



KERAJAAN MALAYSIA

**Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia**  
*(Malaysian Public Sector Accounting Standards)*

**MPSAS 17**

Hartanah, Loji dan Peralatan

Mac 2013

## **MPSAS 17 - HARTANAH, LOJI DAN PERALATAN**

### **Pengiktirafan**

Piawaian Perakaunan Sektor Awam (MPSAS) 17 adalah berasaskan Piawaian Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa (IPSAS) 17, *Hartanah, Loji dan Peralatan*, daripada *Buku Panduan Penyataan Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa* Lembaga Piawaian Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa, yang diterbitkan oleh Persekutuan Akauntan Antarabangsa (IFAC) pada April 2011 dan digunakan dengan kebenaran IFAC.

*Buku Panduan Penyataan Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa* © 2011 oleh Persekutuan Akauntan Antarabangsa (IFAC). Hak cipta terpelihara.

Disediakan oleh :  
Jabatan Akauntan Negara Malaysia  
No. 1, Persiaran Perdana  
Kompleks Kementerian Kewangan  
Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62594 Putrajaya

Tel. : 03-88821000  
Faks : 03-88821765  
Web : <http://www.anm.gov.my>

## MPSAS 17 - HARTANAH, LOJI DAN PERALATAN

### KANDUNGAN

---

|                                                     | <i>Perenggan</i> |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Objektif.....                                       | 1                |
| Skop.....                                           | 2-12             |
| Aset Warisan.....                                   | 9-12             |
| Takrif.....                                         | 13               |
| Pengiktirafan.....                                  | 14-25            |
| Aset Infrastruktur.....                             | 21               |
| Kos Awal.....                                       | 22               |
| Kos Berikutnya.....                                 | 23-25            |
| Pengukuran semasa Pengiktirafan.....                | 26-41            |
| Elemen Kos.....                                     | 30-36            |
| Pengukuran Kos.....                                 | 37-41            |
| Pengukuran selepas Pengiktirafan.....               | 42-81            |
| Model Kos.....                                      | 43               |
| Model Penilaian Semula.....                         | 44-58            |
| Susut Nilai.....                                    | 59-78            |
| Amaun Boleh Susut Nilai dan Tempoh Susut Nilai..... | 66-75            |
| Kaedah Susut Nilai.....                             | 76-78            |
| Penjejasan.....                                     | 79               |
| Pampasan bagi Penjejasan.....                       | 80-81            |
| Penyahiktirafan.....                                | 82-87            |
| Pendedahan.....                                     | 88-94            |
| Peruntukan Peralihan.....                           | 95-106           |
| Tarikh Kuat kuasa.....                              | 107-108          |
| Panduan Pelaksanaan                                 |                  |
| Contoh Ilustrasi                                    |                  |
| Perbandingan dengan IPSAS 17                        |                  |

---

Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia (MPSAS) 17, *Hartanah, Loji dan Peralatan*, dinyatakan dalam perenggan 109. Semua perenggan mempunyai kuasa yang setara. MPSAS 17 seharusnya dibaca dalam konteks objektifnya, dan *Prakata kepada Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia*. MPSAS 3, *Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan*, menyediakan asas untuk memilih dan menerapkan dasar perakaunan kerana tiada petunjuk yang jelas.

## Objektif

1. Objektif Piawaian ini adalah untuk menentukan pengolahan perakaunan untuk hartanah, loji dan peralatan supaya pengguna penyata kewangan boleh mentafsirkan maklumat tentang pelaburan entiti dalam hartanah, loji dan peralatannya serta perubahan dalam pelaburan tersebut. Isu utama dalam perakaunan untuk hartanah, loji dan peralatan ialah:
  - (a) pengiktirafan aset;
  - (b) penentuan amaun bawaan; dan
  - (c) caj susut nilai dan kerugian penjejasan yang perlu diiktiraf.

## Skop

2. **Entiti yang menyediakan dan membentangkan penyata kewangan mengikut asas perakaunan akrual hendaklah menggunakan pakai Piawaian ini untuk perakaunan bagi hartanah, loji dan peralatan, melainkan:**
  - (a) **Apabila pengolahan perakaunan yang berbeza telah diterima pakai selaras dengan MPSAS lain; dan**
  - (b) **Dalam kes aset warisan. Walau bagaimanapun, keperluan pendedahan bagi aset warisan yang diiktiraf adalah terpakai mengikut perenggan 88, 89 dan 92.**
3. **Piawaian ini terpakai kepada semua entiti sektor awam selain Perusahaan Perniagaan Kerajaan (*Government Business Enterprise, GBE*).**
4. Prakata kepada Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia yang dikeluarkan oleh Jabatan Akauntan Negara menjelaskan bahawa GBE menggunakan piawaian perakaunan diluluskan yang dikeluarkan oleh Lembaga Piawaian Perakaunan Malaysia (MASB). GBE ditakrifkan dalam MPSAS 1, *Pembentangan Penyata Kewangan*.
5. Piawaian ini terpakai kepada hartanah, loji dan peralatan termasuk:
  - (a) Kelengkapan ketenteraan khusus; dan
  - (b) Aset infrastruktur.

Peruntukan peralihan dalam perenggan 95 sehingga 104 memberikan kelonggaran dalam memenuhi keperluan untuk mengiktiraf semua hartanah, loji dan peralatan sepanjang lima tahun tempoh peralihan.
6. Piawaian ini tidak terpakai kepada:
  - (a) Aset biologi yang berkaitan dengan aktiviti pertanian (rujuk MPSAS 27, *Pertanian*); atau
  - (b) Hak mineral dan rizab mineral seperti minyak, gas asli dan sumber bukan penjana semula yang serupa (rujuk piawaian perakaunan antarabangsa atau kebangsaan yang relevan berkaitan dengan hak mineral, rizab mineral dan sumber bukan penjana semula yang serupa).

Walau bagaimanapun, Piawaian ini terpakai kepada hartanah, loji dan peralatan yang digunakan untuk membangunkan atau menyelenggarakan aset yang dinyatakan dalam 6(a) atau 6(b).

7. MPSAS lain mungkin memerlukan pengiktirafan item hartanah, loji dan peralatan berdasarkan pendekatan yang berbeza daripada Piawaian ini. Sebagai contoh, MPSAS 13, *Pajakan*, menghendaki entiti untuk menilai pengiktirafan item pajakan hartanah, loji dan peralatan berasaskan pemindahan risiko dan ganjaran. Walau bagaimanapun, dalam kes tersebut aspek lain bagi pengolahan perakaunan untuk aset ini, termasuk susut nilai, ditentukan oleh Piawaian ini.
8. Entiti yang menggunakan model kos untuk hartanah pelaburan berdasarkan MPSAS 16, *Hartanah Pelaburan* hendaklah menggunakan model kos dalam Piawaian ini.

### **Aset Warisan**

9. Piawaian ini tidak memerlukan entiti mengiktiraf aset warisan walaupun memenuhi takrif dan kriteria pengiktirafan bagi hartanah, loji dan peralatan. Jika entiti mengiktiraf aset warisan, ia perlu mengguna pakai keperluan pendedahan Piawaian ini dan boleh, tetapi tidak dikehendaki, mengguna pakai keperluan pengukuran Piawaian ini.
10. Sesetengah aset dinyatakan sebagai aset warisan kerana kepentingan budaya, alam sekitar atau sejarahnya. Contoh aset warisan termasuklah bangunan dan monumen bersejarah, tapak arkeologi, kawasan pemuliharaan dan simpanan alam semula jadi, dan karya seni. Ciri tertentu, termasuk yang berikut ini, sering dipaparkan oleh aset warisan (walaupun ciri ini tidak eksklusif untuk aset tersebut):
  - (a) Nilainya dari segi budaya, alam sekitar, pendidikan dan sejarah tidak mungkin dapat ditunjukkan sepenuhnya dalam nilai kewangan berdasarkan harga pasaran semata-mata;
  - (b) Obligasi undang-undang dan/atau berkanun mungkin mengenakan larangan atau sekatan keras terhadap pelupusan melalui jualan;
  - (c) Aset warisan lazimnya tidak dapat diganti dan nilainya boleh meningkat dari semasa ke semasa, walaupun keadaan fizikalnya merosot; dan
  - (d) Mungkin sukar untuk menganggarkan usia guna, dalam sesetengah kes boleh menjadi beberapa ratus tahun.

Entiti sektor awam mungkin mempunyai pegangan besar aset warisan yang diperolehi sejak bertahun-tahun lalu dan dengan pelbagai cara, termasuk melalui pembelian, sumbangan, wasiat dan rampasan. Aset ini jarang dipegang atas keupayaannya untuk menghasilkan aliran masuk tunai, dan mungkin terdapat halangan dari segi undang-undang atau sosial untuk menggunakannya bagi tujuan tersebut.

11. Sesetengah aset warisan mempunyai manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan selain nilai warisannya, sebagai contoh, sebuah bangunan bersejarah yang digunakan sebagai bangunan pejabat. Dalam kes ini, aset warisan boleh diiktiraf dan diukur pada asas yang serupa seperti item hartanah, loji dan peralatan yang lain. Bagi aset warisan lain, manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatannya terhad kepada ciri warisannya, contohnya, monumen dan runtuhan. Kewujudan kedua-dua manfaat ekonomi masa hadapan dan potensi perkhidmatan boleh memberikan kesan kepada pilihan asas pengukuran.

