



**BUPATI PACITAN  
PROVINSI JAWA TIMUR  
PERATURAN BUPATI PACITAN  
NOMOR 130 TAHUN 2023**

**TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 72 TAHUN 2022  
TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI PACITAN,**

**Menimbang**

- a bahwa untuk mengatur pelaporan keuangan atas properti investasi, perlu diatur ketentuan mengenai pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan properti investasi dalam suatu pernyataan standar akuntansi pemerintahan,
- b bahwa Peraturan Bupati Nomor 72 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini, maka perlu disesuaikan,
- c bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah,

**Mengingat**

- 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kota Praja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730),
- 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355),

- 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856),
- 4 Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165),
- 5 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5533),
- 6 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322),
- 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2013 tentang Penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Pada Pemerintah Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1425),
- 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 19),
- 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781),
- 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK 05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 766),
- 11 Peraturan Daerah Kabupaten Pacitan Nomor 8 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2018 Nomor 8),
- 12 Peraturan Bupati Nomor 15 Tahun 2020 tentang Penatausahaan Barang Milik Kabupaten Pacitan (Berita Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2020 Nomor 15),
- 13 Peraturan Bupati Nomor 72 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2022 Nomor 72),
- 14 Peraturan Bupati Nomor 78 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2022 Nomor 78),
- 15 Peraturan Bupati Nomor 132 Tahun 2022 tentang Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2022 Nomor 132),

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 72 TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.**

## PASAL I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 72 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pacitan Tahun 2022, Nomor 72), diubah sebagai berikut

Ketentuan dalam Lampiran setelah Kebijakan Akuntansi Nomor 15 ditambahkan 1 (satu) nomor baru yaitu tentang Kebijakan Akuntansi Nomor 16 Kebijakan Properti Investasi selengkapnya berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

## Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pacitan

Ditetapkan di Pacitan  
Pada tanggal 2 - 11 - 2023

**BUPATI PACITAN**

ttd

**INDRATA NUR BAYUAJI**

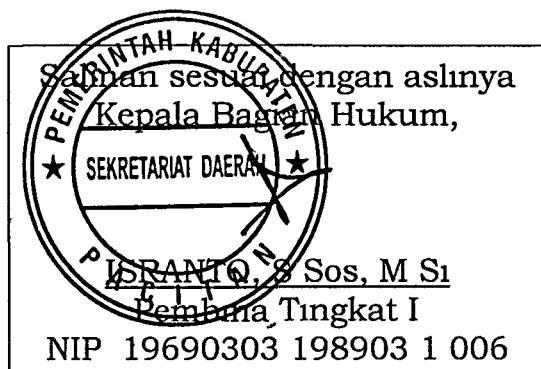
**Diundangkan di Pacitan  
Pada tanggal 2 - 11 - 2023**

**SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN PACITAN**

ttd

**HERU WIWOHO SP**

**BERITA DAERAH KABUPATEN PACITAN TAHUN 2023 NOMOR 130**



**LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI PACITAN  
NOMOR 130 TAHUN 2023  
TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PACITAN NOMOR 72 TAHUN  
2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH**

**KEBIJAKAN AKUNTANSI NOMOR 16  
KEBIJAKAN PROPERTI INVESTASI**

**Daftar Isi**

	<b>Paragraf</b>
<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1-3</b>
Tujuan	1
Ruang Lingkup	2-3
<b>DEFINISI</b>	<b>4</b>
<b>PROPERTI INVESTASI</b>	<b>5</b>
<b>PENGAKUAN</b>	<b>6-9</b>
<b>PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN AWAL</b>	<b>10-20</b>
<b>PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL</b>	<b>21-31</b>
<b>ALIH GUNA</b>	<b>32-35</b>
<b>PELEPASAN</b>	<b>36-42</b>
<b>PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI</b>	<b>43-46</b>
<b>PENGUNGKAPAN</b>	<b>47</b>
<b>KETENTUAN TRANSISI</b>	<b>48-49</b>

**KEBIJAKAN AKUNTANSI NOMOR 16  
KEBIJAKAN PROPERTI INVESTASI**

*Paragraf-paragraf yang ditulis dengan huruf tebal dan miring adalah paragraf standar, yang harus dibaca dalam konteks paragraf-paragraf penjelasan yang ditulis dengan huruf biasa dan Kerangka Konseptual Kebijakan Akuntansi Pemerintahan Daerah*

**PENDAHULUAN**

**Tujuan**

01 Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur perlakuan akuntansi properti investasi dan pengungkapan yang terkait

**Ruang Lingkup**

02 Kebijakan ini diterapkan dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan properti investasi dalam Laporan Keuangan untuk tujuan umum bagi Pemerintah Daerah termasuk BLUD tetapi tidak termasuk perusahaan daerah.

