



**KERAJAAN MALAYSIA**

**Piawaian Perakaunan Islam  
bagi Baitulmal, Zakat dan Wakaf (PPIBZW)**

**PPIBZW**

**Panduan Pelaksanaan – Aset  
Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan**

November 2023

Hak cipta terpelihara. Tiada bahagian daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam sistem penemuan kembali atau ditukar dalam sebarang bentuk atau dengan apa-apa cara sekalipun tanpa mendapatkan kebenaran secara bertulis daripada Jabatan Akauntan Negara Malaysia atau sebagaimana yang dibenarkan secara nyata oleh undang-undang atau di bawah terma yang dipersetujui dengan organisasi yang mempunyai hak reprografi.

Piawaian Perakaunan Islam bagi Baitulmal, Zakat dan Wakaf (PPIBZW) dikeluarkan oleh Jabatan Akauntan Negara Malaysia untuk diguna pakai oleh Institusi Baitulmal, Zakat dan Wakaf di Malaysia.

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

Tel. : 03-88821000  
Web : <https://www.anm.gov.my>

## KANDUNGAN

---

### Muka Surat

<b>Seksyen 12 - Hartanah, Loji dan Peralatan .....</b>	<b>1</b>
<b>Panduan Pelaksanaan .....</b>	<b>1</b>
Pengkiraan bagi Hartanah Pelbagai Item yang Dibangunkan Menggunakan Dana Berbeza.....	1
Kekerapan Penilaian Semula Hartanah, Loji dan Peralatan .....	2
<b>Contoh Hartanah, Loji dan Peralatan .....</b>	<b>4</b>
Pendedahan bagi Penyesuaian.....	6
Tanah Berstatus Pegangan Pajakan .....	7
Istibdal .....	7

## **Seksyen 12 - Hartanah, Loji dan Peralatan**

### **Panduan Pelaksanaan**

*Panduan ini hanyalah lampiran dan bukan sebahagian daripada Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan. Panduan pelaksanaan ini terpakai hanya untuk hartanah, loji dan peralatan. Sila rujuk panduan pelaksanaan yang berkaitan berdasarkan kategori aset.*

### **Pengiktirafan bagi Hartanah Pelbagai Item yang Dibangunkan Menggunakan Dana Berbeza**

Panduan bagi pengiktirafan hartanah, loji dan peralatan yang menggunakan pelbagai dana adalah seperti berikut (Seksyen 12.18):

#### **Seksyen 12.19**

##### **Mengenal Pasti Kawalan**

PP1. Entiti mempunyai projek pembangunan wakaf yang melibatkan penggunaan dana dan tanah wakaf daripada kumpulan wang yang berlainan. Dalam kes ini, dana daripada Kumpulan Wang Sumber Am digunakan bagi membiayai bangunan rumah kedai yang dibina di atas tanah wakaf. Bagi mengiktiraf bangunan rumah kedai atau tanah wakaf, entiti hendaklah mempertimbangkan sekiranya terdapat kawalan terhadap aset tersebut, sama ada dimiliki oleh Kumpulan Wang Sumber Am atau Kumpulan Wang Wakaf. Entiti dianggap mempunyai kawalan apabila ia mempunyai salah satu atau kombinasi elemen berikut:

- (a) Kuasa (contoh: kuasa jawatankuasa wakaf/zakat);
- (b) Risiko dan ganjaran; dan/atau
- (c) Manfaat ekonomi dan potensi perkhidmatan.

Dalam keadaan ini, Kumpulan Wang Sumber Am mendapat manfaat ekonomi dan potensi perkhidmatan berdasarkan penerimaan hasil sewaan rumah kedai yang merupakan manfaat ekonomi daripada rumah kedai tersebut. Oleh itu, Kumpulan Wang Sumber Am dianggap mempunyai kawalan terhadap bangunan rumah kedai tersebut. Bangunan diiktiraf sebagai hartanah, loji dan peralatan dibawah Kumpulan Wang Sumber Am kerana ia memenuhi salah satu elemen kawalan terhadap bangunan rumah kedai. Manakala tanah wakaf masih kekal dibawah Kumpulan Wang Wakaf kerana ia memenuhi/mempunyai elemen kawalan terhadap tanah tersebut.

