - Pertukaran
- 4. Pengukuran Setelahnya**
  - Aset Tetap: Model Biaya dan Model Revaluasi
  - Properti Investasi: Model Biaya dan Model Nilai Wajar
- 5. Penghentian Pengakuan**
- 6. Penyajian dan Pengungkapan**



# Aset Tetap

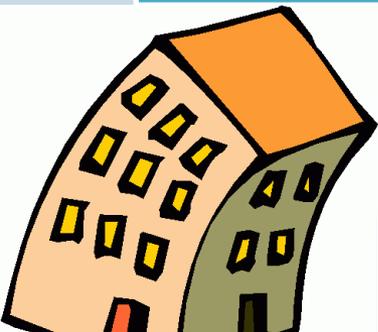


# Definisi

Aset berwujud yang:

dimiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk disewakan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif

diharapkan untuk digunakan selama lebih dari satu periode



# Pengakuan

Perolehan aset tetap diakui jika dan hanya jika:

**1**

**besar kemungkinan manfaat ekonomis** di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan **mengalir ke entitas**

**2**

**biaya perolehan aset dapat diukur secara andal**



**Digunakan untuk:**

- ✓ Pengakuan awal
- ✓ Penggantian bagian aset tertentu
- ✓ Pengeluaran tertentu selama masa manfaat aset

# Pengukuran Awal

Pengukuran awal aset tetap sebesar biaya perolehannya, meliputi:

- ✓ **Harga perolehan**, termasuk bea impor, pajak, dikurangkan dengan diskon
- ✓ **Biaya-biaya yang diatribusikan secara langsung** untuk membawa aset siap digunakan
- ✓ **Estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan** aset tetap dan restorasi lokasi aset.

Pada saat perolehan aset tetap → harus diestimasi dan dihitung nilai kini (*present value*) dari biaya sehubungan dengan pembongkaran dan pemindahan aset tetap serta biaya restorasi aset tetap tersebut.

Ditambahkan pada biaya perolehan aset tetap, kemudian disusutkan selama estimasi masa manfaatnya.

# Pengukuran Awal

## Ilustrasi

PT ABC menyewa kantor selama 5 tahun. Biaya renovasi kantor Rp500 juta. Perjanjian sewa mengharuskan PT ABC untuk merestorasi kantor yang disewanya tersebut ke kondisi semula pada akhir masa sewa. Estimasi total biaya restorasi sekitar Rp60.000.000 dan tingkat diskonto 6%.

Biaya renovasi kantor: Rp500 juta, ditambah estimasi biaya restorasi  $Rp60.000.000 \div (1 + 6\%)^5 = Rp44.835.000$

Sehingga biaya renovasi kantor yang diakui di Laporan Posisi Keuangan PT ABC adalah Rp544.835.000



# Pengukuran Awal

Bagaimana jika entitas membangun sendiri aset tetapnya dengan meminjam sejumlah dana?

Apakah biaya pinjaman dari dana tersebut dikapitalisasi?



Perlakuan biaya pinjaman → **PSAK 26: biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung** dengan perolehan, konstruksi, atau produksi aset kualifikasian adalah **bagian dari biaya perolehan** aset tersebut.