03 Pernyataan ini tidak berlaku untuk

- a aset biologis yang terkait dengan aktivitas agrikultur, dan
- b hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui

**DEFINISI**

04 *Berikut ini adalah pengertian istilah yang digunakan untuk pernyataan ini:*

*Nilai tercatat (carrying amount) adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.*

*Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang telah dan yang masih wajib dibayarkan atau nilai wajar imbalan lain yang telah dan yang masih wajib diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dipergunakan.*

*Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.*

*Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.*

*Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:*

- a. digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
- b. dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

*Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif*

## PROPERTI INVESTASI

- 05 Suatu aset diklasifikasikan menjadi properti investasi apabila memenuhi kriteria sebagai berikut
- a aset yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek,
  - b aset yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan Jika Pemerintah Daerah belum menentukan penggunaan aset sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek, aset tersebut diakui sebagai aset yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai,
  - c aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah (atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi, tidak termasuk properti
    - 1) yang sesekali disewakan kepada pihak lain,
    - 2) yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar
  - d aset yang belum terpakai yang dikuasai dan/atau dimiliki tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi,
  - e aset dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi, tidak termasuk aset yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga,
  - f aset yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah Apabila masing-masing bagian aset tersebut dapat dijual terpisah, Pemerintah Daerah mempertanggungjawabkannya secara terpisah Namun apabila masing-masing bagian aset tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka aset tersebut dikatakan sebagai properti investasi hanya jika bagian yang tidak signifikan digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah

## PENGAKUAN

- 06 ***Properti Investasi diakui sebagai aset jika:***
- a. ***Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke Pemerintah Daerah dimasa yang akan datang dari aset properti investasi; dan***
  - b. ***Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal***
- 07 Pemerintah Daerah mengevaluasi berdasarkan prinsip pengakuan, semua biaya properti investasi pada saat terjadinya Biaya-biaya tersebut, termasuk biaya yang dikeluarkan pada awal perolehan properti investasi, dan biaya yang dikeluarkan setelah perolehan awal yang digunakan untuk penambahan, penggantian, atau perbaikan properti investasi
- 08 Berdasarkan prinsip pengakuan, Pemerintah Daerah tidak mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah tercatat properti investasi Sebaliknya, biaya-biaya tersebut diakui sebagai surplus atau defisit pada saat terjadinya Biaya perawatan sehari-hari tersebut terutama mencakup biaya tenaga kerja dan barang habis pakai, dan dapat berupa bagian kecil dari biaya perolehan Tujuan dari pengeluaran biaya tersebut sering digambarkan sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan properti

- 09 Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian Berdasarkan prinsip pengakuan, Pemerintah Daerah mengakui dalam jumlah tercatat properti investasi atas biaya penggantian bagian properti investasi pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan dipenuhi Jumlah tercatat bagian yang digantikan dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan penghentian pengakuan dari Pernyataan ini

#### **PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN AWAL**

- 10 ***Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan. (biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut).***
- 11 ***Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.***
- 12 Biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung
- 13 Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga tunai Perbedaan antara jumlah tersebut dan pembayaran diakui sebagai beban bunga selama periode kredit
- 14 Properti investasi dapat diperoleh melalui transaksi non pertukaran Dalam hal dilakukan pengalihan tersebut, nilai properti investasi yang diakui adalah sebesar nilai wajar
- 15 ***Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai properti investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan, dalam hal ini aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas sesuai dengan ketentuan paragraf yang sama.***
- 16 Premium yang dibayarkan untuk sewa diperlakukan sebagai bagian dari pembayaran sewa minimum, dan karena itu dimasukkan dalam biaya perolehan aset, tetapi dikeluarkan dari liabilitas Jika hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa diklasifikasikan sebagai properti investasi, maka hak atas properti tersebut dicatat sebesar nilai wajar dari hak tersebut dan bukan dari properti yang mendasarinya
- 17 Properti investasi mungkin diperoleh dari hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter Nilai perolehan properti investasi tersebut dihitung dari nilai wajar kecuali (a) transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial, atau (b) nilai wajar aset yang diterima maupun aset yang diserahkan tidak dapat diukur secara andal Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat aset yang diserahkan
- 18 Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, Pemerintah Daerah mempertimbangkan apakah arus kas atau potensi jasa di masa yang akan datang diharapkan dapat berubah sebagai akibat dari transaksi tersebut Suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika
- a konfigurasi (risiko, waktu, dan jumlah) dari arus kas atau potensi jasa atas aset yang diterima berbeda dari konfigurasi arus kas atau potensi jasa atas aset yang diserahkan, atau

- b nilai khusus Pemerintah Daerah dari bagian operasi Pemerintah Daerah dipengaruhi oleh perubahan transaksi yang diakibatkan dari pertukaran tersebut, dan
- c selisih antara (a) atau (b) adalah signifikan terhadap nilai wajar dari aset yang dipertukarkan