12. Keperluan pendedahan dalam perenggan 88-94 memerlukan entiti membuat pendedahan tentang aset yang diiktiraf. Oleh itu, entiti yang mengiktiraf aset warisan dikehendaki mendedahkan perkara berhubung dengan aset tersebut seperti, contohnya:
- (a) Asas pengukuran yang digunakan;
  - (b) Kaedah susut nilai yang digunakan, jika ada;
  - (c) Amaun bawaan kasar;
  - (d) Susut nilai terkumpul pada akhir tempoh, jika ada; dan
  - (e) Penyelarasan amaun bawaan pada awal dan akhir tempoh yang menunjukkan komponen tertentu daripadanya.

## **Takrif**

13. Istilah berikut digunakan dalam Piawaian ini dengan maksud yang dinyatakan:

**Amaun bawaan** (untuk tujuan Piawaian ini) ialah amaun aset diiktiraf selepas ditolak apa-apa susut nilai terkumpul dan kerugian penjejasan terkumpul.

**Kelas hartanah, loji dan peralatan** bermaksud sekumpulan aset yang mempunyai sifat atau fungsi yang serupa dalam operasi entiti yang ditunjukkan sebagai item tunggal untuk tujuan pendedahan dalam penyata kewangan.

**Kos** bermaksud amaun tunai atau kesetaraan tunai yang dibayar ataupun nilai saksama bagi pertimbangan lain yang diberikan untuk memperoleh sesuatu aset semasa perolehan atau pembinaannya.

**Amaun boleh susut nilai** ialah kos sesuatu aset, atau amaun lain yang menggantikan kos, ditolak nilai sisanya.

**Susut nilai** ialah pengagihan sistematik terhadap amaun boleh susut nilai bagi sesuatu aset berbanding usia gunanya.

**Nilai entiti spesifik** ialah nilai semasa aliran tunai yang dijangka oleh entiti akan terhasil daripada penggunaan berterusan sesuatu aset dan daripada pelupusannya pada akhir usia gunanya atau yang dijangka akan ditanggung apabila melunaskan sesuatu liabiliti.

**Nilai saksama** bermaksud amaun sesuatu aset yang boleh ditukarkan, atau liabiliti dilunaskan, antara pihak yang berpengetahuan, dan bersetuju dalam urusan niaga secara telus.

**Kerugian penjejasan bagi aset penjanaan tunai** ialah amaun apabila amaun bawaan sesuatu aset melebihi amaun boleh pulih.

**Kerugian penjejasan bagi aset bukan penjanaan tunai** ialah amaun apabila amaun bawaan sesuatu aset melebihi amaun perkhidmatan boleh pulih.

**Hartanah, loji dan peralatan** ialah item ketara yang:

- (a) Dipegang untuk kegunaan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, untuk sewaan kepada pihak lain, atau untuk tujuan pentadbiran; dan

(b) **Dijangka digunakan melebihi satu tempoh pelaporan.**

**Amaun boleh pulih** ialah amaun yang lebih tinggi di antara nilai saksama aset penjanaan tunai ditolak kos untuk menjual berbanding nilai sedang digunakan.

**Amaun perkhidmatan boleh pulih** ialah amaun yang lebih tinggi di antara nilai saksama aset bukan penjanaan tunai ditolak kos untuk menjual berbanding nilai sedang digunakan.

**Nilai sisa** aset ialah amaun anggaran yang akan diperoleh entiti semasa pelupusan aset tersebut, selepas ditolak anggaran kos pelupusan, jika aset telah cukup tempoh dan dalam keadaan yang dijangka di akhir usia gunanya.

**Usia guna** ialah:

- (a) Tempoh yang sesuatu aset dijangka akan tersedia untuk digunakan oleh entiti; atau
- (b) Bilangan pengeluaran atau unit yang sama yang dijangka akan diperoleh daripada aset oleh entiti.

Istilah yang ditakrifkan dalam MPSAS lain digunakan juga dalam Piawaian ini dengan maksud yang sama seperti dalam Piawaian berkenaan, dan diterbitkan semula dalam Glosari Istilah yang Ditakrif yang diterbitkan secara berasingan.

## **Pengiktirafan**

- 14. **Kos item hartanah, loji dan peralatan hendaklah diiktiraf sebagai aset jika, dan hanya jika:**
  - (a) Terdapat kemungkinan bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan item tersebut akan mengalir masuk ke dalam entiti; dan
  - (b) Kos atau nilai saksama item tersebut boleh diukur dengan-munasabah.
- 15. *(Dimansuhkan)*
- 16. *(Dimansuhkan)*
- 17. Alat ganti dan peralatan servis, biasanya direkod sebagai inventori dan diiktiraf sebagai lebihan atau kurangan apabila digunakan. Walau bagaimanapun, alat ganti utama dan peralatan siap sedia layak dilaporkan sebagai hartanah, loji dan peralatan apabila entiti menjangka untuk menggunakannya lebih daripada satu tempoh. Begitu juga, jika alat ganti dan peralatan servis hanya boleh digunakan yang berkaitan dengan item hartanah, loji dan peralatan, maka ia diambil kira sebagai hartanah, loji dan peralatan.
- 18. Piawaian ini tidak menentukan unit ukuran untuk pengiktirafan, iaitu apakah yang mewujudkan item hartanah, loji dan peralatan. Oleh itu, pertimbangan diperlukan untuk mengguna pakai kriteria pengiktirafan dalam keadaan tertentu bagi entiti. Ia mungkin sesuai untuk mengumpulkan item yang tidak signifikan secara berasingan, seperti buku perpustakaan, perisian komputer dan item peralatan kecil, dan mengguna pakai kriteria pengiktirafan ke atas nilai agregat tersebut.
- 19. Sesebuah entiti hendaklah menilai semua kos hartanah, loji dan peralatannya semasa ia ditanggung di bawah prinsip pengiktirafan ini. Kos ini termasuk kos awal yang ditanggung untuk

memperoleh atau membina item hartanah, loji dan peralatan serta kos berikutnya yang ditanggung untuk menambahkan, menggantikan sebahagian daripadanya, ataupun untuk menyelenggarakan item tersebut.

20. Kelengkapan khusus ketenteraan biasanya memenuhi takrif hartanah, loji dan peralatan, dan hendaklah diiktiraf sebagai aset selaras dengan Piawaian ini.

### **Aset Infrastruktur**

21. Sesetengah aset biasanya dinyatakan sebagai aset infrastruktur. Meskipun tidak ada takrif menyeluruh yang diterima untuk aset infrastruktur, namun aset ini biasanya memaparkan beberapa atau semua ciri berikut:

- (a) Sebahagian daripada sistem atau rangkaian;
- (b) Bersifat khusus dan tidak mempunyai kegunaan alternatif;
- (c) Harta tak alih; dan
- (d) Mungkin tertakluk kepada kekangan pelupusan.

Walaupun pemilikan aset infrastruktur tidak terhad kepada entiti dalam sektor awam, namun aset infrastruktur yang signifikan sering terdapat dalam sektor awam. Aset infrastruktur yang memenuhi takrif hartanah, loji dan peralatan hendaklah dilaporkan selaras dengan Piawaian ini. Contoh aset infrastruktur termasuk rangkaian jalan raya, sistem pembetungan, sistem bekalan air dan tenaga, dan rangkaian komunikasi.

### **Kos Awal**

22. Item hartanah, loji dan peralatan mungkin diperlukan atas sebab keselamatan atau alam sekitar. Pemerolehan hartanah, loji dan peralatan tersebut, walaupun tidak secara langsung dapat meningkatkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan mana-mana item tertentu hartanah, loji dan peralatan sedia ada, namun entiti mungkin dapat memperoleh manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan daripada asetnya yang lain. Item hartanah, loji dan peralatan tersebut layak untuk diiktiraf sebagai aset, kerana aset tersebut membolehkan entiti mendapatkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan daripada aset berkaitan melebihi apa yang dapat diperoleh sekiranya item tersebut tidak diperoleh. Sebagai contoh, peraturan keselamatan kebakaran mungkin menghendaki hospital memasang sistem pemercik baharu. Penambahbaikan ini diiktiraf sebagai aset kerana, tanpanya, entiti tidak dapat menjalankan operasi hospital mengikut peraturan yang ditetapkan. Walau bagaimanapun, amaun bawaan yang terhasil daripada aset tersebut dan aset yang berkaitan akan disemak untuk penjejasan menurut MPSAS 21, *Penjejasan Aset Bukan Penjanaan Tunai*.

### **Kos Berikutnya**

23. Di bawah prinsip pengiktirafan dalam perenggan 14, entiti tidak mengiktiraf amaun bawaan sesuatu item hartanah, loji dan peralatan, kos perkhidmatan harian item tersebut. Sebaliknya, kos ini diiktiraf sebagai perbelanjaan dalam lebihan atau kurangan. Kos perkhidmatan harian yang utama adalah kos buruh dan barang luak, dan mungkin termasuk kos alat ganti kecil. Tujuan

perbelanjaan ini sering kali digambarkan sebagai "pembaikan dan penyelenggaraan" bagi item hartanah, loji dan peralatan.