# Pengukuran Awal

## Aset Kualifikasian

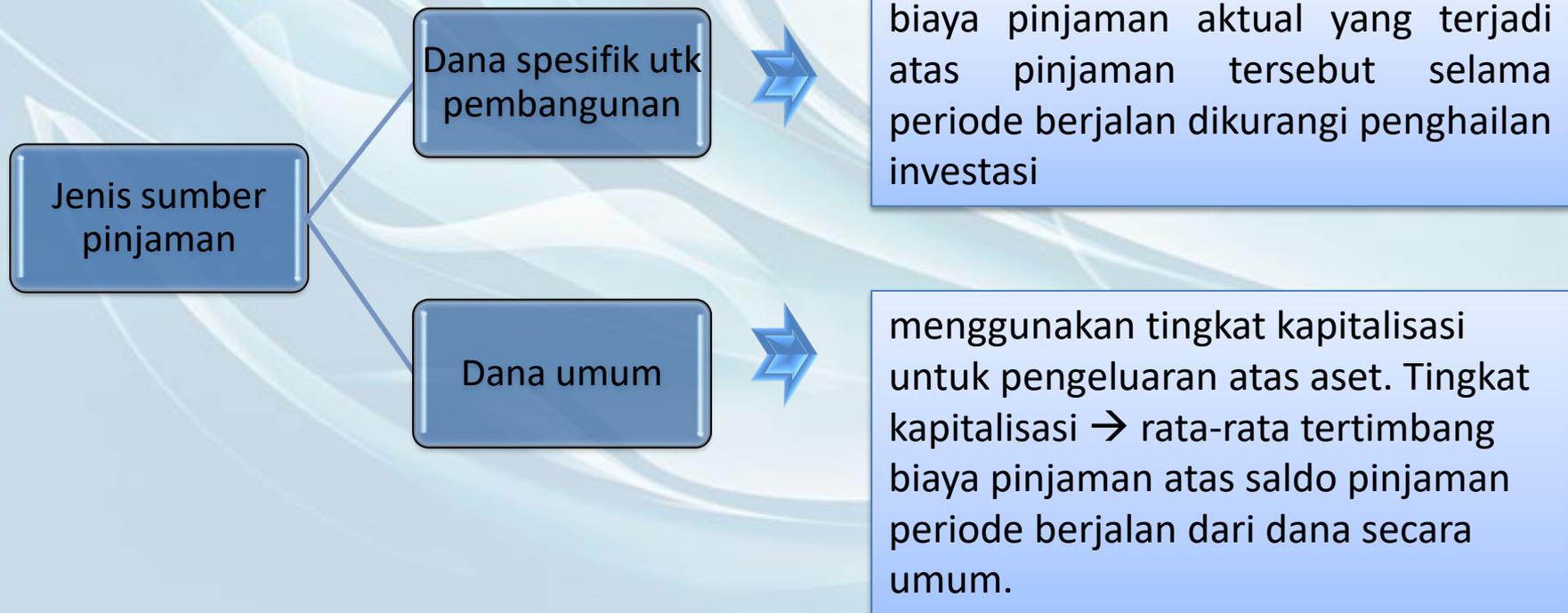
*adalah aset yang membutuhkan suatu periode waktu yang substansial agar siap untuk digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya*

-  Persediaan
-  Pabrik manufaktur
-  Fasilitas pembangkit listrik
-  Aset tak berwujud
-  Properti investasi



# Pengukuran Awal

## Kapitalisasi Biaya Pinjaman



Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi selama suatu periode **tidak boleh melebihi** jumlah biaya pinjaman yang terjadi

# Pengukuran Awal

## Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Awal kapitalisasi biaya pinjaman adalah saat seluruh kondisi berikut terpenuhi:

1. Terjadinya pengeluaran untuk aset
2. Terjadinya biaya pinjaman
3. Entitas telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk menyiapkan aset untuk digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya.



1 Desember 2009 PT Semesta mengikat kontrak dengan PT Konstruksi untuk membangun pabrik yang akan digunakan PT Semesta untuk usahanya. Pabrik tersebut dibangun di atas tanah yang dimiliki PT Semesta. Nilai kontrak pembangunan pabrik tersebut adalah Rp2,55 miliar. Terkait dengan pembangunan, PT Semesta memiliki pinjaman sbb:

- Pinjaman khusus untuk pembangunan pabrik: Utang bank Rp1.2 M bunga 12% PT Semesta mendapat penghasilan Rp30 juta dari investasi uang pinjaman.
- Pinjaman umum:
  - Wesel bayar Rp1.5M tingkat bunga 15%
  - Obligasi Rp1.8M tingkat bunga 10%
- Pembayaran oleh PT Semesta:

<b>1 Januari 2010</b>	<b>Rp500 juta</b>
1 April 2010	Rp850 juta
1 Agustus 2010	Rp600 juta
1 Desember 2010	Rp600 juta
<b>TOTAL</b>	<b>Rp 2.550 juta</b>

Pembangunan selesai pada 31 Desember 2010

# Pengukuran Awal

## Ilustrasi... Lanjutan

1. Mengalokasikan pengeluaran ke pinjaman khusus:

Tanggal	Pengeluaran	Pinjaman Khusus	Pinjaman Umum	Rata-rata Tertimbang
1 Januari	500.000.000	500.000.000	-	-
1 April	850.000.000	700.000.000	150.000.000	$150.000.000 \times 9/12$
1 Agustus	600.000.000		600.000.000	$600.000.000 \times 5/12$
1 Desember	600.000.000		600.000.000	$600.000.000 \times 1/12$
				<b>Rp412.500.000</b>

2. Mengalokasikan sisa pengeluaran (jika ada) ke pinjaman umum:

Wesel bayar dengan tingkat bunga 15%	$Rp1.5 \text{ miliar} \times 15\%$	Rp225.000.000
Obligasi dengan tingkat bunga 10%	$Rp1.8 \text{ miliar} \times 10\%$	Rp180.000.000
<b>Total</b>		<b>Rp405.000.000</b>

