



SALINAN

PROVINSI BANTEN
BUPATI TANGERANG

PERATURAN BUPATI TANGERANG
NOMOR 38 TAHUN 2025
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 81 TAHUN 2022 TENTANG
SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANGERANG,

- Menimbang : a. bahwa pilar utama pengembangan akuntansi Pemerintah Daerah terletak pada perumusan kebijakan akuntansi dan pengembangan sistem akuntansi;
- b. bahwa dalam rangka perumusan kebijakan akuntansi dan pengembangan sistem akuntansi telah ditetapkan dalam Peraturan Bupati Nomor 81 Tahun 2022 tentang Sistem Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tangerang;
- c. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi, Peraturan Bupati Nomor 81 Tahun 2022 tentang Sistem Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tangerang, perlu diubah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 81 Tahun 2022 tentang Sistem Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tangerang;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah 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);

2. Undang-Undang...

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Undang-Undang Nomor 118 Tahun 2024 tentang Kabupaten Tangerang di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 304, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7055);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
5. 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);
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 Akrua 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, Kodifikasi, dan Nomenklatur Perencanaan Pembangunan dan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1447);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 90 Tahun 2019 tentang Klasifikasi, Kodifikasi, dan Nomenklatur Perencanaan Pembangunan dan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1447);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrua Nomor 17 Properti Investasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 766);
11. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2020 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 4);

12. Peraturan...

12. Peraturan Bupati Nomor 74 Tahun 2022 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2022 Nomor 74);
13. Peraturan Bupati Nomor 81 Tahun 2022 tentang Sistem Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tangerang (Berita Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2022 Nomor 81);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 81 TAHUN 2022 TENTANG SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 81 Tahun 2022 tentang Sistem Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tangerang (Berita Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2022 Nomor 81) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

1. Ketentuan dalam Lampiran VII diubah, sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
2. Di antara Pasal 4 dan Pasal 5 sebelum BAB IV disisipkan 1 (satu) Pasal, yakni Pasal 4A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4A

- (1) Selain jenis SAPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), jenis SAPD meliputi sistem akuntansi properti investasi.
 - (2) Sistem akuntansi properti investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum dalam Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
3. Setelah Lampiran XV ditambahkan 1 (satu) Lampiran, yakni Lampiran XVI sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal II...

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 Tangerang.

Ditetapkan di Tigaraksa
pada tanggal 3 September 2025

BUPATI TANGERANG,

Ttd.

MOCHAMMAD MAESYAL RASYID

Diundangkan di Tigaraksa
pada tanggal 3 September 2025

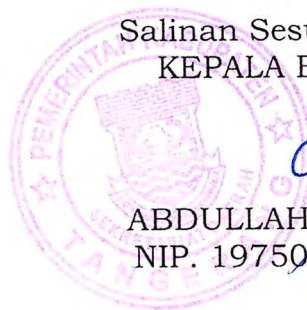
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TANGERANG,

Ttd.

SOMA ATMAJA

BERITA DAERAH KABUPATEN TANGERANG TAHUN 2025 NOMOR 38

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,




ABDULLAH RIJAL, S.H., M.Si.
NIP. 19750813 200801 1 006

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI TANGERANG
NOMOR 38 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN
BUPATI NOMOR 81 TAHUN 2022
TENTANG SISTEM AKUNTANSI
PEMERINTAH KABUPATEN
TANGERANG

LAMPIRAN VII PERATURAN BUPATI
NOMOR 81 TAHUN 2022 TENTANG
SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH
KABUPATEN TANGERANG

SISTEM AKUNTANSI PERSEDIAAN

A. UMUM

1. Definisi

Persediaan adalah aset dalam bentuk barang atau perlengkapan (supplies) yang diperoleh dan dimiliki dengan maksud digunakan dalam mendukung kegiatan operasional Pemerintah Kabupaten Tangerang dan barang-barang yang dimaksudkan dijual atau untuk digunakan dalam proses produksi dan atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dalam waktu 12 bulan dari tanggal pelaporan.