**Kuasa Fatwa**

PP2. Entiti A membangunkan satu bangunan di atas tanah yang dibiayai oleh dana Kumpulan Wang Zakat. Bangunan tersebut disewakan kepada pihak ketiga. Bangunan tersebut kemudiannya disumbangkan kepada Kumpulan Wang Sumber Am sebagai aset berdasarkan keputusan fatwa negeri bahawa Kumpulan Wang Zakat tidak boleh memiliki aset. Walau bagaimanapun, entiti hendaklah mempertimbangkan sama ada bangunan tersebut memenuhi takrif aset. Dalam situasi ini, entiti boleh mengiktiraf bangunan tersebut sebagai aset di bawah Kumpulan Wang Sumber Am berdasarkan keputusan fatwa yang menetapkan Kumpulan Wang Zakat tidak boleh memiliki aset dan jawatankuasa fatwa menetapkan aset tersebut perlu diserahkan kepada Kumpulan Wang Sumber Am. Entiti hendaklah membuat pendedahan dalam nota kepada akaun berkaitan fatwa tersebut.

**Seksyen 12.20**

PP3. Entiti bersetuju untuk membangunkan rumah anak yatim yang akan dibina di atas tanah milik kerajaan persekutuan. Dana yang digunakan bagi membiayai pembangunan rumah anak yatim adalah daripada agihan asnaf fakir. Dalam kes ini, entiti hanya mempertimbangkan kawalan terhadap rumah anak yatim tersebut sahaja kerana tanah adalah milik kerajaan persekutuan dan bukan di bawah kawalan entiti. Entiti dianggap mempunyai kawalan apabila ia mempunyai salah satu atau kombinasi elemen berikut:

- (a) Kuasa;
- (b) Risiko dan ganjaran; dan/atau
- (c) Manfaat ekonomi dan potensi perkhidmatan.

**Kekerapan Penilaian Semula Hartanah, Loji dan Peralatan**

PP4. Seksyen 12.45 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. Seksyen 12.50 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.

PP5. Sesuatu entiti menilai pada setiap tarikh pelaporan sama ada terdapat sebarang 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 sebarang petunjuk tersebut wujud, entiti menentukan nilai saksama aset berkenaan dan menilai semula aset kepada amaun tersebut.

- PP6. 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 luaran

- (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. 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.

- PP7. Senarai dalam perenggan PP6 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 petunjuk tambahan ini juga menunjukkan bahawa entiti perlu menilai semula aset tersebut kepada nilai saksama semasa seperti pada tarikh pelaporan.

## Contoh Hartanah, Loji dan Peralatan

- C1. Jabatan A 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 RM62,500) ditetapkan sebagai tanah kepentingan negara dan tidak boleh dijual tanpa kelulusan badan perundangan. Dua ratus hektar (dibawa pada RM25,000) daripada tanah kepentingan negara dan dua ribu hektar lagi (dibawa pada RM250,000) 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 berkala. Jabatan Penilaian Hartanah menentukan nilai saksama secara berkala 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, mempunyai usia guna selama lima belas tahun.
- (d) Jabatan telah menandatangani lima kontrak untuk pembinaan bangunan baharu; jumlah kos kontrak adalah sebanyak RM250,000.

#### 3. Peralatan

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

- (c) Jenis peralatan mempunyai pelbagai usia guna:

Mesin dialisis: 10 tahun

Peralatan Mencuci: 4 tahun

Kren: 15 tahun

Bangunan: 2%

Kenderaan: 10-20%

Peralatan Pejabat, Perabot dan Sukan: 5-20%

- (d) Jabatan telah menandatangani kontrak untuk menggantikan kren yang digunakannya untuk membersihkan dan menyelenggarakan bangunan – kos kontrak adalah sebanyak RM100,000.

#### **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.



**Pendedahan bagi Penyesuaian**

(dalam RM '000)

	Tanah		Bangunan		Peralatan		Perabot dan Kelengkapan	
	20X1	20X0	20X1	20X0	20X1	20X0	20X1	20X0
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 (Seksyen 12.107 (f))	750	500	250	250	–	–	–	–
Jumlah Kurangan Penilaian Semula (Seksyen 12.107 (g))	25	25	380	350	–	–	–	–
Amaun Bawaan Kasar	2,500	2,250	2,500	2,430	1,500	1,440	250	250
Susut Nilai Terkumpul	–	–	500	340	500	355	100	50
Amaun Bawaan Bersih	2,500	2,250	2,000	2,090	1,000	1,085	150	200

**Tanah Berstatus Pegangan Pajak**

C2. Entiti mempunyai tanah yang berstatus pegangan pajakan selama 99 tahun yang bernilai RM10 juta. Tanah tersebut mempunyai baki pegangan pajakan selama 43 tahun. Dalam kes ni, usia guna tanah tersebut adalah 43 tahun dan nilai tanah perlu disusut nilai berdasarkan usia guna tersebut.

