



BUPATI KARAWANG  
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI KARAWANG  
NOMOR 318 TAHUN 2023

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI KARAWANG NOMOR 74 TAHUN 2022  
TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARAWANG,

- Menimbang : a. bahwa Penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Pada Pemerintah Daerah telah ditetapkan dalam Peraturan Bupati Karawang Nomor 74 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah, perlu adanya penambahan Lampiran Kebijakan Akuntansi Properti Investasi sesuai dengan rekomendasi Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Karawang Nomor 74 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. 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 diubah beberapa kali, 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);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
6. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 90 Tahun 2019 tentang Klasifikasi, Kodefikasi, dan Nomenklatur Perencanaan Pembangunan dan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1447);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2021 Nomor 7).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI KARAWANG NOMOR 74 TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.

Pasal I

Ketentuan dalam Peraturan Bupati Karawang Nomor 74 Tahun 2022 Tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2022 Nomor 75), diubah sebagai berikut :

Ketentuan mengenai Lampiran Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah ditambah 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 Karawang.

Ditetapkan di Karawang  
pada tanggal **30 Agustus 2023**

BUPATI KARAWANG,

CELLICA NURRACHADIANA

Diundangkan di Karawang  
pada tanggal **30 Agustus 2023**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN  
KARAWANG,

ACEP JAMHURI

BERITA DAERAH KABUPATEN KARAWANG TAHUN 2023  
NOMOR **318**

LAMPIRAN :  
PERATURAN BUPATI KARAWANG  
NOMOR 318 TAHUN 2023  
TENTANG PERUBAHAN ATAS  
PERATURAN BUPATI KARAWANG  
NOMOR 74 TAHUN 2022 KEBIJAKAN  
AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

BAB XVIII

KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

A. UMUM

Tujuan

1. Kebijakan akuntansi properti investasi mengatur perlakuan akuntansi properti investasi yang meliputi pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapannya dalam penyusunan Laporan Keuangan pemerintah daerah

Ruang Lingkup

1. Kebijakan ini diterapkan dalam akuntansi properti investasi yang disusun dan disajikan dengan menggunakan akuntansi berbasis akrual.
2. Pernyataan kebijakan ini berlaku untuk entitas akuntansi/pelaporan pemerintah Kabupaten Karawang, yang memperoleh anggaran berdasarkan APBD, tidak termasuk perusahaan daerah.

B. DEFINISI

1. Barang Milik Daerah (BMD) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah
2. Nilai tercatat (carrying amount) adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
3. Biaya perolehan adalah umlah 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.
4. Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.
5. Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.
6. Properti investasi adalah properti 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 dtserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
7. 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.

C. Identifikasi Karakteristik Suatu BMD yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi

1. Karakteristik umum BMD

- a. Ruang lingkup Barang Milik Negara/Daerah dalam Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, mengacu pada pengertian Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/D atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Pengaturan mengenai lingkup BMN/D dalam Peraturan Pemerintah ini dibatasi pada pengertian BMN/D yang bersifat berwujud, namun sepanjang belum diatur lain, Peraturan Pemerintah ini juga melingkupi BMN/D yang bersifat tak berwujud sebagai kelompok BMN/D selain tanah dan/atau bangunan
  - b. Pengelolaan BMD meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran; pengadaan; penggunaan; pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan; penilaian; pemindahtanganan; pemusnahan; penghapusan; penatausahaan; dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Lingkup pengelolaan BMD tersebut merupakan siklus logistik yang lebih terinci sebagai penjabaran dari siklus logistik sebagaimana yang diamanatkan dalam penjelasan Pasal 49 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang disesuaikan dengan siklus perbendaharaan.
2. Untuk menentukan apakah suatu BMD berupa tanah dan/atau gedung dan bangunan memenuhi karakteristik properti investasi, dapat dilakukan pengujian karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut :
- a. BMD tanah yang tujuan dalam jangka panjang (lebih dari 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan) untuk memperoleh kenaikan nilai, dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain (antar entitas

pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah) dalam jangka pendek (dalam 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan). Tujuan ini dapat berdasarkan kepada dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

Tanah dengan tujuan untuk dijual dan/atau diserahkan dengan melepas status kepemilikan BMD kepada masyarakat, dicatat dan disajikan sebagai pos persediaan di Neraca.