24. Mungkin terdapat beberapa bahagian daripada sesetengah item hartanah, loji dan peralatan yang memerlukan penggantian secara berkala. Sebagai contoh, sebatang jalan mungkin memerlukan penjurapan semula setiap beberapa tahun, manakala sebuah relau mungkin memerlukan penjajaran semula selepas beberapa jam penggunaan yang ditetapkan, ataupun bahagian dalam pesawat udara seperti kerusi dan galei mungkin perlu digantikan beberapa kali sepanjang hayat kerangka pesawat udara. Item hartanah, loji dan peralatan juga mungkin perlu diganti secara berulang tetapi tidak begitu kerap, seperti menggantikan dinding dalam bangunan, atau perlu diganti secara tak berulang. Di bawah prinsip pengiktirafan dalam perenggan 14, entiti mengiktiraf, dalam amaun bawaan bagi item hartanah, loji dan peralatan, kos penggantian bahagian bagi item tersebut apabila kos yang ditanggung memenuhi kriteria pengiktirafan. Amaun bawaan bagi bahagian yang diganti tersebut dinyahiktirafkan selaras dengan peruntukan penyahiktirafan Piawaian ini (rujuk perenggan 82-87).
25. Satu syarat untuk terus menyambung operasi sesuatu item hartanah, loji dan peralatan (contohnya, pesawat udara) mungkin dengan membuat pemeriksaan utama secara berkala tanpa mengambil kira sama ada bahagian item itu telah diganti atau tidak. Apabila setiap pemeriksaan utama dilakukan, kosnya diiktiraf dalam amaun bawaan item hartanah, loji dan peralatan tersebut sebagai satu kos penggantian sekiranya kriteria pengiktirafan dipenuhi. Sebarang baki amaun bawaan bagi kos pemeriksaan sebelumnya (berbeza daripada bahagian fizikal) perlu dinyahiktirafkan. Ini berlaku tanpa mengambil kira kos pemeriksaan sebelumnya telah dikenal pasti dalam urus niaga atau tidak, sama ada item tersebut dibeli atau dibina. Jika perlu, anggaran kos pemeriksaan yang sama untuk masa hadapan boleh digunakan sebagai petunjuk tentang apakah kos komponen pemeriksaan semasa apabila item tersebut diperoleh atau dibina.

### **Pengukuran semasa Pengiktirafan**

26. **Sesuatu item hartanah, loji dan peralatan yang layak untuk diiktiraf sebagai aset hendaklah diukur pada nilai kos.**
27. **Jika sesuatu aset diperoleh melalui urus niaga bukan pertukaran, kos hendaklah diukur berdasarkan nilai saksama pada tarikh perolehan.**
28. Item hartanah, loji dan peralatan mungkin diperoleh melalui urus niaga bukan pertukaran. Sebagai contoh, tanah yang disumbangkan kepada kerajaan tempatan oleh pemaju tanpa atau pada pertimbangan nominal, untuk membolehkan kerajaan tempatan membina taman, jalan raya dan laluan untuk tujuan pembangunan. Aset juga mungkin diperoleh melalui urus niaga bukan pertukaran dengan menjalankan kuasa perampasan. Di bawah keadaan ini, kos bagi item tersebut ialah nilai saksama pada tarikh ia diperoleh.
29. Bagi tujuan Piawaian ini, pengukuran ketika pengiktirafan item hartanah, loji dan peralatan, yang diperoleh tanpa atau pada kos nominal, pada nilai saksama adalah selaras dengan keperluan perenggan 27, tidak dianggap sebagai penilaian semula. Oleh itu, keperluan penilaian semula dalam perenggan 44, dan ulasan sokongan dalam perenggan 45-50, hanya terpakai jika entiti memilih untuk menilai semula item hartanah, loji dan peralatan dalam tempoh pelaporan berikutnya.

### Elemen Kos

30. Kos bagi item hartanah, loji dan peralatan terdiri daripada:
- (a) Harga belian, termasuk duti import dan cukai belian tidak boleh bayar balik, selepas ditolak diskaun dagangan dan rebat.
  - (b) Sebarang kos langsung untuk membawa aset tersebut ke lokasi dan keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan.
  - (c) Anggaran awal bagi kos menanggalkan dan memindahkan item dan memulihkan tapak di mana item tersebut terletak, sebarang obligasi yang perlu ditanggung oleh entiti semasa item itu diperolehi, atau kesan daripada penggunaan item tersebut bagi tempoh tertentu selain untuk menghasilkan inventori dalam tempoh tersebut.
31. Contoh kos langsung ialah:
- (a) Kos manfaat pekerja (seperti yang ditakrifkan dalam piawaian perakaunan antarabangsa atau kebangsaan yang relevan yang berkaitan manfaat pekerja) yang timbul secara langsung daripada pembinaan atau pemerolehan item hartanah, loji dan peralatan;
  - (b) Kos penyediaan tapak;
  - (c) Kos penghantaran dan pengendalian awal;
  - (d) Kos pemasangan dan pemasangan;
  - (e) Kos pengujian bagi memastikan aset tersebut berfungsi dengan baik, selepas ditolak hasil jualan bersih daripada menjual apa-apa item yang dihasilkan sebelum aset itu dibawa ke lokasi dan keadaan tersebut (seperti sampel yang dihasilkan apabila peralatan diuji); dan
  - (f) Yuran profesional.
32. Entiti hendaklah mengguna pakai MPSAS 12, *Inventori*, bagi kos obligasi untuk menanggalkan, memindahkan dan memulihkan tapak di mana item itu terletak yang ditanggung bagi tempoh tertentu kerana menggunakan item tersebut untuk menghasilkan inventori dalam tempoh tersebut. Kewajipan untuk melaporkan kos berdasarkan MPSAS 12 dan MPSAS 17 diiktiraf dan diukur mengikut MPSAS 19, *Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka*.
33. Contoh kos yang bukan merupakan kos bagi sesuatu item hartanah, loji dan peralatan ialah:
- (a) Kos perasmian kemudahan baharu;
  - (b) Kos memperkenalkan produk atau perkhidmatan baharu (termasuk kos pengiklanan dan aktiviti promosi);
  - (c) Kos menjalankan perniagaan di lokasi baharu atau dengan kelas pelanggan yang baharu (termasuk kos latihan kakitangan); dan
  - (d) Kos pentadbiran dan overhead umum yang lain.
34. Pengiktirafan kos dalam amaun bawaan bagi item hartanah, loji dan peralatan ditamatkan apabila item tersebut berada di lokasi dan dalam keadaan yang diperlukan untuk membolehkan item tersebut beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Oleh itu, kos yang ditanggung semasa menggunakan atau menukar kegunaan sesuatu item tidak termasuk dalam

amaun bawaan item tersebut. Sebagai contoh, kos berikut tidak dimasukkan dalam amaun nilai bawaan bagi hartanah, loji dan peralatan:

- (a) Kos yang ditanggung bagi item yang mampu beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan tetapi masih belum lagi digunakan atau belum beroperasi sepenuhnya;
  - (b) Kerugian awal operasi, seperti kos yang ditanggung semasa permintaan bagi output item tersebut meningkat; dan
  - (c) Kos menempatkan semula atau menyusun semula sebahagian atau kesemua operasi entiti.
35. Sesetengah operasi yang berkaitan dengan pembinaan atau pembangunan item hartanah, loji dan peralatan, item tersebut tidak semestinya dibawa ke lokasi dan berada dalam keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Operasi sampingan ini mungkin berlaku sebelum atau semasa aktiviti pembinaan atau pembangunan. Sebagai contoh, hasil mungkin diperoleh melalui penggunaan tapak bangunan sebagai tempat letak kereta sehingga bermulanya pembinaan. Memandangkan operasi sampingan tidak diperlukan untuk membawa item ke lokasi dan berada dalam keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan, maka hasil dan perbelanjaan yang berkaitan dengan operasi sampingan diiktiraf dalam lebihan atau kekurangan, dan dimasukkan ke dalam klasifikasi hasil dan perbelanjaan masing-masing.
36. Kos bagi aset yang dibina sendiri ditentukan dengan menggunakan prinsip yang sama seperti aset yang diperoleh. Jika entiti membuat aset yang serupa untuk jualan dalam urusan biasa operasi, maka kos aset itu biasanya sama dengan kos membina aset untuk jualan (rujuk MPSAS 12). Oleh itu, sebarang lebihan dalaman disingkirkan untuk mendapatkan kos bagi aset tersebut. Begitu juga, kos amaun luar biasa bagi bahan sisa, buruh atau sumber lain yang ditanggung semasa membina sendiri aset tidak termasuk dalam kos aset. MPSAS 5, *Kos Pinjaman*, menetapkan kriteria bagi mengiktiraf faedah sebagai komponen amaun bawaan untuk item hartanah, loji dan peralatan yang dibina sendiri.

### **Pengukuran Kos**

37. Kos sesuatu item hartanah, loji dan peralatan adalah pada kesetaraan harga tunai atau, untuk item yang dirujuk dalam perenggan 27, nilai saksama pada tarikh pengiktirafan. Sekiranya bayaran ditunda di luar syarat kredit biasa, maka perbezaan antara kesetaraan harga tunai dengan jumlah bayaran diiktiraf sebagai faedah sepanjang tempoh kredit, melainkan faedah tersebut diiktiraf dalam amaun bawaan item tersebut selaras dengan kaedah alternatif yang dibenarkan dalam MPSAS 5.
38. Satu item hartanah, loji dan peralatan atau lebih mungkin diperoleh dalam pertukaran untuk aset bukan kewangan atau aset, ataupun kombinasi aset kewangan dan bukan kewangan. Perbincangan berikut merujuk hanya pertukaran satu aset bukan kewangan kepada yang lain, malah terpakai kepada semua pertukaran seperti yang diterangkan dalam ayat sebelumnya. Kos bagi sesuatu hartanah, loji dan peralatan tersebut diukur pada nilai saksama melainkan:
- (a) urus niaga pertukaran tidak mempunyai inti pati komersil; atau

- (b) nilai saksama untuk aset yang diterima mahupun untuk aset yang ditukar tidak dapat diukur dengan munasabah. Item yang diperoleh diukur dengan cara ini walaupun entiti tidak boleh menyahiktirafkan aset yang telah ditukar dengan serta-merta. Jika item yang diperoleh tidak diukur pada nilai saksama, maka kos diukur mengikut amaun bawaan aset yang ditukar tersebut.
39. Entiti menentukan sama ada sesuatu urusan niaga pertukaran mempunyai inti pati komersil atau tidak dengan mempertimbangkan setakat mana aliran tunai masa hadapan atau potensi perkhidmatan dijangka berubah disebabkan oleh urusan niaga tersebut. Urusan niaga pertukaran mempunyai inti pati komersil jika:
- (a) Konfigurasi (risiko, pemasaan dan amaun) aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang diterima berbeza daripada konfigurasi aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang dipindahkan; atau
  - (b) Nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entiti yang terkesan oleh perubahan urusan niaga disebabkan pertukaran tersebut; dan
  - (c) Perbezaan antara (a) atau (b) adalah signifikan secara relatifnya terhadap nilai saksama aset yang ditukar.

