

PENDAHULUAN

Tujuan

01 Pernyataan ini bertujuan mengatur perlakuan akuntansi untuk transaksi-transaksi yang secara khusus, berkaitan dengan aktivitas pengembangan real estat (*real estat development activities*). Hak-hak umum atau hal-hal yang tidak diatur dalam Pernyataan ini, harus diperlakukan dengan mengacu pada prinsip akuntansi yang berlaku umum.

Ruang Lingkup

02 Pernyataan ini harus diterapkan untuk perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat, walaupun aktivitas pengembangan real estat tersebut bukan aktivitas utama perusahaan.

03 Pernyataan ini berlaku bagi setiap laporan keuangan perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat.

04 Pernyataan ini tidak mengatur real estat yang dibangun sendiri oleh suatu perusahaan, untuk digunakan sendiri atau disewakan kepada pihak lain karena, menurut definisi, real estat tersebut termasuk aktiva tetap. Pernyataan ini juga tidak mengatur real estat yang merupakan investasi perusahaan, baik sebagai investasi lancar maupun investasi jangka panjang.

Definisi

05 Berikut ini adalah pengertian istilah yang digunakan dalam Pernyataan ini:

Aktivitas pengembangan real estat adalah kegiatan perolehan tanah untuk kemudian dibangun perumahan dan atau bangunan komersial dan atau bangunan industri. Bangunan tersebut dimaksudkan untuk dijual atau disewakan, sebagai satu kesatuan atau secara eceran (*retail*). Aktivitas pengembangan real estat juga mencakup perolehan kapling tanah untuk dijual tanpa bangunan.

Perusahaan pengembang adalah perusahaan yang melakukan aktivitas

1 pengembangan real estat.

2
3 *Unit bangunan* adalah unit properti perumahan dan atau komersial dan
4 atau industri beserta kapling tanahnya.

5
6 *Proyek* adalah semua unit bangunan yang dibangun pada suatu area
7 geografis, termasuk kapling tanah kosong untuk dijual.

8
9 *Unit real estat* mencakup (1) unit properti perumahan dan atau komersial
10 dan atau industri beserta kapling tanahnya, dan (2) kapling tanah tanpa
11 bangunan.

12
13 *Harga jual relatif* adalah perbandingan antara harga jual dari setiap jenis
14 unit real estat dengan jumlah harga jual semua jenis real estat yang
15 dibangun pada suatu proyek pengembangan real estat. Harga jual yang
16 dimaksud adalah harga jual estimasian kini.

17
18 *Pengikatan jual beli* adalah kesempatan antara pihak pembeli dan pihak
19 penjual untuk mengadakan perjanjian jual beli satu atau lebih unit real
20 estat pada periode mendatang. Sejak tanggal ditandatangani, kedua belah
21 pihak telah terikat oleh kesepakatan tersebut sesuai dengan hak dan
22 kewajiban masing-masing pihak.

23
24 *Perjanjian jual beli* adalah perjanjian antara pihak pembeli dan pihak penjual
25 yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkaitan
26 dengan satu atau lebih unit real estat. Sejak tanggal ditandatangani,
27 perjanjian tersebut berkekuatan hukum, dan pelaksanaan hak dan
28 kewajiban tersebut dapat dipaksakan secara hukum.

29
30 *Pendapatan* adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomik yang timbul
31 dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus masuk
32 tersebut meningkatkan jumlah ekuitas selain peningkatan yang berasal
33 dari kontribusi penanaman modal.

34
35 *Laba* adalah pendapatan dari penjualan unit bangunan dan atau penjualan
36 kapling tanah tanpa bangunan dikurangi dengan beban pokok penjualan
37 real estat (*cost of sales*) tersebut.

PENJELASAN**Pengakuan Pendapatan**

Penjualan Bangunan Rumah, Ruko dan Bangunan Sejenis Lainnya beserta Kapling Tanahnya

06 *Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:*

- a) *proses penjualan telah selesai;*
- b) *harga jual akan tertagih;*
- c) *tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan*
- d) *penjual telah mengendalikan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.*

07 *Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut:*

- a) *Piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan di pengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.*
- b) *Dibuat penyisihan untuk piutang yang diperkirakan tidak akan tertagih.*
- c) *Apabila penjual merencanakan untuk memberikan potongan*

1 **harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan**
2 **atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk**
3 **melunasi utangnya lebih awal, jumlah potongan harga yang**
4 **diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan dibuku-**
5 **kan pada saat penjualan. Potongan harga yang diberikan secara**
6 **seketika atau tanpa rencana dibebankan ke laba rugi pada**
7 **periode pemberiannya.**

8
9 08 Proses penjualan dianggap telah selesai apabila pengikatan
10 jual beli atau perjanjian jual beli telah berlaku, yaitu apabila pengikatan
11 atau perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh kedua belah pihak telah
12 memenuhi persyaratan yang tercantum dalam pengikatan atau perjanjian
13 jual beli agar pengikatan atau perjanjian tersebut berlaku.

14
15 09 Harga jual dianggap akan tertagih apabila jumlah pem-
16 bayaran oleh pembeli telah memadai, yaitu apabila jumlah pembayaran
17 oleh pembeli setidaknya telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati
18 dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli.

19
20 10 Tagihan penjual bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain
21 yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang bila penjual
22 mengizinkan pembeli untuk menggunakan aktiva real estat yang dijualnya
23 tersebut sebagai hipotik pertama dan tagihannya subordinasi terhadap
24 hak penagih hipotik tersebut.

25
26 11 Penjual dianggap telah mengalihkan kepada pembeli
27 seluruh risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan, apabila penjual
28 tidak lagi terlibat dengan unit bangunan yang dijual, dan unit bangunan
29 tersebut telah siap ditempati atau digunakan.

30
31 12 Dalam transaksi penjualan real estat, pembeli mungkin
32 diberi kesempatan mencicil tanpa dikenakan bunga. Apabila masa cicilan
33 lebih dari 12 bulan, maka pendapatan penjualan harus diakui hanya sebesar
34 nilai sekarang dengan mengakui pendapatan bunga yang masih akan
35 diterima.

1 **Pengakuan Laba bila Metode AkruaI Penuh Tidak Ter-**
2 **penuhi**

3
4 **13 Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi**
5 **kriteria pengakuan laba dengan metode akruaI penuh sebagaimana**
6 **diatur dalam paragraf 06, pengakuan penjualan ditangguhkan dan**
7 **transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (deposit method)**
8 **sampai seluruh kriteria penggunaan metode akruaI penuh terpenuhi.**

9
10 **14 Penerapan metode deposit adalah sebagai berikut:**

- 11
12 **a) penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan**
13 **unit real estat, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan**
14 **sebagai uang muka;**
15
16 **b) piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui;**
17
18 **c) unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual,**
19 **demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real**
20 **estat tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke**
21 **pembeli;**
22
23 **d) khusus untuk unit real estat sebagaimana disebutkan dalam**
24 **paragraf 28, penyusutan atas unit real estat tersebut tetap diakui**
25 **oleh penjual.**

26
27 **15** Dalam hal penjualan telah mengalihkan hutang yang terikat
28 pada unit real estat yang dijual, sedangkan transaksi tersebut belum
29 memenuhi persyaratan pengakuan pendapatan, hutang tersebut tidak boleh
30 dikurangkan dari nilai tercatat unit real estat yang bersangkutan. Pencicilan
31 atau pelunasan oleh pembeli atas hutang unit real estat yang telah dialihkan
32 kepada pembeli dibukukan sebagai uang muka dengan mengurangi saldo
33 hutang yang bersangkutan. Penjual harus melakukan pengungkapan bahwa
34 unit tersebut telah terikat pada pengikatan atau perjanjian jual beli.