Untuk tujuan penentuan apakah transaksi pertukaran memiliki substansi komersial, nilai khusus Pemerintah Daerah dari porsi (bagian) operasi Pemerintah Daerah dipengaruhi oleh transaksi yang akan menggambarkan arus kas sesudah pajak. Hasil analisis ini akan jelas tanpa Pemerintah Daerah menyajikan perhitungan yang rinci

- 19 Nilai wajar suatu aset di mana transaksi pasar yang serupa tidak tersedia, dapat diukur secara andal jika
  - a variabilitas dalam rentang estimasi nilai wajar yang rasional untuk aset tersebut tidak signifikan, atau
  - b probabilitas dari beragam estimasi dalam kisaran dapat dinilai secara rasional dan digunakan dalam mengestimasi nilai wajar. Jika Pemerintah Daerah dapat menentukan nilai wajar secara andal, baik dari aset yang diterima atau diserahkan, maka nilai wajar dari aset yang diserahkan digunakan untuk mengukur biaya perolehan dari aset yang diterima kecuali jika nilai wajar aset yang diterima lebih jelas
- 20 Properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya dalam satu Pemerintah Daerah pelaporan dinilai dengan menggunakan nilai buku. Sedangkan properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya di luar entitas pelaporan, dinilai dengan menggunakan nilai wajar

#### **PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL**

- 21 *Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.*
- 22 *Properti Investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan PSAP yang mengatur Aset Tetap.*
- 23 *Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.*
- 24 *Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.*
- 25 *Dalam hal proses revaluasi dilakukan secara bertahap, hasil revaluasi atas properti investasi diperoleh diakui dalam laporan keuangan periode revaluasi dilaksanakan, jika dan hanya jika, properti investasi telah direvaluasi seluruhnya.*
- 26 Properti investasi direvaluasi secara simultan untuk menghindari revaluasi aset secara selektif dan pelaporan jumlah dalam laporan keuangan yang merupakan campuran antara biaya dan nilai (*costs and values*) pada tanggal yang berbeda. Namun, properti investasi dapat dinilai kembali secara bertahap (*rolling basis*) asalkan penilaian kembali tersebut diselesaikan dalam waktu singkat dan nilai revaluasi tetap diperbarui

- 27 Pada saat revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar berdasarkan hasil revaluasi. Selisih antara nilai revaluasi dengan nilai tercatat properti investasi diakui pada akun ekuitas pada periode dilakukannya revaluasi. Setelah revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan. Pemerintah Daerah dapat menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.**
- 28 Jika jumlah tercatat properti investasi meningkat akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui sebagai kenaikan dalam ekuitas. Sebaliknya, jika jumlah tercatat properti investasi turun akibat revaluasi, maka penurunan tersebut diakui sebagai penurunan dalam ekuitas.
- 29 Pedoman nilai wajar terbaik mengacu pada harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama dan berdasarkan pada sewa dan kontrak lain yang serupa. Pemerintah Daerah harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.
- 30 Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis seperti yang diuraikan pada paragraf 29, suatu Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk
- a harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi dan lokasi berbeda (atau berdasarkan pada sewa atau kontrak lain yang berbeda), disesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut,
  - b harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut, dan
  - c proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat diandalkan, didukung dengan syarat/klausula yang terdapat dalam sewa dan kontrak lain yang ada dan (jika mungkin) dengan bukti eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan penilaian pasar kini dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus kas.
- 31 Dalam melakukan revaluasi Pemerintah Daerah dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independen.

## **ALIH GUNA**

- 32 Alih guna ke atau dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan:**
- a. dimulainya penggunaan properti investasi oleh Pemerintah Daerah, dialihgunakan dari properti investasi menjadi aset tetap;**
  - b. dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan;**
  - c. berakhirnya pemakaian aset oleh Pemerintah Daerah sebagai entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;**
  - d. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.**
- 33 Penggunaan properti oleh pemerintah dapat berubah-ubah dari waktu ke waktu.

- 34 Pemerintah Daerah dapat secara teratur mengevaluasi pemanfaatan gedung gedung untuk menentukan apakah memenuhi syarat sebagai properti investasi. Jika pemerintah memutuskan untuk menahan bangunan tersebut untuk kemampuannya dalam menghasilkan pendapatan sewa dan potensi kenaikan nilai maka bangunan tersebut diklasifikasikan sebagai properti investasi pada permulaan berlakunya sewa.
- 35 Karena Pemerintah Daerah menggunakan metode biaya, alih guna antara properti investasi, properti yang digunakan sendiri dan persediaan tidak mengubah jumlah tercatat properti yang dialihgunakan serta tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan. Nilai yang digunakan ketika dilakukannya alih guna adalah nilai tercatat dari properti investasi yang dialihgunakan.