Rata-rata tertimbang =  $Rp405.000.000 \div Rp3.3 \text{ miliar} = 12,27\%$

3. Biaya pinjaman yang dikapitalisasi:

Pinjaman spesifik	$12\% \times Rp1.2 \text{ miliar}$	Rp 144.000.000
Pinjaman umum	$12,27\% \times Rp412.500.000$	50.610.000
<b>Total</b>		<b>Rp 194.610.000</b>
Dikurangi: penghasilan investasi		(30.000.000)
<b>Total biaya pinjaman dikapitalisasi</b>		<b>Rp 164.610.000</b>

# Pengukuran Awal

Ilustrasi... Lanjutan

1 Jan 2010	Bangunan	Rp500.000.000	
	Kas		Rp500.000.000
1 Apr 2010	Bangunan	Rp850.000.000	
	Kas		Rp850.000.000
1 Ags 2010	Bangunan	Rp600.000.000	
	Kas		Rp600.000.000
1 Des 2010	Bangunan	Rp600.000.000	
	Kas		Rp600.000.000
31 Des 2010	Kas*	Rp30.000.000	
	Bangunan	Rp114.610.000	
	Beban bunga	Rp404.390.000	
	Kas*		Rp549.000.000

\* Kas yang diperoleh dari penghasilan investasi

\* Total beban bunga yang dibayarkan selama tahun 2010 = Rp144.000.000  
 + Rp405.000.000 = Rp549.000.000

# Pengukuran Awal

## Pertukaran Aset

*Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar → biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat aset yang diserahkan*

### 1

#### Pertukaran Memiliki Substansi Komersial

PT A menukar sebidang tanah dengan nilai buku Rp400 juta dengan kas Rp800 juta dan mesin dengan nilai Rp1.000 juta. Nilai wajar dari tanah diestimasi sebesar Rp1.800 juta. Transaksi tersebut memiliki substansi komersial.

Mesin akan dicatat sebesar Rp1.000 juta, yaitu nilai wajar dari aset (tanah) yang diserahkan (Rp1.800 juta) dikurangi dengan kas yang diterima (Rp800 juta).

Mesin	Rp1.000.000.000	
Kas	Rp800.000.000	
Tanah		Rp400.000.000
Keuntungan dari pelepasan tanah		Rp1.400.000.000

# Pengukuran Awal

## 2

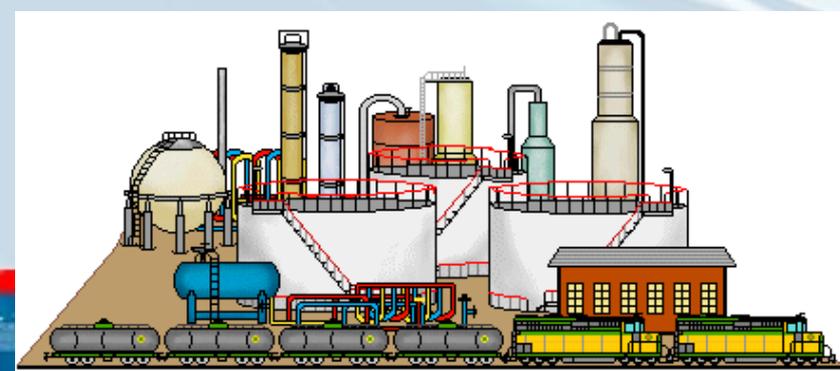
### Pertukaran Tidak Memiliki Substansi Komersial

PT A menukarkan mobil X dengan nilai buku Rp130 juta (harga perolehan Rp200 juta dan akumulasi penyusutan Rp70 juta) dan nilai wajar Rp132,5 juta untuk kas sebesar Rp1,5 juta dan mobil Y dengan nilai wajar Rp131 juta. Mobil X dan Y tersebut mempunyai fungsi yang sama untuk PT A. Transaksi tersebut tidak memiliki substansi Komersial.

Mobil Y dicatat sebesar nilai buku mobil X (Rp130 juta) dikurangi kas yang diterima (Rp1,5 juta), yaitu sebesar Rp128,5 juta.

Kas	Rp1.500.000
Mobil Y	Rp128.500.000
Akumulasi penyusutan-Mobil X	Rp70.000.000
Mobil X	Rp200.000.000

# Pengukuran Setelahnya



## Model Biaya

Aset tetap (tercatat) = biaya perolehan - akumulasi penyusutan - akumulasi rugi penurunan nilai aset.

### Contoh:

Biaya perolehan peralatan: Rp500 juta (2 Januari 2010).

Estimasi umur manfaat :10 tahun, tanpa nilai sisa.

Metode penyusutan: garis lurus.

Pada tanggal 31 Desember, diestimasi terdapat rugi penurunan nilai Peralatan sebesar Rp10 juta.