35
36 **16** Apabila perjanjian jual beli dibatalkan tanpa adanya
37 keharusan pembayaran kembali uang muka yang telah diterima oleh
38 penjual, maka uang muka tersebut diakui sebagai pendapatan pada saat
39 pembatalan. Pada saat uang muka atas penjualan unit real estat diakui

1 sebagai penjualan, komponen bunga dari uang muka tersebut harus diakui
2 sebagai pendapatan bunga.

3
4 Ketelibatn Penjual Tanpa Pengalihan Risiko dan Man-
5 faat Kepemilikan

6
7 **17. Keterlibatan penjual tanpa pengalihan risiko dan man-
8 faat kepemilikan masih ada, apabila:**

- 9
10 a) **Penjual masih akan terlibat secara signifikan dengan unit
11 bangunan yang dijual dan tidak mengalihkan, secara signifikan,
12 risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan yang telah dijual.**
- 13
14 b) **Penjual menjamin hasil yang akan diperoleh pembeli dari
15 investasinya atau menjamin hasil atas investasi tersebut untuk
16 suatu periode tertentu.**
- 17
18 c) **Penjual diharuskan untuk memulai atau mendukung kegiatan
19 atau terus mengoperasikan unit bangunan atas risiko sendiri,
20 atau dapat dianggap menanggung risiko tersebut untuk suatu
21 periode tertentu.**

22
23 **18 Penjual tidak boleh mengakui penjualan, apabila
24 terdapat kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan yang telah
25 dijual atau pembeli dapat memaksanya untuk membeli kembali unit
26 bangunan tersebut. Apabila penjual memiliki opsi untuk membeli
27 kembali unit bangunan yang telah dijual, maka perlakuannya mengacu
28 kepada PSAK 30, Akuntansi Sewa Guna Usaha, kecuali apabila
29 kemungkinan pelaksanaan opsi tersebut sangat kecil.**

30
31 **19 Apabila pengikatan atau perjanjian jual beli men-
32 syaratkan pemberian jasa manajemen (management service) sesudah
33 penjualan atas unit bangunan tanpa kompensasi atau dengan
34 kompensasi di bawah tarif normal, kompensasi tersebut diestimasi
35 untuk seluruh masa jasa dan dikurangkan dari pendapatan yang diakui
36 sebagai biaya yang masih harus dibayar.**

37
38 **20 Apabila penjual melakukan penjualan parsial (partial
39 sale), yaitu penjual memiliki atau memperoleh saham pembeli, laba**

1 **diakui pada saat penjualan jika persyaratan pengakuan pendapatan**
2 **telah terpenuhi. Dalam hal ini laba yang diakui adalah proposional**
3 **dengan hak pemilikan pihak ketiga di perusahaan pembeli pada saat**
4 **penjualan. Seandainya penjual mengendalikan pembeli, maka laba**
5 **penjualan tidak boleh diakui sampai realisasi penjualan melalui tran-**
6 **saksi dengan pihak ketiga, baik dengan penjualan ataupun peng-**
7 **operasian unit bangunan tersebut.**

8
9 **21 Penjualan unit bangunan mungkin mencakup atau di-**
10 **sertai suatu perjanjian yang mengharuskan penjual untuk mengem-**
11 **bangkan real estat pada masa mendatang, dan membangun fasilitas**
12 **yang dijanjikan atau yang menjadi kewajiban penjual. Dalam kondisi**
13 **tersebut, penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis**
14 **lainnya beserta kapling tanahnya, diakui dengan metode akrual penuh**
15 **hanya apabila seluruh biaya, termasuk biaya fasilitas yang dijanjikan,**
16 **ataupun yang diwajibkan dan menjadi beban penjual walaupun belum**
17 **dibangun ataupun diselesaikan, diakui dengan metode akrual.**

18
19 **22 Penjualan unit bangunan mungkin mencakup atau**
20 **disertai suatu perjanjian yang memungkinkan penjual ikut menikmati**
21 **laba pada masa mendatang atau nilai sisa unit bangunan. Sepanjang**
22 **perjanjian tersebut tidak disertai oleh kewajiban tambahan atau risiko**
23 **kerugian, pengakuan pendapatan penjualan unit bangunan tidak perlu**
24 **ditangguhkan apabila transaksi tersebut memenuhi kriteria pengakuan**
25 **pendapatan penjualan dengan metode akrual penuh. Pendapatan**
26 **masa mendatang hanya boleh diakui apabila pendapatan tersebut**
27 **telah terealisasi. Semua biaya penjualan diakui pada saat pengakuan**
28 **penjualan dan tidak ada biaya penjualan yang boleh ditangguhkan,**
29 **termasuk estimasi atas biaya yang akan terjadi.**

30 **Penjualan Bangunan Kondominium, Apartemen, Per-**

31 **kantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis**

32 **Lainnya serta Unit dalam Kepemilikan *Time Sharing***

33

34

35 **23 Penyelesaian suatu aktivitas pengembangan real estat**
36 **mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Dalam kondisi ter-**
37 **sebut, metode akuntansi yang digunakan untuk aktivitas pengembangan**
38 **real estat adalah metode persentase penyelesaian (*percentage-of-comple-***
39 ***tion method*).**

1 24 Dengan metode persentase penyelesaian, jumlah pen-
2 dapatan, beban, dan pendapatan yang diakui pada setiap periode akuntansi
3 ditentukan sesuai dengan tingkat (persentase) penyelesaian dari unit
4 bangunan. Pengakuan pendapatan dengan dasar persentase penyelesaian
5 memberikan informasi yang berguna bagi pemakai laporan keuangan
6 karena jumlah pendapatan diakui secara proporsional dengan jumlah beban
7 untuk menghasilkan pendapatan tersebut. Atau dengan kata lain, peng-
8 gunaan metode presentase penyelesaian menyebabkan perusahaan dapat
9 menandingkan dengan lebih akurat pendapatan dengan beban untuk
10 menghasilkan pendapatan tersebut.