Tanah dengan tujuan diserahkan tanpa melepas status kepemilikan BMD untuk pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain (antar entitas pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah), dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca.

b. BMD tanah namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan.

Terhadap kondisi BMD berupa tanah (dan/atau kemungkinan ada bangunan di atasnya) yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi unit SKPD; atau BMD dalam penguasaan pengguna barang yang digunakan tetapi tidak sesuai dengan tugas dan fungsi unit SKPD (BMD Idle) sesuai dengan kebijakan pengelolaan BMD, maka pengguna barang (SKPD) wajib menyerahkan BMD idle dimaksud kepada pengelola barang (Sekretaris Daerah).

Identifikasi BMD yang terindikasi idle dalam hubungannya dengan kebijakan akuntansi properti investasi sebagai berikut :

- 1) Tanah dan/atau bangunan yang terindikasi BMD idle di SKPD yang tidak dimaksudkan untuk dilakukan pemanfaatan, tidak diakui sebagai properti investasi. BMD ini dicatat dan disajikan sebagai aset tetap yang tidak digunakan dalam operasional pemerintahan pada pos aset lainnya di Neraca.
- 2) SKPD yang mempunyai kondisi BMD idle sebagaimana dimaksud angka 1 melakukan proses penyerahan BMD kepada pengelola barang.
- 3) BMD idle sebagaimana dimaksud angka 1 yang telah diserahkan pada pengelola barang dilakukan analisis pengambilan keputusan optimalisasi BMD sebagai berikut:
  - (a) BMD idle yang masih dalam proses analisis kebijakan optimalisasi BMD dicatat dan disajikan sebagai aset tetap yang tidak digunakan dalam operasional pemerintahan pada pos aset lainnya di Neraca.

- (b) Jika keputusan BMD idle dapat memenuhi kebutuhan SKPD lain, maka dilakukan penetapan status penggunaannya ke SKPD tersebut, dan segera proses transfer BMD aset tetap yang tidak digunakan dalam operasional pemerintahan dari pengelola barang ke pengguna barang pada saat serah terima di SKPD bersangkutan serta reklasifikasi dari pos aset lainnya menjadi aset tetap di SKPD bersangkutan.
  - (c) Jika keputusan BMD idle tidak dapat memenuhi kebutuhan SKPD lain, maka dilakukan analisa kebijakan BMD untuk dapat dilakukan skema pemanfaatan BMD. Jika keputusan analisis kebijakan BMD adalah pemanfaatan BMD pada Pengelola Barang, maka dicatat sebagai properti investasi. Namun apabila keputusan analisis kebijakan BMD tidak dapat dilakukan pemanfaatan BMD, maka dapat dilakukan mekanisme pengelolaan BMD lain yang dimungkinkan.
- c. BMD gedung dan bangunan yang disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi secara komersial sesuai dengan perjanjian atau perikatan yang dipersamakan sesuai ketentuan dalam Peraturan Bupati Karawang Nomor 90 tahun 2018 tentang sewa atas suatu BMD dilaksanakan dengan persetujuan Pengelola Barang.
- Dalam hal ini BMD gedung dan bangunan yang disewakan kepada pihak lain secara komersial tidak berhubungan langsung dengan kegiatan pemerintah, tidak dimanfaatkan oleh masyarakat umum, tidak dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.
- d. BMD gedung dan bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi secara komersial sesuai dengan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan, khususnya atas BMD yang berada pada Satuan Kerja yang mempunyai tugas dan fungsi sebagai pengelola BMD, sedangkan atas satuan kerja yang lain dengan mengacu kepada ketentuan terkait BMD *idle*.
- e. BMD dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi berdasarkan dokumentasi formal BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

Proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi hanya dimungkinkan untuk dilakukan oleh SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi dalam pengelolaan aset properti. Hal ini sehubungan substansi pengadaan BMD secara umum yang dilakukan oleh SKPD tujuan alaminya berkaitan dengan tugas dan fungsi SKPD.