2 Jan 2010

Peralatan

Rp500 juta

Kas

Rp500

juta

2 Jan 2010

Beban Penyusutan

Rp50 juta

Akumulasi Penyusutan

Rp50 juta

# Pengukuran Setelahnya

## Model Biaya... Lanjutan

2 Jan 2010

Rugi Penurunan Nilai

Rp10 juta

Akumulasi Rugi Penurunan Nilai

Rp10 juta

Nilai tercatat peralatan per 31 Desember 2010:

Biaya perolehan

Rp500 juta

Dikurangi – akumulasi penyusutan

(Rp50 juta)

Dikurangi – akumulasi rugi penurunan nilai

(Rp10 juta)

Peralatan – neto

Rp440 juta



## Model Revaluasi

Jumlah revaluasian = nilai wajar pada tanggal revaluasi – akumulasi penyusutan – akumulasi kerugian yang terjadi setelah tanggal revaluasi

Nilai wajar (PSAK 16) → *jumlah yang dipakai untuk mempertukarkan suatu aset antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi dengan wajar.*

Nilai wajar aset tetap biasanya ditentukan oleh penilai, namun entitas bisa mengestimasi menggunakan pendekatan penghasilan atau biaya pengganti yang disusutkan.

Selisih lebih nilai tercatat dan nilai wajar → surplus revaluasi (komponen pendapatan komprehensif lainnya)

# Pengukuran Setelahnya

## Model Revaluasi

Jika aset tetap direvaluasi → ada 2 alternatif perlakuan untuk akumulasi penyusutan aset tetap:

1. **Disajikan kembali secara proposional** dengan perubahan dalam jumlah tercatat bruto dari aset sehingga jumlah tercatat aset setelah revaluasi sama dengan jumlah revaluasian → jika aset direvaluasi dengan memberi indeks untuk menentukan biaya pengganti yang disusutkan.
2. **Dieliminasi** terhadap jumlah tercatat bruto dari aset dan jumlah tercatat neto setelah eliminasi disajikan kembali sebesar jumlah revaluasian dari aset tersebut → sering digunakan untuk bangunan.



## Model Revaluasi

Contoh:

PT B memiliki Peralatan dengan biaya perolehan Rp780 juta yang diperoleh pada 1 Desember 2010. Masa manfaat adalah 6 tahun, tanpa nilai sisa. PT B memilih metode revaluasi. Pada 31 Desember 2011 nilai wajar Peralatan tersebut Rp800 juta.

1 Jan 2010

Peralatan

Rp780 juta

Kas

Rp780 juta

31 Des 2010

Beban Penyusutan

Rp130 juta

Akumulasi Penyusutan

Rp130 juta

31 Des 2011

Beban Penyusutan

Rp130 juta

Akumulasi Penyusutan

Rp130 juta

Nilai Buku per  
31 Des 2011:  
Rp520 juta  
Surplus  
Revaluasi:  
Rp280 juta

# Pengukuran Setelahnnya

## Model Revaluasi - Metode Proporsional

Peralatan	Rp420 juta	
Akumulasi Penyusutan		Rp140 juta
Surplus Revaluasi	Rp280 juta	

Gross-up nilai peralatan:  
 $Rp800 \text{ juta} \times 6/4 =$   
 Rp1.2 juta

## Model Revaluasi - Metode Eliminasi

Akumulasi Penyusutan	Rp260 juta
Peralatan	Rp260 juta

Peralatan	Rp280 juta
Surplus Revaluasi	Rp280 juta

Jika jumlah tercatat aset **meningkat** akibat revaluasi → **dikredit ke surplus revaluasi**;

Jika jumlah tercatat aset **turun** akibat revaluasi → **diakui dalam laporan laba rugi komprehensif**.

# Pengukuran Setelahnya

## Model Revaluasi – Kondisi Setelah Revaluasi

Kondisi 1

Aset tetap dengan biaya perolehan Rp100.000 dan akumulasi penyusutan Rp55.000 dilakukan revaluasi dan menghasilkan nilai Rp65.000

Akumulasi penyusutan	Rp55.000	
Aset tetap		Rp55.000
Aset tetap	Rp20.000	
Surplus revaluasi		Rp20.000



# Pengukuran Setelahnya

## Model Revaluasi – Kondisi Setelah Revaluasi

### Kondisi 2

Aset tetap dengan biaya perolehan Rp100.000 dan akumulasi penyusutan Rp55.000 dilakukan revaluasi dan menghasilkan nilai Rp65.000. Sebelumnya pernah direvaluasi dengan penurunan Rp15.000.