Bagi tujuan memastikan sama ada sesuatu urusan niaga pertukaran mempunyai inti pati komersil atau tidak, nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entiti yang terkesan oleh urusan niaga itu hendaklah menunjukkan aliran tunai selepas cukai, sekiranya dikenakan cukai. Hasil analisis ini mungkin cukup jelas tanpa memerlukan entiti melakukan pengiraan terperinci.

40. Nilai saksama sesuatu aset yang tidak mempunyai kebolehbandingan urusan niaga pasaran boleh diukur secara munasabah sekiranya;
- (a) perubahan dalam julat anggaran nilai saksama yang munasabah tidak signifikan bagi aset itu, atau
  - (b) kebarangkalian pelbagai anggaran dalam julat tersebut boleh dinilai secara munasabah dan digunakan untuk menganggar nilai saksama.

Jika entiti dapat menentukan dengan munasabah nilai saksama aset sama ada yang diterima atau aset yang ditukar, maka nilai saksama aset yang ditukar digunakan untuk mengukur kos aset yang diterima melainkan nilai saksama aset yang diterima adalah lebih tepat.

41. Kos sesuatu item hartanah, loji dan peralatan yang dipegang oleh penerima pajak di bawah pajakan kewangan ditentukan berdasarkan MPSAS 13.

### **Pengukuran selepas Pengiktirafan**

42. Entiti hendaklah memilih sama ada model kos dalam perenggan 43 atau model penilaian semula dalam perenggan 44 sebagai dasar perakaunan, dan hendaklah mengguna pakai dasar tersebut untuk keseluruhan kelas hartanah, loji dan peralatan.

### **Model Kos**

43. **Selepas diiktiraf sebagai aset, item hartanah, loji dan peralatan hendaklah dibawa pada kosnya, ditolak susut nilai terkumpul dan apa-apa kerugian penjejasan terkumpul.**

### **Model Penilaian Semula**

44. **Selepas diiktiraf sebagai aset, sesuatu item hartanah, loji dan peralatan yang nilai saksamanya boleh diukur dengan munasabah hendaklah dibawa pada amaun yang dinilai semula, iaitu nilai saksama pada tarikh penilaian semula, ditolak apa-apa susut nilai terkumpul selanjutnya, dan kerugian penjejasan terkumpul seterusnya. Penilaian semula hendaklah dibuat dengan kekerapan yang mencukupi untuk memastikan amaun bawaan tidak berbeza secara material daripada amaun yang akan ditentukan menggunakan nilai saksama pada tarikh pelaporan. Pengolahan perakaunan bagi penilaian semula dinyatakan dalam perenggan 54-56.**
45. Nilai saksama bagi item hartanah biasanya ditentukan daripada penilaian berasaskan bukti pasaran. Nilai saksama bagi item loji dan peralatan biasanya ialah nilai pasaran yang ditentukan melalui penilaian. Penilaian terhadap nilai aset biasanya dilakukan oleh anggota profesion penilaian, yang mempunyai kelayakan profesional yang diiktiraf dan relevan. Bagi banyak aset, nilai saksama akan tersedia ditentukan dengan merujuk harga tersenarai dalam pasaran aktif dan cair. Sebagai contoh, harga pasaran semasa biasanya dapat diperoleh bagi tanah, bangunan bukan khusus, kenderaan bermotor dan banyak jenis loji dan peralatan.
46. Bagi sesetengah aset sektor awam, mungkin sukar untuk menentukan nilai pasarannya kerana ketiadaan urus niaga pasaran untuk aset tersebut. Sesetengah entiti sektor awam mungkin mempunyai pegangan signifikan bagi aset tersebut.
47. Jika tiada bukti yang boleh didapati untuk menentukan nilai pasaran dalam pasaran aktif dan cair bagi item hartanah, nilai saksama aset tersebut boleh didapati dengan merujuk item lain dengan ciri yang sama, serta dalam keadaan dan lokasi yang sama. Sebagai contoh, nilai saksama bagi tanah kosong kerajaan yang dipegang untuk tempoh masa panjang yang hanya terdapat beberapa urus niaga, boleh dianggarkan dengan merujuk nilai pasaran tanah dengan ciri, topografi dan di lokasi yang serupa yang terdapat bukti pasaran. Dalam kes bangunan khusus dan struktur buatan manusia yang lain, nilai saksama boleh dianggarkan dengan menggunakan pendekatan kos penggantian disusut nilai, atau kos pemulihan atau unit perkhidmatan (rujuk MPSAS 21). Dalam banyak kes, kos penggantian disusut nilai bagi aset boleh ditetapkan dengan merujuk harga belian aset yang serupa dengan baki potensi perkhidmatan yang serupa dalam pasaran aktif dan cair. Dalam sesetengah kes, kos pengeluaran semula aset menjadi petunjuk terbaik terhadap kos penggantian. Sebagai contoh, sekiranya berlaku kemusnahan, bangunan parlimen boleh dibina semula dan bukannya digantikan dengan kemudahan alternatif, disebabkan kepentingannya terhadap masyarakat.
48. Jika tiada bukti berasaskan pasaran bagi nilai saksama kerana sifat khusus item loji dan peralatan, entiti mungkin perlu menganggarkan nilai saksama menggunakan, sebagai contoh, pendekatan kos pengeluaran semula, kos penggantian disusut nilai, atau kos pemulihan atau unit perkhidmatan (rujuk MPSAS 21). Kos penggantian disusut nilai bagi item loji atau peralatan boleh ditentukan dengan merujuk harga belian pasaran bagi komponen yang digunakan untuk menghasilkan aset

tersebut atau indeks harga untuk aset yang sama atau serupa berdasarkan harga untuk tempoh sebelumnya. Apabila kaedah indeks harga digunakan, pertimbangan diperlukan untuk menentukan sama ada teknologi pengeluaran telah berubah dengan signifikan atau tidak dalam tempoh tersebut, dan sama ada rujukan kapasiti aset adalah sama atau tidak dengan aset yang dinilai.

49. Kekerapan penilaian semula bergantung pada perubahan dalam nilai saksama item hartanah, loji dan peralatan yang dinilai semula. Apabila nilai saksama aset yang dinilai semula berbeza secara material dengan amaun bawaannya, maka penilaian semula selanjutnya adalah perlu. Sesetengah item hartanah, loji dan peralatan mengalami perubahan dan turun naik yang signifikan dalam nilai saksama, maka dengan itu penilaian semula tahunan adalah perlu. Penilaian semula secara kerap itu tidak perlu dilakukan bagi item hartanah, loji dan peralatan yang hanya mengalami perubahan nilai yang tidak signifikan dalam nilai saksama. Sebaliknya, kemungkinan item itu perlu dinilai semula hanya setiap tiga atau lima tahun.
50. Apabila sesuatu item hartanah, loji dan peralatan dinilai semula, apa-apa susut nilai terkumpul pada tarikh penilaian semula diolah melalui salah satu daripada cara berikut:
- (a) Dinyatakan semula secara berkadar dengan perubahan dalam amaun bawaan kasar aset, supaya amaun bawaan aset selepas penilaian semula menyamai amaun yang dinilai semula. Kaedah ini biasanya digunakan apabila aset dinilai semula dengan cara menggunakan indeks terhadap kos penggantian disusut nilai.
  - (b) Menghapuskan amaun bawaan kasar aset dan amaun bersih yang dinyatakan semula kepada amaun yang dinilai semula bagi aset tersebut. Kaedah ini selalunya digunakan untuk bangunan.

Amaun pelarasan yang timbul daripada penyataan semula atau penghapusan susut nilai terkumpul menjadi sebahagian daripada peningkatan atau pengurangan dalam amaun bawaan yang dilaporkan berdasarkan perenggan 54 dan 55.