11
12 25 Tingkat penyelesaian suatu aktivitas pengembangan real
13 estat dapat ditentukan dengan berbagai metode. Perusahaan meng-
14 gunakan metode yang dapat mengukur dengan andal hasil aktivitas
15 pengembangan real estat, yang dapat berupa:

- 16
17 a) survey pekerjaan yang telah dilaksanakan;
18
19 b) proporsi (dalam persentase) aktivitas pengembangan real estat yang
20 telah dilaksanakan sampai suatu tanggal tertentu terhadap total
21 aktivitas pengembangan real estat yang harus dilaksanakan; atau
22
23 c) proporsi biaya yang terjadi hingga tanggal tertentu terhadap estimasi
24 total biaya aktivitas pengembangan real estat.
25

26 **26 *Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium,***
27 ***apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya,***
28 ***serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, diakui dengan***
29 ***metode persentase penyelesaian, (percentage-of-completion method)***
30 ***apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:***

- 31
32 a) *proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi*
33 *bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai*
34 *pembangunan telah terpenuhi;*
35
36 b) *jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari*
37 *harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat*
38 *diminta kembali oleh pembeli; dan*
39

1 c) **jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat**
2 **diestimasi dengan andal.**
3

4 **27 Apabila satu atau lebih kriteria yang tersebut pada**
5 **paragraf 26 tidak terpenuhi, maka jumlah uang yang telah diterima**
6 **dari pembeli diakui sebagai uang muka (deposit) dengan metode**
7 **deposit sebagaimana diatur dalam paragraf 14, sampai seluruh kriteria**
8 **tersebut terpenuhi.**
9

10 **28 Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium,**
11 **apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis**
12 **lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing yang telah**
13 **selesai proses pembangunannya diakui dengan metode akrual penuh**
14 **sesuai dengan kriteria sebagaimana disebutkan dalam paragraf 06.**
15 **Dalam hal ini, persyaratan pengakuan laba sebagaimana diatur dalam**
16 **paragraf 13-14 dan paragraf 17-22 juga berlaku untuk transaksi ter-**
17 **sebut.**
18

19 29 Untuk menentukan apakah jumlah pendapatan penjualan
20 unit bangunan dapat diestimasi dengan andal, faktor-faktor ini harus
21 dipertimbangkan: volume penjualan, *trend* harga penjualan tiap unit bangun-
22 an, pengalaman perusahaan pengembang, lokasi geografis, dan kondisi
23 lingkungan unit bangunan. Beberapa unit bangunan mungkin lebih disukai
24 oleh pembeli karena lokasi atau karena panorama lingkungan. Pada kondisi
25 lain, mungkin unit bangunan tertentu sulit terjual. Hal tersebut mengisyarat-
26 kan bahwa harga unit bangunan tertentu mungkin tidak mencerminkan
27 nilai yang dapat direalisasi sehingga pada akhirnya unit bangunan tersebut
28 harus dijual dengan potongan harga.
29

30 30 Kemampuan untuk mengestimasi biaya unit bangunan
31 (terutama biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan unit bangunan)
32 adalah syarat utama untuk pengakuan pendapatan. Untuk menentukan
33 apakah perusahaan pengembang dapat mengestimasi biaya unit
34 bangunan, faktor yang harus dipertimbangkan adalah: pengalaman perusa-
35 haan pengembang, tipe kontrak konstruksi dan situasi ekonomi saat ini
36 yang berpengaruh terhadap biaya konstruksi.
37

38 31 Jumlah tagihan kepada pembeli dan pembayaran yang
39 diterima tidak mencerminkan tahap penyelesaian sehingga tagihan dan

1 | pembayaran tersebut tidak dapat dianggap sama dengan pendapatan yang
2 | telah diperoleh.
3 |

4 | 32 Penerapan metode persentase penyelesaian dipengaruhi
5 | oleh risiko kesalahan dalam melakukan estimasi atas penyelesaian proyek.
6 | Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian (*prudence*) harus diterapkan dalam
7 | melakukan estimasi atas pendapatan dan biaya.
8 |

9 | **Penjualan Kapling Tanah Tanpa Bangunan**

10 | 33 *Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan,*
11 | *diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (full accrual*
12 | *method) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut*
13 | *ini terpenuhi:*
14 |

- 15 |
- 16 | a) *jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari*
17 | *harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat*
18 | *diminta kembali oleh pembeli;*
19 |
- 20 | b) *harga jual akan tertagih;*
21 |
- 22 | c) *tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang*
23 | *akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan*
24 |
- 25 | d) *proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual*
26 | *tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah*
27 | *yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling*
28 | *tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas*
29 | *pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban*
30 | *penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan*
31 | *peraturan perundang-undangan; dan*
32 |
- 33 | e) *hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan*
34 | *keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling*
35 | *tanah tersebut.*
36 |

37 | 34 Kondisi keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan
38 | dapat dilihat dari persyaratan dalam pengikatan jual beli, yaitu apakah
39 | penjual dipersyaratkan untuk terlibat atau bertanggung jawab atas pendirian

1 bangunan. Apabila sebelumnya telah terjadi pengikatan jual beli atas tanah
2 dan bangunan atau hanya tanah saja, kemudian pengikatan tersebut diubah
3 menjadi pengikatan jual beli tanah saja atau sebaliknya, maka perlakuan
4 akuntansi atas transaksi tersebut didasarkan pada pengikatan jual beli
5 yang pertama.

6
7 **35 Untuk pengakuan pendapatan penjualan kapling tanah**
8 **tanpa bangunan, kewajiban penjual untuk membangun fasilitas yang**
9 **dijanjikan atau menjadi kewajiban penjual dianggap telah terpenuhi**
10 **apabila fasilitas-fasilitas pokok (seperti jalan penghubung dan saluran**
11 **drainase/pembuangan) telah selesai dibangun.**

12
13 **36 Apabila kriteria pengakuan pendapatan penjualan**
14 **kapling tanah tanpa bangunan dengan metode akrual penuh tidak**
15 **terpenuhi, maka penjualan kapling tanah tanpa bangunan diakui**
16 **dengan metode deposit.**

17 **Unsur-Unsur Biaya Pengembangan Proyek Real Estat**

18
19
20 **37 Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas**
21 **pengembangan real estat dan biaya proyek tidak langsung yang**
22 **berhubungan dengan beberapa proyek real estat dialokasi dan**
23 **dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat. Biaya yang tidak**
24 **jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya**
25 **umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.**

26
27 **38 Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real**
28 **estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat:**

- 29
30 **a) biaya praperolehan tanah (preacquisition costs);**
31
32 **b) biaya perolehan tanah;**
33
34 **c) biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;**
35
36 **d) biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan**
37 **real estat; dan**
38
39 **e) biaya pinjaman.**

1 Biaya Praperolehan Tanah

2
3 39 Biaya praperolehan tanah dikapitalisasi ke proyek
4 pengembangan real estat apabila kriteria berikut ini terpenuhi:

- 5
6 a) biaya tersebut teridentifikasi secara langsung dengan proyek
7 tertentu;
- 8
9 b) biaya tersebut akan dikapitalisasi ke proyek pengembangan real
10 estat apabila tanah telah diperoleh; dan
- 11
12 c) perusahaan pengembang harus secara aktif mengusahakan
13 perolehan tanah dan mampu membiayai atau memperoleh
14 pendanaan yang memadai.

15
16 40 Biaya praperolehan tanah mencakup biaya sebelum
17 perolehan tanah atau sampai perusahaan memperoleh izin perolehan tanah
18 dari Pemerintah. Biaya praperolehan tanah yang dapat dikapitalisasi adalah
19 biaya yang berhubungan dengan aktivitas perolehan tanah. Biaya
20 praperolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya
21 sebagai berikut:

- 22
23 a) biaya pengurusan izin Pemerintah;
- 24
25 b) biaya konsultasi hukum;
- 26
27 c) biaya studi kelayakan;
- 28
29 d) gaji karyawan;
- 30
31 e) biaya Analisis Mengenai Dampak Lingkungan; dan
- 32
33 f) imbalan untuk ahli pertanahan.