Susut nilai = amaun boleh susut nilai/usia guna  
 = RM10 juta/43 tahun  
 = RM232,558.14/tahun

**Istibdal**

**Seksyen 12.92 – 12.100**

**Istibdal Melalui Kaedah Pertukaran Aset Wakaf Sedia Ada dengan Aset Gantian Wakaf**

C3. Jawatankuasa pengurusan aset wakaf bertanggungjawab dalam memutuskan untuk melaksanakan istibdal bagi tanah wakaf yang bernilai RM300,000 yang dalam hujah wakafnya dinyatakan sebagai tanah khusus untuk membina masjid. Walau bagaimanapun, lokasi tanah tersebut tidak sesuai untuk dibina masjid memandangkan di lokasi tersebut telah mempunyai masjid. Oleh yang demikian, satu tanah lain telah dikenalpasti dengan nilai RM500,000 untuk menggantikan dengan kaedah pertukaran tanah tanpa melibatkan tunai.

Dalam kes ini, entiti hendaklah menyahiktirafkan aset wakaf sedia ada dan merekodkan aset gantian wakaf yang baharu. Contoh pengolahan perakaunan bagi transaksi tersebut seperti berikut:

i. Istibdal melalui Pertukaran Aset Wakaf Sedia Ada dengan Aset Gantian Wakaf

Dt	Tanah - Aset Gantian Wakaf	RM500,000	
Kt	Tanah – Aset Wakaf Sedia Ada		RM300,000
Kt	Liabiliti Istibdal (Pelarasan Istibdal)		RM200,000

*Nota: Perbezaan amaun antara aset wakaf sedia ada yang dinyahiktiraf dengan aset gantian wakaf diiktiraf sebagai pelarasan istibdal.*

ii. Pengurangan Dana Amanah pada Amaun yang Sama dengan Amaun Bawaan Aset Wakaf Sedia Ada

Dt	Dana Amanah	RM300,000	
Kt	Liabiliti Istibdal		RM300,000

iii. Nilai Aset Gantian Wakaf Direkodkan dalam Dana Amanah setelah Obligasi Dilaksanakan

Dt	Liabiliti Istibdal	RM500,000	
Kt	Dana Amanah		RM500,000

\*Senario ini mengandaikan pertukaran berlaku secara serentak.

### Istibdal melalui Kaedah Pertukaran secara Penjualan Aset Wakaf Sedia Ada dengan Pembelian Aset Gantian Wakaf

#### Istibdal Tanah Wakaf

- C4. Jawatankuasa pengurusan aset wakaf bertanggungjawab dalam melaksanakan istibdal bagi tanah wakaf A bernilai RM300,000 yang dalam hujah wakafnya dinyatakan sebagai tanah kubur. Ini adalah kerana lokasi tanah tersebut tidak bersesuaian untuk dijadikan tanah kubur. Oleh itu, satu tanah lain telah dikenal pasti untuk menggantikan tanah wakaf A tersebut. Jawatankuasa telah bersetuju harga tanah wakaf A dijual pada RM500,000.

#### Senario 1 –Nilai aset gantian wakaf bersamaan dengan harga jualan aset wakaf sedia ada

Nilai Jualan Aset Wakaf Sedia Ada Bersamaan dengan Nilai Aset Gantian Wakaf

- i. Istibdal melalui Pertukaran secara Jualan Aset Wakaf Sedia Ada

Dt	Tunai	RM500,000	
Kt	Tanah - Aset Wakaf Sedia Ada		RM300,000
Kt	Liabiliti Istibdal (Pelarasan Istibdal)		RM200,000

- ii. Pengurangan Dana Amanah bagi Amaun Aset Wakaf Sedia Ada yang Telah Dijual

Dt	Dana Amanah	RM300,000	
Kt	Liabiliti Istibdal		RM300,000

\*Langkah i. dan ii. pertukaran berlaku secara serentak.