51. **Jika sesuatu item hartanah, loji dan peralatan dinilai semula, maka keseluruhan kelas hartanah, loji dan peralatan bagi aset tersebut hendaklah dinilai semula.**
52. Kelas hartanah, loji dan peralatan ialah sekumpulan aset yang mempunyai sifat atau fungsi yang serupa dalam operasi entiti. Berikut ialah contoh kelas yang berasingan:
- (a) Tanah;
  - (b) Bangunan operasi;
  - (c) Jalan raya;
  - (d) Mesin;
  - (e) Rangkaian transmisi elektrik;
  - (f) Kapal;
  - (g) Pesawat udara;
  - (h) Kelengkapan khusus ketenteraan;
  - (i) Kenderaan bermotor;

- (j) Perabot dan kelengkapan;
  - (k) Peralatan pejabat; dan
  - (l) Pelantar minyak.
53. Item dalam kelas hartanah, loji dan peralatan dinilai semula secara serentak untuk mengelakkan penilaian terpilih terhadap aset dan pelaporan amaun dalam penyata kewangan yang bercampur aduk antara kos dengan nilai pada tarikh yang berlainan. Walau bagaimanapun, sesuatu kelas aset boleh dinilai semula secara berterusan dengan syarat penilaian semula kelas aset tersebut disediakan dalam tempoh yang singkat dan penilaian semula sentiasa terkini.
54. **Jika amaun bawaan bagi sesuatu kelas aset meningkat disebabkan oleh penilaian semula, maka peningkatan itu hendaklah dikreditkan terus kepada lebihan penilaian semula. Walau bagaimanapun, peningkatan tersebut hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan setakat hanya melaraskan pengurangan ke atas penilaian semula bagi kelas aset yang sama yang diiktiraf sebelumnya dalam lebihan atau kurangan.**
55. **Jika amaun bawaan bagi sesuatu kelas aset berkurangan disebabkan oleh penilaian semula, maka pengurangan itu hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Walau bagaimanapun, pengurangan itu hendaklah didebitkan terus kepada lebihan penilaian semula setakat apa-apa baki kredit yang ada dalam lebihan penilaian semula bagi kelas aset tersebut.**
56. **Peningkatan dan pengurangan penilaian semula yang berkaitan dengan setiap satu aset dalam sesuatu kelas hartanah, loji dan peralatan perlu diofset antara satu sama lain dalam kelas itu sendiri tetapi tidak boleh ofset terhadap aset dalam kelas yang berlainan.**
57. Sebahagian atau kesemua lebihan penilaian semula yang termasuk dalam aset bersih/ekuiti berhubung dengan hartanah, loji dan peralatan boleh dipindahkan terus kepada lebihan atau kurangan terkumpul apabila aset tersebut dinyahiktirafkan. Ini mungkin melibatkan pemindahan sebahagian atau keseluruhan lebihan apabila aset dalam kelas hartanah, loji dan peralatan yang berkaitan dengan lebihan tersebut tidak lagi digunakan atau dilupuskan. Walau bagaimanapun, sebahagian daripada lebihan itu boleh dipindahkan memandangkan aset itu masih digunakan oleh entiti. Dalam kes tersebut, amaun lebihan yang dipindahkan ialah perbezaan antara susut nilai berdasarkan amaun bawaan yang dinilai semula bagi aset itu dengan susut nilai, berdasarkan kos asal aset tersebut. Pemindahan daripada lebihan penilaian semula kepada lebihan atau kurangan terkumpul tidak dibuat melalui lebihan atau kurangan.
58. Panduan tentang kesan cukai ke atas lebihan, jika ada, yang terhasil daripada penilaian semula hartanah, loji dan peralatan boleh didapati dalam piawaian perakaunan antarabangsa atau kebangsaan yang relevan yang berkaitan dengan cukai pendapatan.

### **Susut Nilai**

59. **Setiap bahagian daripada sesuatu item hartanah, loji dan peralatan dengan kos yang signifikan berbanding dengan jumlah kos item tersebut hendaklah disusut nilai secara berasingan.**
60. Entiti mengagihkan amaun yang pada awalnya diiktiraf bagi item hartanah, loji dan peralatan

kepada bahagiannya yang signifikan dan disusut nilai secara berasingan bagi setiap bahagian tersebut. Sebagai contoh, dalam kebanyakan kes, adalah perlu untuk disusut nilai secara berasingan bagi lorong, bentukan, bahu jalan dan saluran, laluan pejalan kaki, jambatan, dan lampu dalam sistem jalan raya. Begitu juga, mungkin wajar untuk disusut nilai secara berasingan terhadap kerangka pesawat udara dan enjin pesawat udara, sama ada yang dimiliki atau tertakluk kepada pajakan kewangan.

61. Satu bahagian yang signifikan bagi item hartanah, loji dan peralatan mungkin mempunyai usia guna dan kaedah susut nilai yang sama seperti usia guna dan kaedah susut nilai bahagian signifikan yang lain bagi item yang sama. Bahagian tersebut bolehlah dikumpulkan untuk menentukan caj susut nilai.
62. Setakat mana entiti menyusut nilai secara berasingan beberapa bahagian daripada item hartanah, loji dan peralatan, ia juga menyusut nilai secara berasingan bahagian yang selebihnya. Bahagian selebihnya terdiri daripada bahagian item yang secara individunya tidak signifikan. Jika entiti mempunyai jangkaan yang berbeza bagi bahagian ini, teknik anggaran mungkin perlu untuk menyusut nilai item yang masih ada dengan cara yang benar yang mewakili corak penggunaan dan/atau usia guna bahagian tersebut.
63. Entiti boleh memilih untuk menyusut nilai secara berasingan bahagian sesuatu item tersebut yang tidak mempunyai kos yang signifikan berbanding dengan jumlah kos item tersebut.
64. **Caj susut nilai bagi setiap tempoh hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan, melainkan ia dimasukkan dalam amaun bawaan bagi aset lain.**
65. Caj susut nilai bagi sesuatu tempoh biasanya diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Walau bagaimanapun, kadang-kadang, manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam sesuatu aset diserap semasa menghasilkan aset lain. Dalam kes sebegini, caj susut nilai membentuk sebahagian daripada kos bagi aset lain, dan dimasukkan dalam amaun bawaannya. Sebagai contoh, susut nilai bagi loji dan peralatan perkilangan termasuk dalam kos penukaran inventori (rujuk MPSAS 12). Begitu juga, susut nilai hartanah, loji dan peralatan yang digunakan untuk aktiviti pembangunan boleh dimasukkan dalam kos aset tak ketara yang diiktiraf berdasarkan MPSAS 31, *Aset Tak Ketara*.

#### *Amaun Susut Nilai dan Tempoh Susut Nilai*

66. **Amaun boleh susut nilai bagi aset hendaklah diperuntukkan secara sistematik sepanjang usia gunanya.**
67. **Nilai sisa dan usia guna aset hendaklah dikaji semula sekurang-kurangnya pada setiap tarikh pelaporan tahunan dan, jika jangkaan berbeza daripada anggaran terdahulu, maka perubahan hendaklah dilaporkan sebagai perubahan dalam anggaran perakaunan berdasarkan MPSAS 3, *Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan*.**
68. Susut nilai diiktiraf walaupun nilai saksama aset melebihi amaun bawaan, selagi nilai sisa aset itu tidak melebihi amaun bawaan. Pembaikan dan penyelenggaraan bagi sesuatu aset tidak menafikan keperluannya untuk disusut nilai. Begitu juga, bagi sesetengah aset yang mungkin tidak diselenggarakan dengan baik atau penyelenggaraan boleh ditangguhkan selama mungkin kerana

kekangan bajet. Jika dasar pengurusan aset memburukkan lagi haus dan lusuh aset, maka usia gunanya perlu dinilai semula dan diselaraskan sewajarnya.

69. Amaun boleh susut nilai bagi aset ditentukan selepas ditolak nilai sisa. Secara praktiknya, nilai sisa aset biasanya tidak signifikan, dan oleh itu tidak material dalam pengiraan amaun boleh susut nilai.
70. Nilai sisa bagi aset mungkin meningkat kepada amaun yang menyamai atau melebihi daripada amaun bawaan aset tersebut. Jika ini berlaku, caj susut nilai aset itu adalah sifar melainkan dan sehinggalah nilai sisa kemudiannya berkurangan kepada amaun di bawah amaun bawaan aset tersebut.
71. Susut nilai aset bermula apabila aset tersedia untuk digunakan, iaitu apabila aset berada di lokasi dan dalam keadaan yang perlu untuk membolehkan aset beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Susut nilai aset dihentikan apabila aset dinyahiktiraf. Oleh itu, susut nilai tidak dihentikan apabila aset tidak digunakan atau disarakan secara aktif dan dipegang untuk pelupusan melainkan aset tersebut telah disusut nilai sepenuhnya. Walau bagaimanapun, di bawah kaedah susut nilai penggunaan, caj susut nilai boleh menjadi sifar meskipun tiada pengeluaran.
72. Manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam sesuatu item hartanah, loji dan peralatan digunakan oleh entiti terutamanya melalui penggunaan aset itu. Walau bagaimanapun, faktor lain seperti keusangan teknikal atau komersil serta haus dan lusuh semasa aset terbiar sering kali menyebabkan pengurangan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang mungkin dapat diperoleh daripada aset tersebut. Oleh itu, kesemua faktor berikut dipertimbangkan untuk menentukan usia guna sesuatu aset:
  - (a) Jangkaan penggunaan aset. Penggunaan dinilai dengan merujuk jangkaan kapasiti ataupun output fizikal aset.
  - (b) Jangkaan fizikal haus dan lusuh aset bergantung pada faktor operasi seperti jumlah syif aset itu akan digunakan dan program pembaikan dan penyelenggaraan, serta penjagaan dan penyelenggaraan aset sewaktu aset tersebut tidak digunakan.
  - (c) Keusangan teknikal atau komersil yang timbul daripada perubahan atau peningkatan dalam pengeluaran, atau daripada perubahan dalam permintaan pasaran untuk output produk atau perkhidmatan aset tersebut.
  - (d) Undang-undang atau limitasi yang serupa dengannya tentang penggunaan aset, seperti tarikh tamat tempoh pajakan yang berkaitan.
73. Usia guna sesuatu aset ditakrifkan dari segi jangkaan kebergunaan aset tersebut kepada entiti. Dasar pengurusan aset sesuatu entiti mungkin melibatkan pelupusan aset selepas tempoh masa yang ditetapkan, atau selepas penggunaan mengikut kadar yang ditetapkan daripada manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset itu. Oleh itu, usia guna aset mungkin lebih pendek daripada jangka hayat ekonominya.