34
35 **41 Pada saat tanah berhasil diperoleh, biaya praperolehan**
36 **tanah dipindahkan ke biaya proyek pengembangan real estat. Apabila**
37 **besar kemungkinan (probable) tanah tidak akan berhasil diperoleh,**
38 **biaya praperolehan tanah langsung diakui sebagai beban pada laporan**
39 **laba rugi.**

Biaya Perolehan Tanah

42 Biaya perolehan tanah mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Biaya perolehan tanah mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

- a) biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
- b) biaya gambar topografi;
- c) biaya pembuatan cetak biru (*master plan*);
- d) biaya pengurusan dokumen hukum;
- e) bea balik nama;
- f) komisi untuk perantara;
- g) imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi; dan
- h) biaya pematangan tanah, termasuk biaya peruntuhan bangunan.

Biaya yang secara Langsung Berhubungan dengan Proyek

43 Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen biaya sebagai berikut:

- a) gaji pekerja lapangan, termasuk gaji supervisor;
- b) biaya bahan yang digunakan dalam proyek;
- c) penyusutan sarana dan peralatan yang digunakan dalam proyek;

- 1 d) biaya pemindahan sarana, peralatan dan bahan dari dan ke lokasi
2 pelaksanaan proyek;
3
4 e) biaya penyewaan sarana dan peralatan;
5
6 f) biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistance*) yang
7 secara langsung berhubungan dengan proyek;
8
9 g) imbalan jasa profesional, seperti ahli pertamanan, ahli lingkungan
10 hidup, arsitek, ahli konstruksi;
11
12 h) biaya pengurusan pengikatan jual beli; dan
13
14 i) biaya pengurusan perjanjian jual beli.
15

16 **Biaya yang dapat Diatribusikan pada Aktivitas**
17 **Pengembangan Real Estat**
18

19 44 Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengem-
20 bangan real estat mencakup, tetapi tidak terbatas pada komponen berikut
21 ini:
22

- 23 a) asuransi;
24
25 b) biaya perancangan dan bantuan teknis (*technical assistance*) yang
26 tidak secara langsung berhubungan dengan proyek tertentu;
27
28 c) biaya *overhead* konstruksi;
29
30 d) biaya pembangunan infrastruktur umum, seperti tempat ibadah
31 umum, taman umum, jalan umum, pasar, sekolah, kantor polisi,
32 rumah sakit atau poliklinik, tempat pemakaman, dan lain-lain; dan
33
34 e) imbalan jasa profesional dan perencanaan seluruh proyek; dan
35
36 f) biaya pinjaman.
37

38 **45 Biaya pembangunan sarana umum yang dapat dikom-**
39 **mersialkan diperlakukan sesuai dengan rencana manajemen sebagai**

berikut:

- a) *Apabila sarana tersebut akan dijual atau dialihkan sehubungan dengan penjualan unit yang ada, maka biaya yang melebihi hasil yang diperkirakan akan diperoleh dialokasikan sebagai beban proyek. Biaya tersebut termasuk perkiraan beban operasional masa depan yang akan ditanggung penjual.*
- b) *Apabila sarana tersebut akan dijual tersendiri atau akan dimiliki oleh pengembang, kelebihan biaya dari taksiran nilai wajar pada saat sarana tersebut secara substansial selesai secara fisik dialokasikan sebagai beban proyek.*

46 Alokasi biaya sarana umum dilakukan ke unit-unit tanah yang memperoleh manfaat dari sarana tersebut. Pendapatan yang diperoleh sebelum sarana secara fisik selesai secara substansial dikurangkan dari biaya sarana.

Biaya Pinjaman

47 Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan aktivitas pengembangan real estat harus dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 26, *Biaya Pinjaman*, (Revisi 1997).

48 *Sesuai dengan siklus usahanya yang panjang karena usaha yang diperlukan untuk membebaskan area yang diusahakan dan kegiatan pengembangan yang dilakukan dalam berbagai tahapan dengan tingkat pengembangan yang berbeda-beda, maka perusahaan pengembang tetap mengkapitalisasi biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan. Kapitalisasi beban pinjaman tersebut dihentikan pada saat unit real estat tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau jika bagian yang telah selesai dapat segera digunakan sementara bagian lainnya masih dalam penyelesaian, sesuai dengan paragraf 33 dan 34 PSAK 26, *Biaya Pinjaman (Revisi 1997)*. Kapitalisasi juga dihentikan apabila kegiatan konstruksi bangunan tertunda cukup lama sesuai dengan paragraf 32 PSAK 26 *Biaya Pinjaman (Revisi 1997)*.*

Penyisihan dan Alokasi

49 *Akumulasi biaya ke proyek pengembangan real estat tidak boleh dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan penyisihan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.*

50 *Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasi ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Apabila metode identifikasi khusus tidak mungkin diterapkan maka biaya yang telah dikapitalisasi tersebut dialokasi berdasarkan perbandingan harga jual. Apabila metode perbandingan harga jual tidak mungkin diterapkan maka biaya yang dikapitalisasi tersebut dialokasi dengan dasar luas areal atau metode lain yang sesuai dengan kondisi proyek pengembangan real estat. Metode tersebut harus diterapkan secara konsisten.*

Perlakuan Akuntansi untuk Hal-hal Khusus

51 *Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substantial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi dan direalokasi.*

52 Revisi terhadap estimasi biaya/pendapatan yang, pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat harus dialokasi kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laporan laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasi selama sisa periode pengembangan.

53 *Apabila timbul kemungkinan pembatalan pengikatan jual beli, pendapatan yang telah diakui segera disesuaikan.*

54 Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan harus segera dibuat untuk jumlah kerugian tersebut (termasuk

1 biaya yang akan terjadi pada periode timbulnya kewajiban akibat produk
2 cacat).

3
4 55. Tanda jadi untuk pembelian yang batal, biaya administrasi dan
5 pendapatan bunga dari para pembeli, biaya perbaikan (yang tidak
6 ditanggung oleh kontraktor), dan biaya pemeliharaan sebelum penyerahan,
7 harus langsung diakui pada laporan laba rugi pada saat terjadinya.

8 9 **Penyajian**

10
11 **56. Dalam penyajian neraca perusahaan yang aktivitas**
12 **utamanya adalah aktivitas pengembangan real estat, aktiva dan**
13 **kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (un-**
14 **classified).**

15
16 **57. Dalam penyajian neraca perusahaan yang melakukan**
17 **aktivitas pengembangan real estat tetapi aktivitas pengembangan real**
18 **estat tersebut bukan aktivitas utama perusahaan, aktiva real estat**
19 **disajikan sebagai bagian dari aktiva tidak lancar.**

20
21 **58. Berikut ini adalah jenis aktiva real estat yang diungkapkan**
22 **secara terpisah dalam catatan atas laporan keuangan:**

- 23 a) **Tanah dan Bangunan,**
24 b) **Bangunan yang Sedang Dikonstruksi,**
25 c) **Tanah yang Sedang Dikembangkan, dan**
26 d) **Tanah yang Belum Dikembangkan.**

27
28 **59. Aktiva real estat yang dikembangkan disajikan terpisah dari**
29 **aktiva real estat yang digunakan oleh perusahaan itu sendiri, yang**
30 **dilaporkan sebagai aktiva tetap.**

31
32 60. Siklus operasi normal perusahaan pengembang pada umumnya
33 lebih dari satu tahun dan dipengaruhi oleh faktor ketidakpastian yang cukup
34 tinggi. Penentuan siklus operasi normal perusahaan pengembang seringkali
35 merupakan proses yang sangat rumit. Oleh karena itu, keharusan penyajian
36 neraca dengan metode *classified* bagi perusahaan yang aktivitas utama-
37 nya adalah aktivitas pengembangan real estat menjadi tidak layak.