Dengan demikian yang termasuk persediaan adalah:

Barang atau perlengkapan yang dibeli untuk digunakan;

Bahan atau perlengkapan yang digunakan dalam proses produksi, dijual atau diserahkan kepada masyarakat misalnya barang habis pakai seperti bahan bangunan dan obat-obatan;

Barang yang disimpan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat dalam rangka kegiatan pemerintahan.

2. Klasifikasi

Dalam Bagan Akun Standar Pemerintah Kabupaten Tangerang, persediaan diklasifikasikan sebagai berikut:

Persediaan Bahan Pakai Habis	Persediaan Alat Tulis Kantor
	Persediaan Dokumen/Administrasi Tender
	Persediaan Alat Listrik dan Elektronik (lampu pijar, battery kering)
	Persediaan Perangko, Materai dan Benda Pos Lainnya
	Persediaan Peralatan Kebersihan dan Bahan Pembersih
	Persediaan Bahan Bakar Minyak/Gas
	Persediaan Isi Tabung Pemadam Kebakaran
	Persediaan Isi Tabung Gas
	Persediaan Barang Cetak
	Persediaan Bahan Baku Bangunan
Persediaan Bahan/Material	Persediaan Bahan/Bibit Tanaman
	Persediaan Bibit Ternak
	Persediaan Bahan Obat-Obatan
	Persediaan Bahan Kimia
	Persediaan Bahan Makanan Pokok
	Persediaan Alat Kesehatan
	Persediaan Pakaian
Persediaan Barang Lainnya	Persediaan Barang yang akan Diberikan Kepada Pihak Ketiga

B. SISTEM AKUNTANSI PERSEDIAAN DI SKPD

1. Pihak-Pihak Terkait

Pihak-pihak yang terkait dalam sistem akuntansi persediaan antara lain:

- a. Bendahara Barang atau Pengurus Barang
Dalam sistem akuntansi persediaan, bendahara barang/pengurus barang bertugas untuk menyiapkan dan menyampaikan dokumen-dokumen atas pengelolaan persediaan.
- b. Bendahara Pengeluaran
Dalam sistem akuntansi persediaan, bendahara pengeluaran bertugas untuk menyiapkan dan menyampaikan dokumen-dokumen atas transaksi tunai yang berkaitan dengan persediaan.
- c. Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan
Dalam sistem akuntansi persediaan, pejabat pelaksana teknis kegiatan bertugas untuk menyiapkan dokumen atas beban pengeluaran pelaksanaan pengadaan persediaan.
- d. Pejabat Penatausahaan Keuangan SKPD
Dalam sistem akuntansi persediaan, pejabat penatausahaan keuangan SKPD bertugas untuk melakukan proses akuntansi persediaan yang dimulai dari jurnal hingga penyajian laporan keuangan SKPD.

2. Dokumen yang Digunakan

Dokumen-dokumen yang digunakan dalam sistem akuntansi persediaan antara lain adalah:

- a. Bukti Belanja Persediaan
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk melakukan jurnal pengakuan beban persediaan dan belanja persediaan dengan cara pembayaran UP.
- b. Berita Acara Serah Terima Barang
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk melakukan jurnal atas pengakuan beban persediaan dengan cara pembayaran LS.
- c. Berita Acara Pemeriksaan Persediaan
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk melakukan jurnal penyesuaian untuk pengakuan beban persediaan setelah dilakukannya stock opname.
- d. SP2D LS
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk pengakuan belanja persediaan dengan cara pembayaran LS.

3. Jurnal Standar

Pencatatan persediaan di SKPD dilakukan dengan menggunakan metode perpetual dengan pendekatan pengakuan persediaan dan dengan metode penilaian FIFO (*First In First Out*).

Dalam metode perpetual, PPK SKPD langsung mengkinikan nilai persediaan ketika terjadi pemakaian persediaan. Jumlah persediaan akhir diketahui dengan melakukan. Pada akhir periode dilakukan perbandingan antara saldo pencatatan dengan perhitungan fisik (*stock opname*) persediaan.

Dalam pendekatan persediaan, setiap pembelian persediaan akan langsung dicatat sebagai persediaan. Berdasarkan bukti belanja

persediaan, PPK SPKD akan menjurnal akun “Persediaan” di debet dan akun “Kas” atau akun “Utang” di kredit.