Anggaran usia guna bagi aset adalah suatu perkara yang berkaitan dengan-pertimbangan berdasarkan pengalaman entiti tersebut dengan aset yang serupa.
74. Tanah dan bangunan ialah aset yang boleh diasingkan dan dilaporkan secara berasingan, walaupun ia diperoleh secara bersama. Dengan beberapa pengecualian, seperti kuari dan tapak

yang digunakan bagi pelupusan sampah, tanah mempunyai usia guna yang tidak terhad dan oleh itu tidak disusut nilai. Bangunan pula mempunyai usia guna terhad dan oleh itu aset boleh disusut nilai. Peningkatan dalam nilai tanah di mana terletak sesuatu bangunan itu tidak menjejaskan penentuan amaun boleh susut nilai bangunan.

75. Jika kos tanah termasuk kos rombakan, pemindahan, dan pemulihan tapak, maka bahagian aset tanah yang itu disusut nilai dalam tempoh manfaat atau potensi perkhidmatan diperoleh dengan menanggung kos tersebut. Dalam sesetengah kes, tanah itu sendiri mungkin mempunyai usia guna yang terhad, yang disusut nilai dalam cara dengan menunjukkan manfaat atau potensi perkhidmatan yang akan diperoleh daripadanya.

#### *Kaedah Susut Nilai*

76. **Kaedah susut nilai hendaklah menggambarkan corak manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan aset tersebut yang dijangka akan digunakan oleh entiti.**
77. **Kaedah susut nilai yang diguna pakai untuk sesuatu aset hendaklah dikaji semula sekurang-kurangnya pada setiap tarikh pelaporan tahunan dan, jika terdapat perubahan signifikan dalam jangkaan corak penggunaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset itu, maka kaedah itu hendaklah ditukar untuk menggambarkan perubahan corak tersebut. Perubahan tersebut hendaklah diambil kira sebagai perubahan dalam anggaran perakaunan menurut MPSAS 3.**
78. Pelbagai kaedah susut nilai boleh digunakan untuk mengagihkan amaun boleh susut nilai aset secara sistematik sepanjang usia gunanya. Kaedah ini termasuk kaedah garis lurus, kaedah baki berkurangan, dan kaedah unit pengeluaran. Susut nilai garis lurus mengakibatkan caj yang sama sepanjang usia gunanya jika nilai sisa aset tersebut tidak berubah. Kaedah baki berkurangan pula mengakibatkan caj berkurangan sepanjang usia gunanya. Kaedah unit pengeluaran mengakibatkan caj berdasarkan kepada jangkaan penggunaan atau output. Entiti memilih kaedah yang paling hampir menggambarkan jangkaan corak penggunaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset itu. Kaedah itu diguna pakai secara konsisten dari satu tempoh ke satu tempoh melainkan terdapat perubahan dalam jangkaan corak penggunaan daripada manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan.

#### **Penjejasan**

79. Untuk menentukan sama ada item hartanah, loji dan peralatan itu terjejas atau tidak, entiti mengguna pakai MPSAS 21. Piawaian ini menjelaskan bagaimana entiti mengkaji semula amaun bawaan asetnya, bagaimana ia menentukan amaun perkhidmatan boleh pulih atau amaun aset boleh pulih, dan bila ia mengiktiraf sesuatu kerugian penjejasan atau membalikkan pengiktirafan kerugian penjejasan tersebut.

#### **Pampasan bagi Penjejasan**

80. **Pampasan daripada pihak ketiga bagi item hartanah, loji dan peralatan yang telah terjejas, hilang, atau ditamatkan hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kurangan apabila pampasan menjadi belum terima.**
81. Penjejasan atau kerugian bagi item hartanah, loji dan peralatan, tuntutan bagi atau bayaran yang

berkaitan dengan pampasan daripada pihak ketiga, dan apa-apa pembelian berikutnya atau pembinaan aset penggantian adalah peristiwa ekonomi yang berasingan dan dilaporkan secara berasingan seperti yang berikut:

- (a) Penjejasan bagi item hartanah, loji dan peralatan diiktiraf menurut MPSAS 21;
- (b) Penyahiktirafan bagi item hartanah, loji dan peralatan yang tidak digunakan lagi atau dilupuskan ditentukan menurut Piawaian ini;
- (c) Pampasan daripada pihak ketiga bagi hartanah, loji dan peralatan yang telah terjejas, hilang, atau ditamatkan dimasukkan untuk menentukan lebihan atau kurangan apabila ia menjadi belum terima; dan
- (d) Kos bagi item hartanah, loji dan peralatan yang dipulihkan, dibeli atau dibina untuk menggantikannya ditentukan menurut Piawaian ini.

### **Penyahiktirafan**

- 82. **Amaun bawaan item hartanah, loji dan peralatan hendaklah dinyahiktirafkan:**
  - (a) **Semasa pelupusan, atau**
  - (b) **Apabila tiada manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka daripada penggunaan atau pelupusannya.**
- 83. **Untung atau rugi yang timbul daripada penyahiktirafan item hartanah, loji dan peralatan hendaklah dimasukkan ke dalam lebihan atau kurangan apabila item tersebut dinyahiktirafkan (melainkan MPSAS 13 menghendaki sebaliknya ke atas jualan dan pajakan balik). Untung tidak boleh dikelaskan sebagai hasil.**
- 83A. Walau bagaimanapun, sesuatu entiti yang, semasa menjalankan aktiviti biasanya, secara rutin menjual item hartanah, loji dan peralatan yang dipegangnya untuk disewa kepada pihak lain hendaklah memindahkan aset tersebut kepada inventori pada amaun bawaannya apabila penyewaan aset tersebut ditamatkan dan menjadi pegangan untuk jualan. Penerimaan daripada penjualan aset tersebut hendaklah diiktiraf sebagai hasil berdasarkan MPSAS 9, *Pendapatan daripada Urus Niaga Pertukaran*.
- 84. Pelupusan item hartanah, loji dan peralatan boleh dilakukan dalam pelbagai cara (contohnya, melalui jualan, melalui pajakan kewangan ataupun melalui derma). Untuk menentukan tarikh pelupusan sesuatu item, entiti mengguna pakai kriteria MPSAS 9 untuk mengiktiraf hasil daripada jualan barangan. MPSAS 13 terpakai kepada pelupusan melalui jualan dan pajakan balik.
- 85. Jika, di bawah prinsip pengiktirafan dalam perenggan 14, entiti mengiktiraf dalam amaun bawaan bagi item hartanah, loji dan peralatan kos untuk menggantikan sebahagian daripada item itu, maka ia menyahiktiraf amaun bawaan untuk bahagian yang diganti itu tanpa mengambil kira sama ada bahagian yang diganti itu telah disusut nilai secara berasingan atau tidak. Jika entiti tidak dapat menentukan amaun bawaan bagi bahagian yang diganti, maka entiti boleh menggunakan kos penggantian tersebut sebagai petunjuk untuk kos bagi bahagian yang diganti pada masa ia diperolehi ataupun dibina.
- 86. **Untung atau rugi yang timbul daripada penyahiktirafan item hartanah, loji dan peralatan**

hendaklah ditentukan sebagai perbezaan antara pelupusan bersih, jika ada, dengan amaun bawaan item tersebut.

87. Pertimbangan belum terima ke atas pelupusan item hartanah, loji dan peralatan diiktiraf pada awalnya pada nilai saksama. Jika bayaran bagi item itu ditangguhkan, pertimbangan penerimaan itu diiktiraf pada awalnya pada kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara pertimbangan amaun nominal dengan kesetaraan harga tunai diiktiraf sebagai hasil faedah mengikut MPSAS 9, yang menunjukkan pulangan efektif terhadap belum terima.

## **Pendedahan**

88. **Penyata kewangan hendaklah mendedahkan, bagi setiap kelas hartanah, loji dan peralatan yang diiktiraf dalam penyata kewangan:**
- (a) **Asas pengukuran yang digunakan untuk menentukan amaun bawaan kasar;**
  - (b) **Kaedah susut nilai yang digunakan;**
  - (c) **Tempoh usia guna atau kadar susut nilai yang digunakan;**
  - (d) **Amaun bawaan kasar dan susut nilai terkumpul (diagregatkan dengan kerugian penjejasan terkumpul) pada awal dan akhir tempoh; dan**
  - (e) **Penyelarasan amaun bawaan pada awal dan akhir tempoh yang menunjukkan:**
    - (i) **Tambahan;**
    - (ii) **Pelupusan;**
    - (iii) **Perolehan melalui gabungan entiti;**
    - (iv) **Peningkatan atau pengurangan akibat daripada penilaian semula di bawah perenggan 44, 54, dan 55 dan daripada kerugian penjejasan (jika ada) yang diiktiraf atau dilaraskan semula ke dalam aset bersih/ekuiti menurut MPSAS 21;**
    - (v) **Kerugian penjejasan yang diiktiraf dalam lebihan atau kurangan menurut MPSAS 21;**
    - (vi) **Kerugian penjejasan yang dilaraskan semula dalam lebihan atau kurangan menurut MPSAS 21;**
    - (vii) **Susut nilai;**
    - (viii) **Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan daripada mata wang fungsian kepada mata wang pembentangan yang berbeza, termasuk terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan bagi entiti yang melapor; dan**
    - (ix) **Perubahan lain.**
89. **Penyata kewangan hendaklah juga mendedahkan bagi setiap kelas hartanah, loji dan peralatan yang diiktiraf dalam penyata kewangan:**