Berikut adalah contoh properti investasi:

- a. tanah 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. tanah yang dikuasai dan/ atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Jika entitas belum menentukan penggunaan tanah 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, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai;
  - c. bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
  - d. bangunan yang belum terpakai yang dikuasai dan/ atau dimiliki tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi; dan
  - e. properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi;
3. Suatu BMD yang dicatat sebagai tanah dan/ atau gedung dan bangunan tidak memenuhi kriteria properti investasi memperhatikan karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:
- a. BMD properti yang memenuhi definisi properti yang digunakan sendiri yaitu properti yang dikuasai untuk kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum tanpa melepas status kepemilikan BMD (misalnya fasilitas umum dan fasilitas sosial), dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. BMD properti ini dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca.
  - b. BMD properti dengan tujuan untuk dijual dan/ atau diserahkan dengan melepas status kepemilikan BMD kepada masyarakat dan/ atau pemerintah daerah, dicatat dan disajikan sebagai pos persediaan di Neraca berdasarkan dokumentasi formal BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

- c. BMD properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan berdasarkan perjanjian atau dokumen yang dipersamakan.
- d. BMD properti yang dimiliki untuk tujuan sosial dan/atau berhubungan tugas dan fungsi SKPD yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar, misalnya pemerintah memiliki unit perumahan atau apartemen yang disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengenakan sewa di bawah harga pasar atau tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Dalam hal ini, identifikasi tunggal terhadap BMD properti dengan tarif sewa di bawah harga pasar menjadikan BMD properti tersebut tidak memenuhi kriteria properti investasi. BMD properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- e. BMD properti yang dimiliki untuk tujuan strategis, mempunyai karakter khusus, dan aset yang diamanatkan dalam perundangan sebagai aset yang menguasai hajat hidup orang banyak, dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- f. BMD properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai tetapi sesekali disewakan kepada pihak lain berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan. Misalnya SKPD pemerintah memiliki BMD properti yang digunakan untuk kegiatan operasional SKPD bersangkutan namun sesekali disewakan kepada pihak lain. BMD properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMD atau informasi yang dipersamakan.
- g. BMD Properti yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah melalui pihak ketiga antara lain digunakan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat, penyelenggaraan pemerintahan atau negara, dan tugas dan fungsi suatu SKPD dan memperoleh pendapatan atas pemanfaatan BMD oleh pihak ketiga misalnya bandara, pelabuhan, stasiun, maka penggunaan BMD properti melalui perikatan yang melingkupi aset secara utuh dicatat dan disajikan sebagai aset kemitraan dengan pihak ketiga pada pos aset lainnya di Neraca. Aset kemitraan dengan pihak ketiga adalah aset kerja sama yang timbul dari perjanjian antara pemerintah dengan mitra (badan usaha, pihak ketiga atau investor) yang mempunyai komitmen untuk melaksanakan kegiatan yang

dikendalikan bersama dengan menggunakan aset dan/atau hak usaha yang dimiliki.

- h. BMD properti yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca, jika:
- 1) masing-masing bagian BMD properti yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan, tidak dapat ditatausahakan secara terpisah; dan
  - 2) tidak memenuhi kriteria signifikansi untuk diakui sebagai properti investasi yaitu:
    - (a) luasan area bagian yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai kurang dari 3:4 ( $< 75\%$ ) atau luasan area yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah lebih dari 1:4 ( $> 25\%$ ), misalnya hanya 1 lantai yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dari 2 lantai bangunan yang digunakan operasional pemerintahan; atau
    - (b) intensitas BMD yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dari pihak eksternal dengan perbandingannya kurang dari 3:4 ( $< 75\%$ ) atau intensitas BMD dengan perbandingan lebih dari 1:4 ( $> 25\%$ ) digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, misalnya gedung aula disewakan hanya terbatas hari libur kerja.