38
39 61. Untuk perusahaan yang aktivitas utamanya bukan aktivitas

1 pengembangan real estat, penyajian neraca dengan metode *classified*
2 mungkin tidak terhindarkan. Dalam keadaan inipun, faktor ketidakpastian
3 yang mempengaruhi penentuan siklus operasi normal aktivitas pengem-
4 bangan real estat tetap ada, oleh karena itu, untuk perusahaan yang
5 aktivitas utamanya bukan aktivitas pengembangan real estat, Pernyataan
6 ini mengharuskan aktiva real estat disajikan sebagai bagian dari aktiva
7 tidak lancar.

8 9 **Pengungkapan**

10
11 **62** *Di samping pengungkapan yang diatur dalam standar*
12 *akuntansi yang berlaku umum, hal-hal berikut wajib diungkapkan:*

- 13
14 **a)** *kebijakan akuntansi mengenai pengakuan pendapatan, yaitu*
15 *mencakup:*
- 16
17 **i)** *metode pengakuan pendapatan yang digunakan ter-*
18 *masuk alasan dan kriteria penggunaan metode tersebut,*
19 *dengan menyertakan kriteria apa saja yang tidak*
20 *memungkinkan pendapatan penjualan unit real estat*
21 *diakui dengan metode akrual penuh (untuk penjualan*
22 *bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya*
23 *beserta kapling tanahnya dan untuk penjualan kapling*
24 *tanah tanpa bangunan); atau metode persentase penye-*
25 *lesaian (untuk penjualan bangunan kondominium, apar-*
26 *temen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan*
27 *sejenis lainnya);*
 - 28
29 **ii)** *apabila pendapatan diakui dengan metode persentase*
30 *penyelesaian maka metode penentuan tingkat penyele-*
31 *saian aktivitas pengembangan real estat diungkapkan;*
32 *dan*
 - 33
34 **iii)** *saat pengakuan penjualan dan pendapatan yang berasal*
35 *dari penjualan real estat.*
- 36
37 **b)** *kebijakan akuntansi mengenai kapitalisasi dan metode alokasi*
38 *biaya proyek pengembangan real estat;*
39

- 1 | **c) apabila transaksi penjualan real estat tidak memenuhi kriteria**
2 | **pengakuan penjualan maka pengungkapan mencakup:**
3 |
4 | **i) sifat transaksi;**
5 |
6 | **ii) jumlah kontrak yang tidak diakui sebagai penjualan dan**
7 | **piutang pembeli yang tidak diakui.**
8 |
9 | **d) jumlah biaya perolehan aktiva real estat yang pengikatan jual**
10 | **belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui,**
11 | **termasuk jumlah hutang terkait yang akan dialihkan, bila ada.**
12 |
13 |
14 |
15 |
16 |
17 |
18 |
19 |
20 |
21 |
22 |
23 |
24 |
25 |
26 |
27 |
28 |
29 |
30 |
31 |
32 |
33 |
34 |
35 |
36 |
37 |
38 |
39 |

1 **PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NO. 44**
2 **AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL**
3 **ESTAT**

4
5 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 terdiri
6 dari paragraf 63-96. Pernyataan ini harus dibaca dalam
7 konteks paragraf 01-62.

8
9 **Pengakuan Pendapatan**

10
11 **Penjualan Bangunan Rumah, Ruko dan Bangunan**
12 **Sejenis Lainnya beserta Kapling Tanahnya**

13
14 **63 *Pendapatan penjualan bangunan rumah, ruko, bangun-***
15 ***an sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode***
16 ***akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut ini***
17 ***terpenuhi:***

- 18
19 **a) *proses penjualan telah selesai;***
20
21 **b) *harga jual akan tertagih;***
22
23 **c) *tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang***
24 ***akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh***
25 ***pembeli; dan***
26
27 **d) *penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit***
28 ***bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara***
29 ***substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban***
30 ***atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.***

31
32 **64 *Pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh***
33 ***dilakukan atas seluruh nilai jual dengan cara sebagai berikut:***

- 34
35 **a) *Piutang bersih didiskontokan ke nilai sekarang dengan***
36 ***menggunakan tingkat bunga yang sesuai, yang tidak boleh***
37 ***lebih rendah dari tingkat bunga yang diperjanjikan di***
38 ***pengikatan atau perjanjian jual beli. Diskonto tidak dilakukan***
39 ***bila umur sisa tagihan kurang dari 12 bulan.***

- 1 **b) *Dibuat penyisihan untuk piutang yang perkiraan tidak akan***
2 ***tertagih.***
3
4 **c) *Apabila penjual merencanakan untuk memberikan potongan***
5 ***harga jual atau memperjanjikan hal demikian dalam pengikatan***
6 ***atau perjanjian jual beli sebagai insentif bagi pembeli untuk***
7 ***melunasi hutangnya lebih awal, jumlah potongan harga yang***
8 ***diperkirakan akan diambil pembeli harus ditaksir dan***
9 ***dibukukan pada saat penjualan. Potongan harga yang diberikan***
10 ***secara seketika atau tanpa rencana dibebankan ke laba rugi***
11 ***pada periode pembeliannya.***
12

13 **Pengakuan Laba bila Metode Akrual Penuh Tidak**
14 **Terpenuhi**

15
16 **65 *Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi***
17 ***kriteria pengakuan laba dengan metode akrual penuh sebagaimana***
18 ***diatur dalam paragraf 63, pengakuan penjualan ditangguhkan dan***
19 ***transaksi tersebut diakui dengan metode deposit (deposit method)***
20 ***sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.***
21

22 **66 *Penerapan metode deposit adalah sebagai berikut:***

- 23
24 **a) *penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan***
25 ***unit real estat, penerimaan pembayaran oleh pembeli dibukukan***
26 ***sebagai uang muka;***
27
28 **b) *piutang dari transaksi penjualan unit real estat tidak diakui;***
29
30 **c) *unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aktiva penjual,***
31 ***demikian juga dengan kewajiban yang terkait dengan unit real***
32 ***estat tersebut, walaupun kewajiban tersebut telah dialihkan ke***
33 ***pembeli;***
34
35 **d) *khusus untuk unit real estat sebagaimana disebutkan dalam***
36 ***paragraf 75, penyusutan atas unit real estat tersebut tetap diakui***
37 ***oleh penjual.***
38
39

1 **Keterlibatan Penjual Tanpa Pengalihan Risiko dan Man-**
2 **faat Kepemilikan**