- (a) **Kewujudan dan amaun sekatan ke atas hak milik, serta hartanah, loji dan peralatan yang dicagarkan sebagai sekuriti untuk liabiliti;**
  - (b) **Amaun perbelanjaan yang diiktiraf dalam amaun bawaan bagi item hartanah, loji dan peralatan dalam masa pembinaannya;**
  - (c) **Amaun komitmen berkontrak untuk perolehan hartanah, loji dan peralatan; dan**
  - (d) **Jika tidak didedahkan secara berasingan pada muka penyata prestasi kewangan, amaun pampasan daripada pihak ketiga bagi item hartanah, loji dan peralatan yang telah terjejas, hilang atau ditukar yang dimasukkan dalam lebihan atau kekurangan.**
90. Pemilihan kaedah susut nilai dan anggaran terhadap usia guna aset adalah berkaitan dengan pertimbangan. Oleh itu, pendedahan kaedah yang diguna pakai dan anggaran usia guna atau kadar susut nilai menyediakan maklumat penyata kewangan kepada pengguna bagi membolehkan mereka menyemak semula dasar yang dipilih oleh pengurusan, dan membolehkan perbandingan dibuat dengan entiti lain. Atas sebab yang sama, adalah perlu untuk mendedahkan:
- (a) Susut nilai, sama ada yang diiktiraf dalam lebihan atau kekurangan atau sebagai sebahagian daripada kos aset lain, dalam sesuatu tempoh; dan
  - (b) Susut nilai terkumpul pada akhir tempoh.
91. Menurut MPSAS 3, sesuatu entiti mendedahkan sifat dan kesan perubahan dalam sesuatu anggaran perakaunan yang memberikan kesan dalam tempoh semasa atau dijangka memberikan kesan dalam tempoh berikutnya. Bagi hartanah, loji dan peralatan, pendedahan tersebut boleh timbul daripada perubahan dalam anggaran berhubung dengan:
- (a) Nilai sisa;
  - (b) Anggaran kos bagi menanggalkan, memindahkan atau memulihkan item hartanah, loji dan peralatan;
  - (c) Usia guna; dan
  - (d) Kaedah susut nilai.
92. **Jika kelas hartanah, loji dan peralatan dinyatakan pada amaun dinilai semula, maka perkara berikut hendaklah didedahkan:**
- (a) **Tarikh kuat kuasa penilaian semula;**
  - (b) **Sama ada melibatkan penilai bebas atau tidak;**
  - (c) **Kaedah dan andaian signifikan yang digunakan untuk menganggar nilai saksama aset;**
  - (d) **Setakat mana nilai saksama aset ditentukan secara langsung dengan merujuk harga yang terdapat dalam pasaran aktif atau transaksi pasaran semasa secara urus niaga telus, atau dianggarkan menggunakan teknik penilaian lain;**
  - (e) **Lebihan penilaian semula, yang menunjukkan perubahan untuk tempoh tersebut dan apa-apa sekatan ke atas pengagihan baki kepada pemegang saham atau**

**pemegang ekuiti lain;**

- (f) **Jumlah semua lebihan penilaian semula untuk setiap item hartanah, loji dan peralatan dalam kelasnya; dan**
  - (g) **Jumlah semua kurangan penilaian semula untuk setiap item hartanah, loji dan peralatan dalam kelasnya.**
93. Menurut MPSAS 21, sesuatu entiti mendedahkan maklumat tentang hartanah, loji dan peralatan yang terjejas sebagai maklumat tambahan yang dikehendaki dalam perenggan 88(e)(iv)-(vi).
94. Pengguna penyata kewangan juga boleh mendapatkan maklumat yang relevan mengikut keperluan mereka seperti yang berikut:
- (a) Amaun bawaan bagi hartanah, loji dan peralatan yang tidak digunakan buat sementara;
  - (b) Amaun bawaan kasar apa-apa hartanah, loji dan peralatan yang telah disusut nilai sepenuhnya yang masih digunakan;
  - (c) Amaun bawaan hartanah, loji dan peralatan yang tidak lagi digunakan secara aktif dan dipegang untuk pelupusan; dan
  - (d) Apabila model kos digunakan, nilai saksama hartanah, loji dan peralatan apabila berbeza secara material dengan amaun bawaan.

Oleh itu, entiti digalakkan untuk mendedahkan amaun ini.

### **Peruntukan Peralihan**

95. **Entiti tidak perlu mengiktiraf hartanah, loji dan peralatan bagi tempoh pelaporan bermula pada tarikh dalam tempoh lima tahun selepas tarikh pertama kali entiti menerima pakai perakaunan akruan menurut MPSAS.**
96. **Entiti yang mengguna pakai perakaunan akruan menurut MPSAS buat pertama kali hendaklah pada awalnya mengiktiraf hartanah, loji dan peralatan pada kos atau nilai saksama. Untuk item hartanah, loji dan peralatan yang diperolehi tanpa sebarang kos, atau pada kos nominal, kos adalah nilai saksama item pada tarikh perolehan.**
97. **Entiti hendaklah mengiktiraf kesan pengiktirafan awal hartanah, loji dan peralatan sebagai pelarasan kepada baki awal bagi lebihan atau kurangan terkumpul bagi tempoh semasa hartanah, loji dan peralatan pada peringkat awal pengiktirafan.**
98. Sebelum mengguna pakai Piawaian ini buat pertama kali, entiti boleh mengiktiraf hartanah, loji dan peralatan pada asas selain kos atau nilai saksama seperti yang ditakrifkan dalam Piawaian ini, atau boleh mengawal aset yang belum diiktirafnya. Piawaian ini menghendaki entiti pada awalnya mengiktiraf item hartanah, loji dan peralatan pada kos atau, nilai saksama pada tarikh pengiktirafan awal selaras dengan Piawaian ini. Jika aset pada awalnya diiktiraf pada kos dan diperolehi tanpa sebarang kos, atau kos nominal, kos akan ditentukan dengan merujuk nilai saksama aset pada tarikh perolehan. Jika kos perolehan aset tidak diketahui, maka kosnya boleh dianggarkan dengan merujuk nilai saksama pada tarikh perolehan.
99. MPSAS 3 menghendaki entiti mengguna pakai dasar perakaunan secara retrospektif melainkan ia

tidak praktikal untuk berbuat demikian. Oleh itu, apabila entiti pada awalnya mengiktiraf item hartanah, loji dan peralatan pada kos menurut Piawaian ini, maka ia hendaklah juga mengiktiraf apa-apa susut nilai terkumpul dan apa-apa kerugian penjejasan terkumpul yang berkaitan dengan item itu, seolah-olah ia sentiasa mengguna pakai dasar perakaunan tersebut.

100. Perenggan 14 Piawaian ini menghendaki kos bagi item hartanah, loji dan peralatan diiktiraf sebagai aset jika, dan hanya jika:
- (a) Terdapat kemungkinan bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan item tersebut akan mengalir kepada entiti; dan
  - (b) Kos atau nilai saksama item tersebut boleh diukur dengan munasabah.
101. Peruntukan peralihan dalam perenggan 95 dan 96 bertujuan untuk memberikan kelonggaran kepada entiti yang cuba mematuhi peruntukan Piawaian ini, dalam konteks untuk melaksanakan perakaunan akrual buat pertama kalinya menurut MPSAS, bermula dari tarikh kuat kuasa Piawaian ini atau selepasnya. Apabila entiti menerima pakai perakaunan akrual menurut MPSAS buat pertama kalinya, biasanya terdapat kesukaran untuk mengumpulkan maklumat komprehensif tentang kewujudan dan penilaian aset. Atas sebab ini, bagi tempoh lima tahun selepas tarikh mula menerima pakai perakaunan akrual menurut MPSAS ini, entiti tidak perlu mematuhi sepenuhnya keperluan dalam perenggan 14.
102. Walaupun terdapat peruntukan peralihan dalam perenggan 95 dan 96, entiti yang sedang dalam proses untuk mengguna pakai perakaunan akrual digalakkan untuk mematuhi sepenuhnya peruntukan Piawaian ini seberapa segera yang mungkin.
103. Pengecualian daripada keperluan dalam perenggan 14 membawa maksud bahawa pengukuran yang berkaitan dan peruntukan pendedahan Piawaian ini tidak perlu dipatuhi berhubung dengan aset atau kelas aset yang tidak diiktiraf di bawah perenggan 95 dan 96.
104. **Apabila entiti menggunakan peruntukan peralihan dalam perenggan 95 dan 96, fakta tersebut hendaklah didedahkan. Maklumat tentang kelas utama aset yang tidak diiktiraf menurut perenggan 95 hendaklah juga didedahkan. Apabila entiti menggunakan peruntukan peralihan bagi tempoh pelaporan kedua atau yang berikutnya, butiran aset atau kelas aset yang tidak diiktiraf pada tarikh pelaporan sebelumnya tetapi kini diiktiraf hendaklah didedahkan.**
105. *(Dimansuhkan).*
106. *(Dimansuhkan).*

## **Tarikh Kuat kuasa**

107. **Sesuatu entiti hendaklah mengguna pakai Piawaian ini ke atas penyata kewangan tahunan yang meliputi tempoh bermula pada atau selepas 1 Januari 2017. Penggunaan lebih awal digalakkan. Sekiranya entiti mengguna pakai Piawaian ini untuk tempoh bermula sebelum 1 Januari 2017, entiti hendaklah mendedahkan fakta tersebut.**
- 107A. *(Dimansuhkan).*

107B. *(Dimansuhkan).*

108. Apabila entiti menerima pakai asas perakaunan akruan seperti yang ditakrifkan oleh MPSAS bagi tujuan pelaporan kewangan selepas tarikh kuat kuasa ini, maka Piawaian ini terpakai kepada penyata kewangan tahunan entiti meliputi tempoh bermula pada atau selepas tarikh diterima pakai.