## **PELEPASAN**

- 36 ***Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.***
- 37 Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.
- 38 Pemerintah Daerah mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu properti investasi di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut, maka jumlah tercatat dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi. Suatu bagian yang diganti dari properti investasi yang dicatat dengan menggunakan model biaya bisa saja bukan merupakan bagian yang disusutkan secara terpisah. Jika penentuan jumlah tercatat dari bagian yang diganti tersebut tidak dapat secara praktis dilakukan, Pemerintah Daerah dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada saat diperoleh atau dibangun.
- 39 ***Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam Surplus/Defisit dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.***
- 40 Imbalan yang diterima atas pelepasan properti investasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajar. Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, imbalan yang diterima pada awalnya diakui sebesar setara harga tunai. Selisih antara jumlah nominal dari imbalan dan nilai yang setara dengan harga tunai diakui sebagai pendapatan bunga.
- 41 Pemerintah Daerah mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan properti investasi setelah pelepasan tersebut.
- 42 ***Kompensasi dari pihak ketiga yang diberikan sehubungan dengan penurunan nilai, kehilangan atau pengembalian properti investasi diakui sebagai surplus/defisit ketika kompensasi tersebut diakui sebagai piutang.***

## **PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI**

- 43 ***Properti investasi diklasifikasikan dalam aset non lancar.***
- 44 ***Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.***

- 45 Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, Pemerintah Daerah dapat saja memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan Pemerintah Daerah tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang. Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.
- 46 Pada kasus konsolidasi, Pemerintah Daerah memiliki properti investasi yang disewakan kepada dan dimanfaatkan oleh entitas induk (entitas yang berwenang melakukan konsolidasi) atau entitas anak lainnya (entitas yang laporannya dikonsolidasi). Properti investasi tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi dalam laporan keuangan yang dikonsolidasi karena kepemilikan properti investasi tersebut berada dalam satu kesatuan ekonomi. Aset tersebut disajikan sebagai properti investasi pada entitas akuntansinya pesewa. Kondisi ini dapat terjadi jika pemerintah menetapkan manajemen suatu bangunan yang mengelola gedung yang disewakan kepada entitas pemerintah lain dengan pola penyewaan secara komersil. Dalam laporan keuangan entitas pengelola gedung, bangunan tersebut disajikan sebagai properti investasi. Namun demikian, untuk keperluan penyajian laporan keuangan konsolidasi, bangunan tersebut disajikan sebagai aset tetap sebagaimana ketentuan dalam PSAP yang mengatur Aset Tetap.

## **PENGUNGKAPAN**

- 47 **Pemerintah Daerah mengungkapkan:**
- a. dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat (*carrying amount*);**
  - b. metode penyusutan yang digunakan;**
  - c. masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;**
  - d. jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;**
  - e. rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan:**
    - 1) penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset;**
    - 2) penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;**
    - 3) pelepasan;**
    - 4) penyusutan;**
    - 5) alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan**
    - 6) perubahan lain.**
  - f. apabila Pemerintah Daerah melakukan revaluasi atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi yang menunjukkan hal-hal sebagai berikut:**
    - 1) uraian properti investasi yang dilakukan revaluasi;**
    - 2) dasar peraturan untuk menilai kembali properti investasi;**
    - 3) tanggal efektif penilaian kembali;**
    - 4) nilai tercatat sebelum revaluasi**
    - 5) jumlah penyesuaian atas nilai wajar;**
    - 6) nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.**
  - g. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, Pemerintah Daerah perlu mengungkapkan hasil revaluasi properti investasi;**
  - h. apabila pengklasifikasian atas properti investasi sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;**

- i. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila Pemerintah Daerah melakukan revaluasi dari properti investasi, yang mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak berdasarkan faktor lain (yang harus diungkapkan oleh Pemerintah Daerah tersebut) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat diperbandingkan;*
- j. apabila Pemerintah Daerah melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauhmana kualifikasi profesional yang relevan serta pengalaman mutakhir di lokasi dari penilai;*
- k. jumlah yang diakui dalam Surplus/Defisit untuk:
  - 1) penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;*
  - 2) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut;*
  - 3) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.**
- l. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau pemeliharaan atau peningkatan untuk perbaikan; pemeliharaan atau peningkatan;*
- m. properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain.*

#### **KETENTUAN TRANSISI**

- 48** *Pemerintah Daerah melaporkan Properti Investasi menjadi bagian Aset Tetap dan diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan. Kebijakan Properti Investasi diterapkan sampai dengan ditetapkannya Peraturan Perundang-undangan di atasnya.*
- 49** *Pemerintah Daerah menerapkan pernyataan standar ini secara prospektif.*

**BUPATI PACITAN**

ttd

**INDRATA NUR BAYUAJI**