Contoh aset yang bukan merupakan properti investasi:

- a. properti yang dimaksudkan untuk dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, misalnya properti yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud diserahkan dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan diserahkan kembali;
- b. properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga;
- c. properti yang digunakan sendiri, termasuk (di antaranya) properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual;
- d. properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan;

- e. properti yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar, misalnya pemerintah memiliki perumahan atau apartemen yang disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengenakan properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan kebijakan aset tetap; dan sewa di bawah harga pasar, dan atau Pemerintah Daerah mempunyai lahan teknis/non teknis yang digarap dan dikelola secara pribadi oleh perseorangan dan tidak dialihgarapkan ke pihak lain.
- f. properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan kebijakan aset tetap; dan
- g. properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain. Misalkan pemerintah memiliki properti yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain.
- h. Aset yang dikuasai dan atau dimiliki oleh entitas pemerintah pada umumnya digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, bukan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai, karena itu aset tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi. Dalam beberapa praktik, terdapat entitas pemerintah yang memiliki aset yang digunakan:
  - (1) secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai; dan
  - (2) sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah.Apabila masing-masing bagian aset tersebut dapat dijual terpisah, entitas 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.

Ringkasan matriks pengujian identifikasi BMD sebagaimana dimaksud angka 2 dan angka 3 dapat diilustrasikan sebagai berikut:

Matriks Identifikasi kondisi BMD yang memenuhi properti investasi dan tidak memenuhi, serta penyajiannya di Neraca

No	Kondisi	Diakui Properti investasi	Diakui Aset tetap	Diakui Persediaan	Diakui aset Lainnya - Kemitraan
1	BMD tanah yang intensi dalam jangka panjang untuk memperoleh kenaikan nilai	Direklasifikasi menjadi properti investasi			
2	BMD tanah namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan	Jika keputusan analisis kebijakan BMD adalah pemanfaatan BMD pada Pengelola Barang	Jika pengguna barang di SKPD menyatakan rencana penggunaannya		
3.	BMD gedung yang disewakan kepada pihak lain secara komersial tidak berhubungan langsung dengan properti digunakan sendiri	Direklasifikasi menjadi properti investasi			
4	BMD gedung yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain secara komersial	Pada Satuan Kerja yang mempunyai tugas dan fungsi sebagai pengelola BMD			

5	Proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi	Pada SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi dalam pengelolaan aset properti			
6	BMD dilakukan pemanfaatan untuk mendapatkan sewa	Jika tidak dilakukan untuk pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah dan pemanfaatannya dalam skema bisnis, baik secara tarif sewa sesuai harga pasar maupun tidak sesuai harga pasar	Jika untuk pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah		
7	BMD properti yang memenuhi definisi properti yang digunakan sendiri		untuk kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum tanpa melepas status kepemilikan BMD, dalam produksi		

			atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif		
8	BMD properti dengan intensi untuk dijual dan/atau diserahkan kepada masyarakat dan/atau pemerintah daerah			melepas status kepemilikan BMD	
9	BMD properti untuk tujuan sosial dan/atau berhubungan tugas dan fungsi SKPD yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar		<ul style="list-style-type: none"> <li>• disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengenakan sewa di bawah harga pasar; atau</li> <li>• tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri</li> </ul>		

10	BMD properti untuk tujuan strategis dan mempunyai karakter khusus, dan aset yang diamanatkan dalam perundangan sebagai aset yang menguasai hajat hidup orang banyak		dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca		
11	BMD properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai tetapi sesekali disewakan kepada pihak lain		dicatat dan disajikan sebagai pos aset tetap di Neraca		
13	BMD Properti yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah melalui pihak ketiga				penggunaan BMD properti melalui perikatan yang melingkupi aset secara utuh

	<p>BMD properti yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah</p>	<p>ditatausahakan secara terpisah; dan memenuhi kriteria signifikansi untuk diakui sebagai properti investasi (&gt;75%)</p>	<p>tidak dapat ditatausahakan secara terpisah; dan tidak memenuhi kriteria signifikansi untuk diakui sebagai properti investasi (&lt;75%)</p>		
	<p>BMD tanah yang ditatausahakan dalam satu NIBAR dan di atasnya terdapat komplek gedung dan bangunan, dimana hanya satu gedung yang disewakan secara keseluruhan dari beberapa gedung yang aktif digunakan operasional pemerintahan dan masing-masing gedung ditatausahakan dalam NIBAR</p>	<p>Satu gedung yang disewakan secara komersial dengan ditatausahakan dalam masing-masing NIBAR</p>	<p>BMD tanah dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca</p>		