## Panduan Pelaksanaan

*Panduan ini hanyalah lampiran, dan bukan sebahagian daripada, MPSAS 17.*

### Kekerapan Penilaian Semula Hartanah, Loji dan Peralatan

- PP1. Perenggan 44 dalam MPSAS 17 menghendaki entiti yang menerima pakai model penilaian semula untuk mengukur aset pada amaun yang telah dinilai semula yang tidak berbeza secara signifikan dengan amaun yang akan ditentukan menggunakan nilai saksama pada tarikh pelaporan. Perenggan 49 dalam MPSAS 17 menyatakan bahawa kekerapan penilaian semula bergantung pada perubahan dalam nilai saksama item hartanah, loji dan peralatan yang dinilai semula. Apabila nilai saksama aset yang dinilai semula berbeza secara material dengan amaun bawaannya, maka penilaian semula selanjutnya adalah perlu. Tujuan panduan ini adalah untuk membantu entiti yang menerima pakai model penilaian semula untuk menentukan sama ada amaun bawaan berbeza secara material atau tidak daripada nilai saksama pada tarikh pelaporan.
- PP2. Sesuatu entiti menilai pada setiap tarikh pelaporan sama ada terdapat apa-apa petunjuk atau tidak bahawa amaun bawaan aset tersebut yang dinilai semula mungkin berbeza secara material daripada apa yang akan ditentukan jika aset dinilai semula pada tarikh pelaporan. Jika apa-apa petunjuk tersebut wujud, entiti menentukan nilai saksama aset berkenaan dan menilai semula aset kepada amaun tersebut.
- PP3. Untuk menilai sama ada terdapat apa-apa petunjuk bahawa amaun bawaan aset tersebut yang dinilai semula mungkin berbeza secara material dengan amaun yang akan ditentukan jika aset dinilai semula pada tarikh pelaporan, maka entiti mempertimbangkan, sekurang-kurangnya, petunjuk berikut:

#### *Sumber maklumat luaran*

- (a) Perubahan signifikan yang menjejaskan operasi sesuatu entiti kesan daripada perubahan persekitaran teknologi, pasaran, ekonomi atau undang-undang atau dalam pasaran aset tersebut dikhususkan, berlaku dalam tempoh tersebut, atau akan berlaku dalam masa terdekat;
- (b) Sekiranya pasaran bagi aset entiti wujud, maka nilai pasaran berbeza daripada amaun bawaannya;
- (c) Dalam tempoh tersebut, indeks harga yang relevan dengan aset telah mengalami perubahan material;

#### *Sumber maklumat dalaman*

- (d) Terdapat bukti tentang keusangan atau kerosakan fizikal aset;
- (e) Perubahan signifikan yang menjejaskan entiti telah berlaku dalam tempoh tersebut, atau dijangka berlaku dalam masa terdekat, setakat, atau dengan cara, aset digunakan atau dijangka akan digunakan. Perubahan negatif seperti aset tidak digunakan, atau rancangan melupuskan aset sebelum tarikh yang dijangka, dan menilai semula usia guna aset sebagai terhad dan bukannya tidak terhad. Perubahan positif pula adalah seperti perbelanjaan modal yang dibelanjakan dalam tempoh untuk menambah baik atau meningkatkan sesuatu

aset melebihi piawaian prestasinya dinilai sejurus sebelum perbelanjaan tersebut dibuat; dan

- (f) Terdapat bukti daripada pelaporan dalaman yang menunjukkan bahawa prestasi ekonomi aset ialah, atau akan menjadi, lebih teruk atau lebih baik daripada yang dijangka.

PP4. Senarai dalam perenggan IG3 tidak menyeluruh. Entiti boleh mengenal pasti daripada petunjuk lain bahawa amaun bawaan aset tersebut yang dinilai semula mungkin berbeza secara material dengan amaun yang akan ditentukan jika aset dinilai semula pada tarikh pelaporan. Kewujudan penunjuk tambahan ini juga menunjukkan bahawa entiti perlu menilai semula aset tersebut kepada nilai saksama semasa seperti pada tarikh pelaporan.

## Contoh Ilustrasi

### Pendedahan

CI1. Jabatan A dalam sektor awam bertanggungjawab mengawal pelbagai hartanah, loji dan peralatan, serta menggantikan dan menyelenggarakan hartanah tersebut. Berikut adalah petikan daripada nota kepada Penyata Kedudukan Kewangan Jabatan A bagi tahun berakhir 31 Disember 20X1 dan menggambarkan pendedahan utama yang diperlukan menurut Piawaian ini.

Nota

#### 1. Tanah

- (a) Tanah terdiri daripada dua puluh ribu hektar di pelbagai lokasi. Tanah dinilai mengikut nilai saksama pada 31 Disember 20X1, seperti yang ditentukan oleh Jabatan Penilaian Hartanah, iaitu penilai bebas.
- (b) Sekatan terhadap Hak Milik:  
  
Lima ratus hektar tanah (dibawa pada RM 62,500) ditetapkan sebagai tanah kepentingan negara dan tidak boleh dijual tanpa kelulusan badan perundangan. Dua ratus hektar (dibawa pada RM 25,000) daripada tanah kepentingan negara dan dua ribu hektar lagi (dibawa pada RM 250,000) tanah lain tertakluk kepada tuntutan hak milik oleh bekas pemilik di mahkamah antarabangsa hak asasi manusia dan Mahkamah telah memerintahkan supaya tanah itu tidak dilupuskan sehingga tuntutan itu diputuskan; Jabatan mengiktiraf bidang kuasa Mahkamah untuk mendengar kes tersebut.

#### 2. Bangunan

- (a) Bangunan terdiri daripada bangunan pejabat dan kemudahan perindustrian di pelbagai lokasi.
- (b) Bangunan pada awalnya diiktiraf mengikut kos, tetapi tertakluk kepada penilaian semula kepada nilai saksama secara berterusan. Jabatan Penilaian Hartanah menentukan nilai saksama secara berterusan dalam tempoh yang pendek. Penilaian semula hendaklah sentiasa terkini.
- (c) Susut nilai dikira atas asas garis lurus sepanjang usia guna bangunan. Bangunan pejabat mempunyai usia guna selama dua puluh lima tahun, dan kemudahan perindustrian mempunyai usia guna selama lima belas tahun.
- (d) Jabatan telah menandatangani lima kontrak untuk pembinaan bangunan baharu; jumlah kos kontrak adalah sebanyak RM 250,000.

#### 3. Mesin

- (a) Mesin diukur pada kos tolak susut nilai.
- (b) Susut nilai dikira menggunakan asas garis lurus sepanjang usia guna mesin tersebut.

- (c) Mesin mempunyai pelbagai -usia guna:  
Traktor: 10 tahun  
Peralatan Mencuci: 4 tahun  
Kren: 15 tahun
- (d) Jabatan telah menandatangani kontrak untuk menggantikan kren yang digunakannya untuk membersihkan dan menyelenggarakan bangunan - kos kontrak adalah sebanyak RM 100,000.

**4. Perabot dan Kelengkapan**

- (a) Perabot dan kelengkapan diukur pada kos tolak susut nilai.
- (b) Susut nilai dikira menggunakan asas garis lurus sepanjang usia guna perabot dan kelengkapan.
- (c) Semua item dalam kelas ini mempunyai usia guna selama lima tahun.

**MPSAS 17 - Hartanah, Loji dan Peralatan**

**Penyesuaian**

(dalam RM '000)

|                                                       | <b>Tanah</b> |             | <b>Bangunan</b> |             | <b>Mesin</b> |             | <b>Perabot dan Kelengkapan</b> |             |
|-------------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|--------------------------------|-------------|
|                                                       | <b>20X1</b>  | <b>20X0</b> | <b>20X1</b>     | <b>20X0</b> | <b>20X1</b>  | <b>20X0</b> | <b>20X1</b>                    | <b>20X0</b> |
| Tempoh Pelaporan                                      |              |             |                 |             |              |             |                                |             |
| Baki Awal                                             | 2,250        | 2,025       | 2,090           | 2,260       | 1,085        | 1,100       | 200                            | 150         |
| Tambahan                                              | –            | –           | 250             | 100         | 120          | 200         | 20                             | 100         |
| Pelupusan                                             | –            | –           | 150             | 40          | 60           | 80          | 20                             | –           |
| Susut Nilai (Seperti dalam Penyata Prestasi Kewangan) | –            | –           | 160             | 180         | 145          | 135         | 50                             | 50          |
| Penilaian Semula (bersih)                             | 250          | 225         | - 30            | - 50        | –            | –           | –                              | –           |
| Baki Akhir (Seperti dalam Penyata Kedudukan Kewangan) | 2,500        | 2,250       | 2,000           | 2,090       | 1,000        | 1,085       | 150                            | 200         |
| Jumlah Lebihan Penilaian Semula (Perenggan 92 (f))    | 750          | 500         | 250             | 250         | –            | –           | –                              | –           |
| Jumlah Kurangan Penilaian Semula (Perenggan 92 (g))   | 25           | 25          | 380             | 350         | –            | –           | –                              | –           |
| Amaun Bawaan Kasar                                    | 2,500        | 2,250       | 2,500           | 2,430       | 1,500        | 1,440       | 250                            | 250         |
| Susut Nilai Berkumpul                                 | –            | –           | 500             | 340         | 500          | 355         | 100                            | 50          |
| Amaun Bawaan Bersih                                   | 2,500        | 2,250       | 2,000           | 2,090       | 1,000        | 1,085       | 150                            | 200         |

**Perbandingan dengan IPSAS 17**

MPSAS 17- *Hartanah, Loji dan Peralatan* berasaskan IPSAS 17 (2011). Perbezaan utama antara MPSAS 17 dengan IPSAS 17 adalah seperti yang berikut:

- Pada perenggan 4, MPSAS 17 menjelaskan bahawa GBE menggunakan piawaian perakaunan diluluskan yang dikeluarkan oleh MASB manakala IPSAS 17 menjelaskan bahawa GBE menggunakan IFRS yang dikeluarkan oleh IASB.