Akumulasi penyusutan	Rp55.000	
Aset tetap		Rp55.000
Aset tetap	Rp20.000	
Keuntungan revaluasi		Rp15.000
Surplus revaluasi		Rp5.000



# Pengukuran Setelahnya

## Model Revaluasi – Kondisi Setelah Revaluasi

Kondisi 3

Aset tetap dengan biaya perolehan Rp100.000 dan akumulasi penyusutan Rp55.000 dilakukan revaluasi dan menghasilkan nilai Rp35.000

Akumulasi penyusutan	Rp55.000	
Aset tetap		Rp55.000
Kerugian penurunan nilai	Rp10.000	
Aset tetap		Rp10.000



# Pengukuran Setelahnya

## Model Revaluasi – Kondisi Setelah Revaluasi

Kondisi 4

Aset tetap dengan biaya perolehan Rp100.000 dan akumulasi penyusutan Rp55.000 dilakukan revaluasi dan menghasilkan nilai Rp35.000. Sebelumnya pernah direvaluasi dengan surplus Rp4.000.

Akumulasi penyusutan	Rp55.000	
Aset tetap		Rp55.000
Surplus revaluasi	Rp4.000	
Kerugian penurunan nilai	Rp6.000	
Aset tetap		Rp10.000



## Model Revaluasi – Perlakuan Akun Surplus Revaluasi

alternatif **1** Surplus revaluasi disajikan dalam pendapatan komprehensif lain dipindahkan langsung pada laba pada saat aset tetap dihentikan pengakuannya.

alternatif **2** Sebagian surplus revaluasi dipindahkan sejalan dengan penggunaan aset oleh entitas, yaitu dipindahkan langsung ke saldo laba. Besar yang dipindahkan → perbedaan antara jumlah penyusutan berdasarkan nilai revaluasi aset dengan jumlah penyusutan berdasarkan biaya perolehan aset tersebut.



## Model Revaluasi – Perlakuan Akun Surplus Revaluasi

PT Bayu memiliki bangunan dengan harga perolehan awal adalah Rp400 juta. Bangunan disusutkan dengan metode garis lurus selama 50 tahun, tanpa nilai sisa. PT Bayu menggunakan model revaluasi untuk pengukuran bangunan tersebut. Bangunan telah direvaluasi sebanyak 3 kali:

Akhir Tahun Ke-	Nilai Wajar
1	Rp460 juta
3	Rp520 juta
5	Rp600 juta

Penyusutan yang dilakukan atas bangunan:

Th ke-	Jumlah yg disusutkan	Penyusutan	Th ke-	Jumlah yg disusutkan	Penyusutan
1	400 jt/50	8 jt	4	520 jt/47	11,064 jt
2	460 jt/49	9,388 jt	5	520 jt/47	11,064 jt
3	460 jt/49	9,388 jt	6	600 jt/45	13,333 jt

# Pengukuran Setelahnya

## Surplus Revaluasi:

### • Akhir Tahun 1

Nilai tercatat: Rp400 jt – Rp8 jt = Rp392 jt ; Nilai wajar: Rp460 jt

Saldo ditransfer ke Surplus Revaluasi: Rp460 jt – Rp392 jt = Rp68 jt

### • Akhir Tahun 3

Nilai tercatat: Rp460 jt – (Rp9,388 jt x 2) = Rp441,224 jt; Nilai wajar: Rp520 jt

Saldo ditransfer ke Surplus Revaluasi: Rp520 jt - Rp441,224 jt = Rp78,776 jt

### • Akhir Tahun 5

Nilai tercatat: Rp520 jt – (Rp11,064 jt x 2) = Rp497,872 jt; Nilai wajar: Rp600 jt

Saldo ditransfer ke Surplus Revaluasi: Rp600 jt - Rp497,872 jt = Rp102,128 jt

Th ke-	Jumlah surplus revaluasi	Surplus Revaluasi Diakui ke Saldo Laba	Th ke-	Jumlah surplus revaluasi	Surplus Revaluasi Diakui ke Saldo Laba
1	Nil	Nil	4	11,064 jt – 8 jt	3,064 jt
2	9,388 jt – 8 jt	1,388 jt	5	11,064 jt – 8 jt	3,064 jt
3	9,388 jt – 8 jt	1,388 jt	6	13,333 jt – 8 jt	5,333 jt

# Pengukuran Setelahnnya

Setiap bagian dari aset tetap yang memiliki **biaya perolehan cukup signifikan** terhadap total biaya perolehan seluruh aset harus **disusutkan secara terpisah**

Entitas harus **mengestimasi nilai residu dan umur manfaat** dari aset tetap → menentukan **besaran penyusutan** tiap periode

Alternatif metode penyusutan:

- ✓ Garis lurus
- ✓ Saldo menurun
- ✓ Jumlah unit

**Nilai residu dan umur manfaat** setiap aset harus di-*review*. Bila *review berbeda dengan estimasi sebelumnya* → perbedaan diperlakukan sebagai **perubahan estimasi akuntansi** (PSAK 25 R 2009)