- iii. Pemerolehan Aset Gantian Wakaf

Dt	Tanah - Aset Gantian Wakaf	RM500,000	
Kt	Tunai		RM500,000

- iv. Nilai Aset Gantian Wakaf Direkodkan dalam Dana Amanah setelah Obligasi Dilaksanakan

Dt	Liabiliti Istibdal	RM500,000	
Kt	Dana Amanah		RM500,000

#### Senario 2 –Nilai aset gantian wakaf kurang daripada harga jualan aset wakaf

Nilai Jualan Aset Wakaf Sedia Ada Melebihi Nilai Aset Gantian Wakaf (terdapat lebih daripada terimaan jualan)

- i. Istibdal melalui Pertukaran secara Jualan Aset Wakaf Sedia Ada

Dt	Tunai	RM500,000	
Kt	Tanah - Aset Wakaf Sedia Ada		RM300,000
Kt	Liabiliti Istibdal (Pelarasan Istibdal)		RM200,000

- ii. Pengurangan Dana Amanah bagi Amaun Aset Wakaf Sedia Ada yang Telah Dijual

Dt	Dana Amanah	RM300,000	
Kt	Liabiliti Istibdal		RM300,000

- iii. Pemerolehan Aset Gantian Wakaf

Dt	Tanah - Aset Gantian Wakaf	RM400,000	
Kt	Tunai		RM400,000

iv. Nilai Aset Gantian Wakaf Direkodkan dalam Dana Amanah setelah Obligasi Dilaksanakan

Dt	Liabiliti Istibdal	RM400,000	
Kt	Dana Amanah		RM400,000

Terdapat baki dalam liabiliti istibdal sebanyak RM100,000 dan hendaklah didedahkan dalam Nota Kepada Akaun – pendedahan istibdal.

**Senario 3 –Nilai aset gantian wakaf lebih daripada harga jualan aset wakaf sedia ada**

Amaun Jualan Kurang daripada Nilai Aset Gantian Wakaf

(terdapat kurangan daripada terimaan jualan dan ditampung melalui wakaf tunai)

i. Istibdal melalui Pertukaran secara Jualan Aset Wakaf Sedia Ada

Dt	Tunai	RM500,000	
Kt	Tanah - Aset Wakaf Sedia Ada		RM300,000
Kt	Liabiliti Istibdal (Pelarasan Istibdal)		RM200,000

ii. Pengurangan Dana Amanah bagi Amaun Aset Wakaf Sedia Ada yang Telah Dijual

Dt	Dana Amanah	RM300,000	
Kt	Liabiliti Istibdal		RM300,000

iii. Pemerolehan Aset Gantian Wakaf dan Kurangan daripada terimaan jualan ditampung menggunakan dana wakaf

Dt	Tanah - Aset Gantian Wakaf	RM600,000	
Kt	Tunai		RM600,000

Contoh 1: Kurangan daripada terimaan jualan ditampung menggunakan dana wakaf

i. Nilai Aset Gantian Wakaf Direkodkan dalam Dana Amanah setelah Obligasi Dilaksanakan

Dt	Liabiliti Istibdal	RM500,000	
Dt	Liabiliti - Wakaf Tunai	RM100,000	
Kt	Dana Amanah		RM600,000

*Nota: Kurangan tunai yang diterima daripada penjualan tanah wakaf sedia ada ditampung menggunakan sumber lain. Sebagai contoh, menggunakan sumber daripada wakaf tunai am atau liabiliti istibdal yang terhasil daripada Senario 2, tertakluk kepada keputusan fatwa.*

Contoh 2: Kurangan daripada terimaan jualan ditampung melalui wakaf irsod

i. Wakaf Irsod daripada Kumpulan Wang Sumber Am

Dt	Tunai	RM100,000	
Kt	Liabiliti – Wakaf Tunai (Sumbangan daripada Kumpulan Wang Sumber Am)		RM100,000

ii. Pemerolehan Aset Gantian Wakaf

Dt	Tanah - Aset Gantian Wakaf	RM600,000	
Kt	Tunai		RM600,000

iii. Nilai Aset Gantian Wakaf Direkodkan dalam Dana Amanah setelah Obligasi Dilaksanakan

Dt	Liabiliti Istibdal	RM500,000	
Dt	Liabiliti – Wakaf Tunai (Sumbangan daripada Kumpulan Wang Sumber Am)	RM100,000	
Kt	Dana Amanah		RM600,000