3
4 **67 Keterlibatan penjual tanpa pengalihan risiko dan man-**
5 **faat kepemilikan masih ada, apabila:**

- 6
7 a) *Penjual masih akan terlibat secara signifikan dengan unit*
8 *bangunan yang dijual dan tidak mengalihkan, secara signifikan,*
9 *risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan yang telah dijual.*
10
11 b) *Penjual menjamin hasil yang akan diperoleh pembeli dari*
12 *investasinya atau menjamin hasil atas investasi tersebut untuk*
13 *suatu periode tertentu.*
14
15 c) *Penjual diharuskan untuk memulai atau mendukung kegiatan*
16 *atau terus mengoperasikan unit bangunan atas risiko sendiri,*
17 *atau dapat dianggap menanggung risiko tersebut untuk suatu*
18 *periode tertentu.*
19

20 **68 Penjual tidak boleh mengakui penjualan, apabila**
21 **terdapat kewajiban untuk membeli kembali unit bangunan yang telah**
22 **dijual atau pembeli dapat memaksanya untuk membeli kembali unit**
23 **bangunan tersebut. Apabila penjual memiliki opsi untuk membeli**
24 **kembali unit bangunan yang telah dijual, maka perlakuannya mengacu**
25 **pada PSAK 30, Akuntansi Sewa Guna Usaha, kecuali apabila**
26 **kemungkinan pelaksanaan opsi tersebut sangat kecil.**
27

28 **69 Apabila pengikatan atau perjanjian jual beli mensya-**
29 **ratkan pemberian jasa manajemen (management service) sesudah**
30 **penjualan atas unit bangunan tanpa kompensasi atau dengan kom-**
31 **pensasi di bawah tarif normal, kompensasi tersebut diestimasi untuk**
32 **seluruh masa jasa dan dikurangkan dari pendapatan yang diakui**
33 **sebagai biaya yang masih harus dibayar.**
34

35 **70 Apabila penjual melakukan penjualan parsial (partial**
36 **sale), yaitu penjual memiliki atau memperoleh saham pembeli, laba**
37 **diakui pada saat penjualan jika persyaratan pengakuan pendapatan**
38 **telah terpenuhi. Dalam hal ini laba yang diakui adalah proposional**
39 **dengan hak pemilikan pihak ketiga di perusahaan pembeli pada saat**

1 **penjualan. Seandainya penjual mengendalikan pembeli, maka laba**
2 **penjualan tidak boleh diakui sebagai realisasi penjualan melalui tran-**
3 **saksi dengan pihak ketiga, baik dengan penjualan ataupun peng-**
4 **operasian unit bangunan tersebut.**

5
6 **71 Penjualan unit bangunan mungkin mencakup atau di-**
7 **sertai suatu perjanjian yang mengharuskan penjual untuk mengem-**
8 **bangkan real estat pada masa mendatang, dan membangun fasilitas**
9 **yang dijanjikan atau menjadi kewajiban penjual. Dalam kondisi ter-**
10 **sebut, penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya**
11 **beserta kapling tanahnya, diakui dengan metode akrual penuh hanya**
12 **apabila seluruh biaya, termasuk biaya fasilitas yang dijanjikan, atau-**
13 **pun yang diwajibkan dan menjadi beban penjual walaupun belum**
14 **dibangun atau diselesaikan, diakui dengan metode akrual.**

15
16 **72 Penjualan unit bangunan mungkin mencakup atau**
17 **disertai suatu perjanjian yang memungkinkan penjual ikut menikmati**
18 **laba pada masa mendatang atau nilai sisa unit bangunan. Sepanjang**
19 **perjanjian tersebut tidak disertai oleh kewajiban tambahan atau risiko**
20 **kerugian, pengakuan pendapatan penjualan unit bangunan tidak perlu**
21 **ditangguhkan apabila transaksi tersebut memenuhi kriteria pengakuan**
22 **pendapatan penjualan dengan metode akrual penuh. Pendapatan**
23 **masa mendatang hanya boleh diakui pendapatan tersebut telah**
24 **terrealisasi. Semua biaya penjualan diakui pada saat pengakuan**
25 **penjualan dan tidak ada biaya penjualan yang boleh ditangguhkan,**
26 **termasuk estimasi atas biaya yang akan terjadi.**

27
28 **Penjualan Bangunan Kondominium, Apartemen, Per-**
29 **kantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis**
30 **Lainnya serta Unit dalam Kepemilikan *Time Sharing*.**

31
32 **73 Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium,**
33 **apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis**
34 **lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui**
35 **dengan menggunakan metode *presentase penyelesaian* (*presentage-*
36 ***of-completion* metode) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:**
37**

38 a) **proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi**
39 **bangunan telah selesai dalam semua persyaratan untuk**

1 *memulai bangunan telah dipenuhi;*

2
3 *b) jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari*
4 *harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat*
5 *diminta kembali oleh pembeli; dan*

6
7 *c) jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat*
8 *diestimasi dengan andal.*

9
10 **74** *Apabila satu atau lebih kriteria yang tersebut pada*
11 *paragraf 73 tidak terpenuhi, maka jumlah uang yang diterima dari*
12 *pembeli diakui sebagai uang muka (deposit) dengan metode deposit*
13 *sebagaimana diatur dalam paragraf 66, sampai kriteria tersebut*
14 *terpenuhi.*

15
16 **75** *Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium,*
17 *apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis*
18 *lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing yang telah*
19 *selesai diproses pembangunannya diakui dengan metode akrual*
20 *penuh sesuai dengan kriteria sebagaimana disebutkan dalam paragraf*
21 *06. Dalam hal ini, persyaratan pengakuan laba sebagaimana diatur*
22 *dalam paragraf 65-66 dan paragraf 69-74 juga berlaku untuk transaksi*
23 *tersebut.*

24
25 Penjualan Kapling Tanah Tanpa Bangunan

26
27 **76** *Pendapatan penjualan kapling tanah tanpa bangunan,*
28 *diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (full accrual*
29 *method) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut*
30 *ini terpenuhi:*

31
32 *a) jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari*
33 *harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat*
34 *diminta kembali oleh pembeli;*

35
36 *b) harga jual akan tertagih;*

37
38 *c) tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang*
39 *akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan*

- 1 | **d) proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual**
2 | **tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kapling tanah**
3 | **yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kapling**
4 | **tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas**
5 | **pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban pen-**
6 | **jual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan**
7 | **peraturan perundang-undangan; dan**
8 |
9 | **e) hanya kapling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan**
10 | **keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling**
11 | **tanah tersebut.**
12 |

13 | **77 Untuk pengakuan pendapatan penjualan kapling tanah**
14 | **tanpa bangunan, kewajiban penjual untuk membangun fasilitas yang**
15 | **dijanjikan atau menjadi kewajiban penjual dianggap telah terpenuhi**
16 | **apabila fasilitas-fasilitas pokok (seperti jalan penghubung dan saluran**
17 | **drainase/pembuangan) telah selesai dibangun.**
18 |

19 | **78 Apabila kriteria pengakuan pendapatan penjualan**
20 | **kapling tanah tanpa bangunan dengan metode akrual penuh tidak**
21 | **terpenuhi, maka penjualan kapling tanah tanpa bangunan diakui**
22 | **dengan metode deposit.**
23 |