# Pengukuran Setelahnnya

- metode penyusutan aset tetap juga harus di-review *minimum setiap akhir tahun buku*
- Bila terjadi perubahan yang signifikan dalam ekspektasi pola konsumsi manfaat ekonomi masa depan dari aset tersebut
- metode penyusutan harus diubah untuk mencerminkan perubahan pola tersebut
- PSAK 25 (R 2009)



## Ilustrasi

PT C memiliki peralatan yang dibeli pada tanggal 1 Januari 2008 dengan biaya perolehan Rp300 juta. Estimasi umur manfaat peralatan tersebut adalah 6 tahun, tanpa nilai sisa. PT C menyusutkan peralatan dengan metode garis lurus. Pada tahun 2010 PT C memutuskan merevisi umur manfaat peralatan tersebut menjadi 7 tahun.



- Penyusutan per tahun untuk tahun 2008 dan 2009 =  
 $\text{Rp}300 \text{ juta} \div 6 = \text{Rp } 50 \text{ juta}$
- Akumulasi penyusutan per 31 Desember 2009 =  
 $\text{Rp}300 \text{ juta} - (2 \times \text{Rp}50 \text{ juta}) = \text{Rp}200 \text{ juta}$
- Penyusutan per tahun **setelah revisi umur manfaat** =  
 $\text{Rp}200 \text{ juta} \div 5 = \text{Rp } 40 \text{ juta}$

# Penghentian Pengakuan

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya saat:



Dilepaskan



Tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya

*Laba atau rugi dari penghentian pengakuan aset tetap → laporan laba rugi komprehensif pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya*



# Penghentian Pengakuan

## Ilustrasi

PT Mara membeli mesin pada 1 Juli 2007 dengan harga perolehan Rp200 juta. Aset tersebut mempunyai umur manfaat 10 tahun dan nilai sisa Rp40 juta. Pada 1 Januari 2010, PT Mara menjual mesin tersebut dengan harga Rp162 juta

- $\text{Penyusutan per tahun} = (\text{Rp200 juta} - \text{Rp40 juta}) / 10 \text{ tahun} = \text{Rp16 juta}$
- $\text{Akumulasi penyusutan sampai tanggal 1 Januari 2010} = \text{Rp16 juta} \times 2,5 \text{ tahun} = \text{Rp40 juta}$
- $\text{Nilai tercatat pada tanggal 1 Januari 2010} = \text{Rp200 juta} - \text{Rp40 juta} = \text{Rp160 juta}$
- $\text{Keuntungan penjualan aset tetap} = \text{Rp162 juta} - \text{Rp160 juta} = \text{Rp2 juta}$

Kas	Rp162.000.000	
Akumulasi penyusutan	Rp40.000.000	
Mesin		Rp200.000.000
Keuntungan dari penjualan aset tetap		Rp2.000.000



# Penurunan Nilai – PSAK 48 (R2009)

*Review* aset tetap dilakukan setiap akhir periode → mengetahui apakah terjadi penurunan nilai.

**nilai tercatat > nilai terpulihkan (*recoverable amount*)**



**Penurunan nilai aset**

**Nilai terpulihkan** → nilai tertinggi di antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual (*fair value less cost to sell*) dan nilai pakai (*value in use*)

Hasil *review* aset tetap: ada indikasi penurunan nilai → estimasi jumlah terpulihkan.

# Penurunan Nilai – PSAK 48 (R2009)

Sumber Informasi Eksternal	Sumber Informasi Internal
<p>Selama periode tersebut, nilai pasar aset telah turun secara signifikan lebih dari yang diharapkan sebagai akibat dari berjalannya waktu atau pemakaian normal</p>	<p>Terdapat bukti mengenai keusangan atau kerusakan fisik aset</p>
<p>Perubahan signifikan dalam hal teknologi, pasar, ekonomi atau lingkup hukum tempat entitas beroperasi atau di pasar tempat aset dikaryakan</p>	<p>Telah atau akan terjadi dalam waktu dekat perubahan signifikan yang berdampak merugikan sehubungan dengan seberapa jauh, atau cara, suatu aset digunakan atau diharapkan akan digunakan</p>
<p>Suku bunga pasar atau tingkat imbalan pasar dari investasi telah meningkat selama periode tersebut</p>	<p>Terdapat bukti dari pelaporan internal yang mengindikasikan bahwa kinerja ekonomi aset lebih buruk, atau akan lebih buruk, dari yang diharapkan</p>
<p>Jumlah tercatat aset neto entitas melebihi kapitalisasi pasarnya</p>	

# Penurunan Nilai – PSAK 48 (R2009)

31 Desember 2010, PT Mentawai menetapkan ada indikasi penurunan nilai dari bangunan.

Nilai tercatat: Rp870 juta

Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual: Rp825 juta

Nilai pakai: Rp840 juta.