4. Untuk kebutuhan penyusunan laporan keuangan, Pengguna Barang melakukan identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMD properti yang mengalami reklasifikasi penyajian memenuhi properti investasi. Berdasarkan hasil identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMD properti yang memenuhi properti investasi, Pengguna Barang memberikan asersi manajemen berupa deklarasi untuk dasar reklasifikasi BMD yang direklasifikasi penyajian menjadi properti investasi. Ilustrasi asersi manajemen berupa deklarasi BMD yang direklasifikasi penyajian menjadi properti investasi dapat diilustrasikan sebagai berikut dan dapat diubah sesuai dengan kebutuhan :

**DEKLARASI BMD YANG MEMENUHI KRITERIA PROPERTI INVESTASI  
UNTUK PENYAJIAN**

**LAPORAN KEUANGAN TAHUN 20X1**

Dalam rangka penyusunan laporan keuangan tahun 20X1, Pengguna Barang pada SKPD telah melakukan identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMD properti yang memenuhi properti investasi, dengan informasi sebagai berikut:

No	Kode BMD	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akm penyusutan	Nilai Buku	Tahun Awal Diakui

**D. PENGAKUAN**

1. Reklasifikasi BMD yang memenuhi karakteristik properti investasi masa transisi
  - a. Terhadap BMD properti yang diperoleh sebelum tahun 2022 dan memenuhi kriteria karakteristik properti investasi maka BMD properti dimaksud diakui sebagai properti investasi;
  - b. Pada penerapan pertama kali PSAP 17 di tahun 2022, atas hasil identifikasi untuk pengakuan properti investasi sebagaimana dimaksud huruf a, nilainya diukur sebesar sesuai dengan nilai tercatatnya. Dalam hal ini dilakukan reklasifikasi pada Neraca untuk disajikan tidak lagi sebagai pos Aset Tetap.

2. Perolehan awal BMD yang baru dan memenuhi karakteristik properti investasi di 2023 dan tahun selanjutnya

a. Untuk perolehan awal suatu BMD yang memenuhi karakteristik properti investasi di tahun 2022 dan tahun selanjutnya, diakui jika dan hanya jika:

- 1) Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke entitas di masa yang akan datang dari aset properti investasi;
- 2) Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.

Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi pengadaan baru BMD, diakui dan diukur nilainya sebesar biaya perolehannya berdasarkan berita acara serah terima (BAST) atau dokumen bukti pengadaan yang dipersamakan.

Dalam hal ini biaya perolehan yang dapat dikapitalisasi antara lain:

- 1) Harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung misalnya biaya jasa hukum, pajak dan/atau biaya transaksi lainnya;
- 2) Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga tunai. Selanjutnya perbedaan antara jumlah biaya perolehan properti investasi tangguhan dan pembayarannya diakui sebagai beban barang dan jasa yang timbul dari bunga dan/atau biaya keuangan selama periode kredit; dan
- 3) Biaya pengeluaran yang tidak dapat dikapitalisasi antara lain:
  - (a) Biaya perintisan, kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti investasi ke kondisi siap digunakan; atau
  - (b) Kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan.

b. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi nonpertukaran misalnya hibah atau rampasan, diakui dan diukur sebesar nilai wajar pada tanggal perolehannya sesuai dengan berita acara serah terima atau dokumen yang dipersamakan.

3. Atas BMD yang melekat pada tanah dan bangunan yang diakui sebagai properti investasi, juga diakui dan direklasifikasi penyajiannya menjadi properti investasi

4. Berdasarkan prinsip pengakuan, entitas 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.

5. Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Misalnya, interior dinding bangunan mungkin merupakan penggantian dinding aslinya. Berdasarkan prinsip pengakuan, entitas 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.
5. Hasil reklasifikasi BMD properti dan/atau perolehan awal baru BMD yang memenuhi karakteristik properti disajikan pada Neraca dalam pos tersendiri sebagai pos Properti Investasi.
6. Ilustrasi penyajian pos Properti Investasi pada Neraca (baris pos baru sejak laporan keuangan tahun 2023) sebagai berikut:

PEMERINTAH KABUPATEN KARAWANG  
NERACA  
PER 31 DESEMBER 202X

URAIAN	20X1	20X0
<b>ASET</b>		
<b>Aset Lancar</b>		
Kas dan Setara Kas		
Investasi Jangka Pendek		
.....		
<b>Investasi Jangka Panjang</b>		
Investasi Jangka Panjang Non Permanen		
Investasi Jangka Panjang Permanen		
<b>Aset Tetap</b>		
Tanah		
Peralatan dan Mesin		
.....		
Akumulasi Penyusutan Aset Tetap		
<b>Properti Investasi</b>		
Properti Investasi		

	Akumulasi	Penyusutan		
	Properti Investasi			

## E. PENGUKURAN

### 1. Pengukuran Saat Pengakuan Awal Properti Investasi

Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.

Biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung antara lain biaya jasa hukum, pajak dan biaya transaksi lainnya.

Biaya perolehan properti investasi tidak bertambah atas biaya-biaya di bawah ini:

- a) biaya perintisan (kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti investasi ke kondisi siap digunakan);
- b) kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan; atau
- c) pemborosan bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti investasi.

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.

Properti investasi dapat diperoleh melalui transaksi non pertukaran. Misalnya, pemerintah menggunakan kewenangannya untuk mengalihkan properti. Dalam hal dilakukan pengalihan tersebut, nilai properti investasi yang diakui adalah sebesar nilai wajar.

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.

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.

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.

Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, entitas 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;
- b. nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas 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 entitas dari porsi (bagian) operasi entitas dipengaruhi oleh transaksi yang akan menggambarkan arus kas sesudah pajak. Hasil analisis ini akan jelas tanpa entitas menyajikan perhitungan yang rinci.

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 entitas 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.

Properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya dalam satu entitas pelaporan dinilai dengan menggunakan nilai buku. Sedangkan properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya di luar entitas pelaporan, dinilai dengan menggunakan nilai wajar.

## 2. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Properti Investasi

Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.

Properti Investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan kebijakan yang mengatur Aset Tetap.

Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.

Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.

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.

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.

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. Entitas dapat menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.

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.

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. Entitas harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.

Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis seperti yang diuraikan pada paragraf, suatu entitas 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.

Dalam beberapa kasus, berbagai sumber yang diuraikan dalam paragraf sebelumnya menunjukkan kesimpulan berbeda tentang nilai wajar properti investasi. Entitas harus mempertimbangkan alasan-alasan atas perbedaan tersebut agar diperoleh estimasi nilai wajar yang paling andal dalam rentang estimasi nilai wajar yang tepat.

Dalam melakukan revaluasi entitas dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independen.

### 3. Alih Guna Ke Atau Dari Properti Investasi

Alih guna ke atau dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan:

- a. dimulainya penggunaan properti investasi oleh entitas, 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 entitas akuntansi dan/ atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi; dan

d. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.

Penggunaan properti oleh pemerintah dapat berubah-ubah dari waktu ke waktu. Misal, pemerintah dapat memutuskan untuk menggunakan bangunan yang saat ini diklasifikasikan sebagai properti investasi atau menyewakan kepada pihak ketiga bangunan yang saat ini digunakan untuk tujuan administratif. Dalam contoh pertama, properti investasi dialihgunakan menjadi aset tetap. Dalam contoh kedua, aset tetap dialihgunakan menjadi properti investasi.

Entitas mengalihgunakan properti dari properti investasi menjadi persediaan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual. Jika entitas memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya (dihapuskan dari laporan posisi keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan. Demikian juga jika entitas mulai mengembangkan properti investasi dan akan tetap menggunakannya di masa depan sebagai properti investasi, maka properti investasi tersebut tidak dialihgunakan dan tetap diakui sebagai properti.

Entitas 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.

Karena entitas 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.

## F. PELEPASAN

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.

Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.

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.

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.

Entitas mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan properti investasi setelah pelepasan tersebut. 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.

#### G. PENYAJIAN

Properti investasi diklasifikasikan dalam aset non lancar. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.

Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, entitas dapat saja memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan entitas tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang. Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.

#### H. PENGUNGKAPAN

Entitas 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 entitas 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; dan
  - 6) nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.
- g. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, entitas 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 entitas 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 entitas tersebut) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat diperbandingkan;
- j. apabila entitas melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauh mana 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; dan
  - 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 untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan; dan
- m. properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain.

BUPATI KARAWANG,  
  
CELLICA NURRACHADIANA