24 | **Unsur-unsur Biaya Pengembangan Proyek Real Estat**

25 |
26 | **79 Biaya yang berhubungan langsung dengan aktivitas**
27 | **pengembangan real estat dan biaya proyek tidak langsung yang**
28 | **berhubungan dengan beberapa proyek real estat dialokasi dan**
29 | **dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat. Biaya yang tidak**
30 | **jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya**
31 | **umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya.**
32 |

33 | **80 Berikut ini adalah biaya aktivitas pengembangan real**
34 | **estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat:**
35 |

- 36 | **a) biaya praperolehan tanah (preacquisition costs);**
37 |
38 | **b) biaya perolehan tanah;**
39 |

- 1 **c) biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;**
2
3 **d) biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan**
4 **real estat; dan**
5
6 **e) biaya pinjaman.**

7
8 **Biaya Praperolehan Tanah**
9

10 **81 Pada saat tanah berhasil diperoleh, biaya praperolehan**
11 **tanah dipindahkan ke biaya proyek pengembangan real estat. Apabila**
12 **besar kemungkinan (probable) tanah tidak akan berhasil diperoleh,**
13 **biaya praperolehan tanah langsung diakui sebagai beban pada laporan**
14 **laba rugi.**

15
16 **Biaya yang dapat Diatribusikan pada Aktivitas**
17 **Pengembangan Real Estat**
18

19 **82 Biaya pembangunan sarana umum yang dapat dikomer-**
20 **sialkan diperlakukan sesuai dengan rencana manajemen sebagai**
21 **berikut:**
22

23 **83 Apabila sarana tersebut akan dijual atau dialihkan**
24 **sehubungan dengan penjualan unit yang ada, maka biaya yang**
25 **melebihi hasil yang diperkirakan akan diperoleh dialokasikan sebagai**
26 **beban proyek. Biaya tersebut termasuk perkiraan beban operasional**
27 **masa depan yang akan ditanggung penjual.**
28

29 **84 Apabila sarana tersebut akan dijual tersendiri atau akan**
30 **dimiliki oleh pengembang, kelebihan biaya dari taksiran nilai wajar**
31 **pada saat sarana tersebut secara substansial selesai secara fisik**
32 **dialokasikan sebagai beban proyek.**
33

34 **Biaya Pinjaman**
35

36 **85 Sesuai dengan siklus usahanya yang panjang karena**
37 **usaha yang diperlukan untuk membebaskan area yang diusahakan**
38 **dan kegiatan pengembangan yang dilakukan dalam berbagai tahapan**
39 **dengan tingkat pengembangan yang berbeda-beda, maka perusahaan**

1 ***pengembang tetap mengkapitalisasi biaya pinjaman yang berhubung-***
2 ***an dengan kegiatan pengembangan. Kapitalisasi beban pinjaman***
3 ***tersebut dihentikan pada saat unit real estat tersebut secara substan-***
4 ***sial siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau jika bagian***
5 ***yang telah selesai dapat segera digunakan sementara bagian lainnya***
6 ***masih dalam penyelesaian, sesuai dengan paragraf 33 dan 34 PSAK***
7 ***26 Biaya Pinjaman (Revisi 1997). Kapitalisasi juga dihentikan apabila***
8 ***kegiatan konstruksi bangunan tertunda cukup lama sesuai dengan***
9 ***paragraf 32 PSAK 26 Biaya Pinjaman (Revisi 1997).***

10 11 **Penyisihan dan Alokasi**

12
13 **86 *Akumulasi biaya ke proyek pengembangan real estat***
14 ***tidak boleh dihentikan walaupun realisasi pendapatan pada masa***
15 ***mendatang lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Namun, dilakukan***
16 ***penyisihan secara periodik atas perbedaan tersebut. Jumlah penyih-***
17 ***ihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan***
18 ***ke laba rugi tahun berjalan.***

19
20 **87 *Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembang-***
21 ***an real estat dialokasi ke setiap unit real estat dengan metode identi-***
22 ***fikasi khusus. Apabila metode identifikasi khusus tidak mungkin di-***
23 ***terapkan maka biaya yang telah dikapitalisasi tersebut dialokasi***
24 ***berdasarkan perbandingan harga jual. Apabila metode perbandingan***
25 ***harga jual tidak mungkin diterapkan maka biaya yang dikapitalisasi***
26 ***tersebut dialokasi dengan dasar luas areal atau metode lain yang***
27 ***sesuai dengan kondisi proyek pengembangan real estat. Metode***
28 ***tersebut harus diterapkan secara konsisten.***

29 30 **Perlakuan Akuntansi untuk Hal-hal Khusus**

31
32 **88 *Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada***
33 ***setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara sub-***
34 ***stantial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini,***
35 ***biaya direvisi dan direalokasi.***

36
37 **89 *Apabila timbul kemungkinan pembatalan pengikatan***
38 ***jual beli, pendapatan yang telah diakui segera disesuaikan.***

Penyajian

90 Dalam penyajian neraca perusahaan yang aktivitas utamanya adalah aktivitas pengembangan real estat, aktiva dan kewajiban tidak dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (unclassified).

91 Dalam penyajian neraca perusahaan yang melakukan aktivitas pengembangan real estat tetapi aktivitas pengembangan real estat tersebut bukan aktivitas utama perusahaan, aktiva real estat disajikan sebagai bagian dari aktiva tidak lancar.

92 Berikut ini adalah jenis aktiva real estat yang diungkapkan secara terpisah dalam catatan atas laporan keuangan:

- a) Tanah dan Bangunan,
- b) Bangunan yang Sedang Dikonstruksi,
- c) Tanah yang Sedang Dikembangkan, dan
- d) Tanah yang Belum Dikembangkan.

93 Aktiva real estat yang dikembangkan disajikan terpisah dari aktiva real estat yang digunakan oleh perusahaan itu sendiri, yang dilaporkan sebagai aktiva tetap.

Pengungkapan

94 Di samping pengungkapan yang diatur dalam standar akuntansi yang berlaku umum, hal-hal berikut wajib diungkapkan:

- a) kebijakan akuntansi mengenai pengakuan pendapatan, yaitu mencakup:
 - i) metode pengakuan pendapatan yang digunakan, termasuk alasan dan kriteria penggunaan metode tersebut, dengan menyertakan kriteria apa saja yang tidak memungkinkan pendapatan penjualan unit real estat diakui

1 dengan metode akrual penuh (untuk penjualan bangun-
2 an rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta
3 kapling tanahnya dan untuk penjualan kapling tanah
4 tanpa bangunan); atau metode persentase penyelesaian
5 (untuk penjualan bangunan kondominium, apartemen,
6 perkantoran, pusat perbelanjaan dan bangunan sejenis
7 lainnya);
8

9 ii) apabila pendapatan diakui dengan metode persentase
10 penyelesaian maka metode penentuan tingkat penye-
11 lesaian aktivitas pengembangan real estat diungkapkan;
12 dan
13

14 iii) saat pengakuan penjualan dan pendapatan yang berasal
15 dari penjualan real estat.
16

17 b) kebijakan akuntansi mengenai kapitalisasi dan metode alokasi
18 biaya proyek pengembangan real estat;
19

20 c) apabila transaksi penjualan real estat tidak memenuhi kriteria
21 pengakuan penjualan maka pengungkapan mencakup:
22

23 i) sifat transaksi;
24

25 ii) jumlah kontrak yang tidak diakui sebagai penjualan dan
26 piutang pembeli yang tidak diakui.
27

28 d) jumlah biaya perolehan aktiva real estat yang pengikatan jual
29 belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui,
30 termasuk jumlah hutang terkait yang akan dialihkan, bila ada.
31

32 Masa Transisi

33
34 95. Perubahan kebijakan akuntansi yang timbul pada saat
35 permulaan pelaksanaan Pernyataan ini diterapkan secara prospektif.
36
37
38
39

Tanggal Berlaku Efektif

96. *Pernyataan ini efektif berlaku untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang mencakup periode laporan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 1998. Penerapan lebih dini sangat dianjurkan.*

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39

**PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

PSAK No.