Nilai terpulihkan: Rp840 juta (lebih tinggi dari Rp825 juta)



Kerugian penurunan nilai: Rp30 juta (Rp870 juta – Rp840 juta)



Rugi penurunan nilai	Rp30.000.000
Akumulasi rugi penurunan nilai	Rp30.000.000

# Penyajian

## Aset Tetap disajikan sebagai komponen dari Aset Tidak Lancar

	2010	Catatan/ Notes	2009	
Aset tidak lancar				Non-Current assets
Aset tetap, setelah				Fixed assets, net of
dikurangi akumulasi				accumulated depreciation
penyusutan dan				and depletion of
deplesi sebesar				Rp6.291.093.193
Rp6.291.093.193				
(2009: Rp5.916.607.827)	7.662.560.326	2i, 13, 17	4.014.143.323	(2009: Rp5.916.607.827)

Sumber: Laporan Keuangan PT Semen Gresik (Persero) Tbk dan Anak Perusahaan per 31 Desember 2010 dan 2009



# Pengungkapan

Pengungkapan untuk setiap kelompok aset tetap:

Dasar pengukuran untuk menentukan jumlah tercatat bruto

Meode penyusutan

Umur manfaat atau tarif penyusutan

Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (dijumlahkan dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode

Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode



# Pengungkapan

Laporan keuangan juga mengungkapkan:

- keberadaan dan jumlah **restriksi** atas hak milik, dan aset tetap yang **dijaminkan untuk utang**
- jumlah **pengeluaran yang diakui** dalam jumlah tercatat aset tetap yang sedang dalam pembangunan
- jumlah **komitmen kontraktual** dalam perolehan aset tetap
- jumlah **kompensasi** dari pihak ketiga **untuk aset tetap yang mengalami penurunan nilai, hilang atau dihentikan** yang dimasukkan dalam laporan laba rugi komprehensif, **jika tidak diungkapkan secara terpisah pada laporan laba rugi komprehensif**

Jika terdapat perubahan estimasi:

- Nilai residu
- Estimasi biaya pembongkaran, pemindahan atau restorasi suatu aset tetap
- Umur manfaat
- Metode penyusutan

Jika aset tetap disajikan dengan metode revaluasian

- Tanggal efektif revaluasi
- Apakah penilai independen dilibatkan
- Metode dan asumsi signifikan dalam mengestimasi nilai wajar aset
- Penjelasan mengenai nilai wajar aset yang ditentukan secara langsung berdasar harga yang dapat diobservasi dalam pasar aktif atau transaksi pasar terakhir yang wajar atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lainnya
- Jumlah tercatat aset jika menggunakan metode biaya
- Surplus revaluasi

# Pengungkapan

Jika terjadi penurunan nilai:

jumlah tercatat aset tetap yang tidak dipakai sementara

jumlah tercatat bruto dari setiap aset tetap yang telah disusutkan penuh dan masih digunakan

jumlah tercatat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual

nilai wajar aset tetap apabila berbeda secara material dari jumlah tercatat → model biaya

# Properti Investasi



# Definisi – PSAK 13

**Properti Investasi** → **properti** (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee*/ penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk **menghasilkan *rental* atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya**, bukan untuk:

1. Digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
2. Dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

Apabila bagian properti yang digunakan sendiri **dapat dijual secara terpisah** atau dapat **disewakan secara terpisah** melalui sewa pembiayaan → **mencatat kedua bagian itu secara terpisah**.

## Ilustrasi

Ilustrasi	Kategori
Tanah yang dimiliki PT Global, yang dibeli dengan tujuan untuk dijual kembali apabila harganya meningkat	Properti Investasi
Bangunan kosong milik PT Global dan disewakan sebagai sewa operasi	Properti Investasi
Properti yang dimiliki PT Duta, anak perusahaan PT Global (perusahaan real estat), yang akan dijual perusahaan sebagai bagian dari aktivitas bisnisnya	Persediaan (PSAK 14)
Properti PT Global yang digunakan dalam proses produksi	Aset Tetap (PSAK 16)
Hotel yang dimiliki PT Royal, anak perusahaan PT Global lainnya, dan PT Royal memberikan jasa keamanan untuk barang milik tamu hotelnya	Properti Investasi Jika jasa keamanan barang merupakan komponen yang signifikan

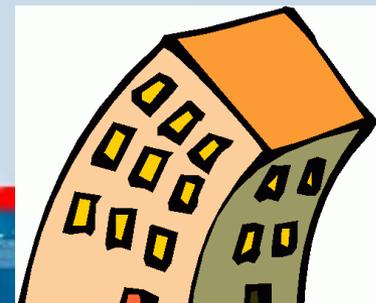
# Pengakuan

Syarat kapitalisasi biaya perolehan properti investasi:

besar kemungkinan **manfaat ekonomis** di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas

- DAN

**biaya perolehan aset dapat diukur secara andal**



# Pengukuran Awal

Pengukuran awal → biaya perolehan



Biaya perolehan tersebut meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung



Perolehan secara kredit dan pembayarannya melampaui jangka waktu kredit normal

- perbedaan antara total pembayaran dengan nilai tunai → beban bunga



Perolehan secara pertukaran

- Diukur dengan nilai wajar

# Pengukuran Setelah Perolehan

biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset

**Model  
Biaya**

**Model Nilai  
Wajar**

Beda dengan model revaluasi:

- Harus diterapkan untuk seluruh properti investasi
- Selisih yang timbul dari penyesuaian ke nilai wajar langsung diakui dalam laporan laba rugi komprehensif
- tidak dilakukan penghitungan penyusutan



# Penghentian Pengakuan

## Syarat Pelepasan:

1. Tidak digunakan lagi secara permanen
2. Tidak memiliki manfaat ekonomis dimasa depan



## Bila properti investasi terdiri dari **beberapa bagian yang bernilai signifikan**:

- ✓ Mengakui biaya penggantian bagian yang diganti dalam jumlah tercatat aset dan jumlah tercatat dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi.
- ✓ Jika bagian yang diganti tidak disusutkan secara terpisah → biaya penggantian yang terjadi dapat digunakan sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti.

## Bila dinilai dengan **nilai wajar**:

Jika sulit menentukan nilai wajar dari bagian yang diganti → memasukkan biaya penggantian ke dalam jumlah tercatat aset tersebut dan kemudian menentukan kembali nilai wajar dari aset tersebut.

# Penghentian Pengakuan

## Transfer

Kejadian	Jenis Transfer
Dimulainya penggunaan oleh pemilik	Properti investasi → properti yang digunakan sendiri
Dimulainya pengembangan untuk dijual	Properti investasi → persediaan
Berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan digunakan untuk tujuan rental atau kenaikan nilai atau keduanya	Properti yang digunakan sendiri → properti investasi
Dimulainya sewa operasi ke pihak lain dari sebelumnya digunakan untuk dijual	Persediaan → properti investasi
Berakhirnya pembangunan atau pengembangan dan akan digunakan untuk properti investasi	Properti yang sedang dibangun → properti investasi

Disajikan sebagai bagian **aset tidak lancar** pada laporan posisi keuangan

	2010	Catatan/ Notes	2009	
<b>Aset tidak lancar</b>				<i>Non-Current assets</i>
Properti investasi-bersih	2.752.700	2g. 12	17.643.758	<i>Investmant property, net</i>

Sumber: Laporan Posisi Keuangan PT Semen Gresik (Persero) Tbk. dan anak perusahaan per 31 Desember 2010 dan 2009



## Informasi dasar yang diungkapkan:

1. Model yang digunakan
2. Model nilai wajar → keadaan sewa operasi diklasifikasikan dan dicatat properti investasi
3. Kriteria pembeda properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri
4. Metode dan asumsi signifikan dalam menentukan nilai wajar
5. Sejauh mana nilai wajar ditentukan oleh penilai independen
6. Jumlah pendapatan dan beban terkait properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif
7. Eksistensi dan jumlah pembatasan atas realisasi dari properti investasi atau pembayaran penghasilan dan hasil pelepasan
8. Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan

# Pengungkapan – Model Nilai Wajar

Mengungkapkan **rekonsiliasi** jumlah tercatat properti investasi, meliputi:

1. Penambahan → pengungkapan terpisah untuk penambahan dari akuisisi dengan penambahan dari pengeluaran setelah perolehan
2. Penambahan karena penggabungan usaha
3. Aset yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual
4. Laba atau rugi neto atas penyesuaian nilai wajar
5. Perbedaan nilai tukar neto → penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional ke mata uang penyajian
6. Transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri
7. Perubahan lain

Tambahan jika **nilai wajar sulit diukur** secara andal:

1. Uraian tentang properti investasi
2. Alasan sulit menentukan nilai wajar
3. Kisaran estimasi nilai wajar
4. Transfer ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri

1. Metode penyusutan
2. Masa manfaat atau tarif penyusutan
3. Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan awal dan akhir periode
4. Rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode
5. Nilai wajar properti investasi

Tambahan jika **nilai wajar sulit diukur** secara andal:

1. Uraian tentang properti investasi
2. Alasan sulit menentukan nilai wajar
3. Kisaran estimasi nilai wajar



TERIMA KASIH