4 4



IKATAN AKUNTAN INDONESIA

**AKUNTANSI AKTIVITAS
PENGEMBANGAN REAL ESTAT**

DAFTAR ISI

	Paragraf
SAMBUTAN KETUA UMUM IAI	
PENDAHULUAN	01-05
Tujuan	01
Ruang Lingkup	02-04
Definisi	05
PENJELASAN	06-63
Pengakuan Pendapatan	06-36
Penjualan Bangunan Rumah, Ruko, dan Bangunan Sejenis Lainnya beserta Kapling Tanahnya	06-12
Pengakuan Laba bila Metode Akrual Penuh Tidak Terpenuhi	13-16
Keterlibatan Penjual Tanpa Pengalihan Risiko dan Manfaat Kepemilikan	17-22
Penjualan Bangunan Kondominium, Apartemen, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis Lainnya serta Unit dalam Kepemilikan <i>Time Sharing</i>	23-32
Penjualan Kapling Tanah Tanpa Bangunan	33-36
Unsur-unsur Biaya Pengembangan Proyek Real Estat	37-48
Biaya Praperolehan Tanah	39-41
Biaya Perolehan Tanah	42
Biaya yang secara Langsung Berhubungan dengan Proyek	43

Biaya yang Dapat Diatribusikan pada Aktivitas Pengembangan Real Estat	44-46
Biaya Pinjaman	47-48
Penyisihan dan Alokasi	49-50
Perlakuan Akuntansi untuk Hal-hal Khusus	51-55
Penyajian	56-61
Pengungkapan	62
PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN NO. 44 AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTAT	63-96
Pengkakuan Pendapatan	63
Penjualan Bangunan Rumah, Ruko, dan Bangunan Sejenis Lainnya Beserta Kapling Tanahnya	63-64
Pengkakuan Laba bila Metode Akrual Penuh Tidak Terpenuhi	65-66
Keterlibatan Penjual Tanpa Adanya Peng- alihan Risiko dan Manfaat Kepemilikan	67-72
Penjualan Bangunan Kondominium, Apartemen, Perkantoran, Pusat Perbelanjaan dan Bangunan Sejenis Lainnya serta Unit dalam kepemilikan <i>Time Sharing</i>	73-75
Penjualan Kapling Tanah Tanpa Bangunan	76-78
Unsur-unsur Biaya Pengembangan Proyek Real Estat	79-85
Biaya Praperolehan Tanah	81
Biaya yang Dapat Diatribusi pada Aktivitas Pengembangan Real Estat	82-84
Biaya Pinjaman	85

Penyisihan dan Alokasi	86-87
Perlakuan Akuntansi untuk Hal-hal Khusus	88-89
Penyajian	90-93
Pengungkapan	94
Masa Transisi	95
Tanggal Efektif	96

PSAK No. 44 tentang AKUNTANSI AKTIVITAS PENGEMBANGAN REAL ESTAT telah disetujui dalam rapat Komite Standar Akuntansi Keuangan pada tanggal 20 Desember 1997 dan telah disahkan oleh Pengurus Pusat Ikatan Akuntan Indonesia pada tanggal 23 Desember 1997.

Pernyataan ini tidak wajib diterapkan untuk unsur yang tidak material (*im-material items*).

Jakarta, 23 Desember 1997

Komite Standar Akuntansi Keuangan

Jusuf Halim	Ketua
Istini T. Sidharta	Wakil Ketua
Mirza Mochtar	Sekretaris
Wahjudi Prakarsa	Anggota
Katjep K. Abdoelkadir	Anggota
Jan Hoesada	Anggota
Hein G. Surjaatmadja	Anggota
Sobo Sitorus	Anggota
Timoty E. Marnandus	Anggota
Mirawati Sudjono	Anggota
Nur Indriantoro	Anggota
Rusdy Daryono	Anggota
Siti Ch. Fadjriah	Anggota
Osman Sitorus	Anggota
Jusuf Wibisana	Anggota
Yosefa Sayekti	Anggota
Heri Wahyu Setiyarso	Anggota

SAMBUTAN KETUA UMUM IKATAN AKUNTAN INDONESIA

Dalam memasuki era globalisasi, arus dana tidak lagi mengenal batas negara dan tuntutan transparansi informasi keuangan semakin meningkat, baik dari pengguna laporan keuangan di dalam negeri maupun di luar negeri. Untuk memenuhi tuntutan yang semakin meningkat tersebut, Standar Akuntansi Keuangan haruslah berwawasan global.

Dengan keterbatasan tenaga, waktu dan dana, Ikatan Akuntan Indonesia selalu berusaha secara berkesinambungan untuk meningkatkan mutu standar akuntansi keuangan agar laporan keuangan yang disajikan perusahaan Indonesia dapat sejalan dengan perkembangan standar internasional. Peningkatan mutu tersebut dilakukan baik dengan penerbitan standar baru maupun dengan melakukan penyempurnaan terhadap standar yang telah ada.

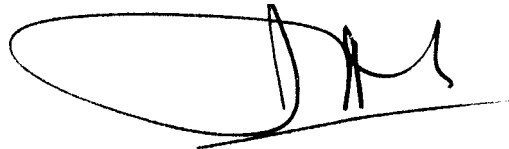
Upaya pengembangan standar akuntansi ini tentunya tidak akan berhasil tanpa dukungan berbagai pihak. Pada kesempatan ini kami menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Direktorat Jendral Lembaga Keuangan-Departemen Keuangan yang telah mendukung upaya pengembangan standar akuntansi ini melalui Sub-Tim Pengembangan Sistem Akuntansi di Sektor Swasta.

Kami juga menyampaikan terima kasih kepada badan dan instansi pemerintah lainnya, Kantor Akuntan Publik Drs. Hadi Sutanto & Rekan,

perguruan tinggi, asosiasi, perusahaan dan pihak lainnya yang telah banyak memberikan masukan dan dukungan dalam proses pengembangan standar akuntansi ini. Kepada seluruh anggota Komite Standar Akuntansi Keuangan yang telah bekerja tanpa pamrih dengan semangat profesionalisme, kami ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya.

Jakarta, 23 Desember 1997

**Pengurus Pusat
Ikatan Akuntan Indonesia**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by 'D' and 'J', with a horizontal line underneath.

Drs. Soedarjono

Ketua Umum