Dalam metode penilaian FIFO, nilai persediaan keluar dihitung berdasarkan harga perolehan awal.

Pembelian persediaan dapat dilakukan dengan menggunakan UP (Uang Persediaan) maupun LS (Langsung). Ketika SKPD melakukan pembelian persediaan dengan menggunakan UP, bendahara pengeluaran SKPD akan menyerahkan bukti belanja persediaan kepada PPK SKPD. Bukti transaksi ini akan menjadi dasar bagi PPK SKPD untuk melakukan pengakuan persediaan. PPK SKPD akan mencatat jurnal:

Jurnal Neraca

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
XXX	XXX	XXX	Persediaan ...	XXX	
		XXX	Kas di Bendahara Pengeluaran		XXX

Ketika terbit SP2D GU yang salah satu belanjanya ada belanja persediaan tersebut, PPK SKPD akan mencatat dengan jurnal:

Jurnal LRA

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Persediaan ...	XXX	
		XXX	Perubahan SAL		XXX

Jika SKPD melakukan pembelian persediaan dengan menggunakan metode LS, pengakuan persediaan dilakukan berdasarkan SPP LS yang diterbitkan oleh SKPD. Dokumen tersebut menjadi dasar bagi PPK-SKPD untuk menjurnal:

Jurnal LO

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
XXX	XXX	XXX	Persediaan ...	XXX	
		XXX	Utang Beban Barang dan Jasa		XXX

Ketika SP2D LS untuk pembayaran persediaan telah terbit, PPK-SKPD akan menghapus utang belanja dengan menjurnal:

Jurnal LO

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
XXX	XXX	XXX	Utang Beban Barang dan Jasa	XXX	
		XXX	RK PPKD		XXX

Jurnal LRA

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Persediaan ...	XXX	
		XXX	Perubahan SAL		XXX

Ketika dilakukan penggunaan Persediaan, PPK-SKPD akan menjurnal sebagai berikut:

Jurnal LO

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Barang ...	XXX*	
		XXX	Persediaan ...		XXX*

*Sebesar saldo persediaan

4. Ilustrasi
 1. Ilustrasi Pengakuan Persediaan

Pada tanggal 1 Februari 2022, SKPD membeli persediaan berupa 10 rim kertas HVS dan 10 pak spidol untuk kebutuhan SKPD. Harga kertas HVS adalah Rp50.000,00/rim dan harga spidol adalah Rp100.000,00/pak. Pembayaran dengan mekanisme UP dengan nomor bukti pengeluaran 120/BP/22. Berdasarkan bukti belanja tersebut, PPK SKPD akan menjurnal:

Jurnal LO

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
01/02/22	120/BP/22	1.1.12.01.03.0001	Alat Tulis Kantor	1.500.000	
		1.1.01.03.01.0001	Kas di Bendahara Pengeluaran		1.500.000

Kemudian, ketika diterbitkan SP2D GU yang didalamnya ada belanja persediaan tersebut, maka berdasarkan dokumen tersebut, PPK SKPD akan mencatat dengan jurnal:

Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Rekening	Uraian	Debet	Kredit
01/02/22	SP2D GU	5.1.02.01.01.0001	Belanja Alat Tulis Kantor	1.500.000	
		3.1.02.05.01.0001	Estimasi Perubahan SAL		1.500.000

2. Ilustrasi Sistem Pencatatan Beban Persediaan

Pada tanggal 1 Desember 2022, Dinas Kesehatan membeli obat-obatan senilai Rp30.000.000,00 dengan mekanisme UP dan bukti pengeluaran 05/BP/22. Berdasarkan transaksi tersebut, PPK SKPD akan mencatat dalam jurnal:

Jurnal LO

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
01/12/22	05/BP/22	1.1.12.01.04.0001	Obat	30.000.000	
		1.1.01.03.01.0001	Kas di Bendahara Pengeluaran		30.000.000

Kemudian, ketika diterbitkan SP2D GU yang didalamnya ada belanja obat-obatan tersebut, maka berdasarkan dokumen tersebut, PPK-SKPD akan mencatat dengan jurnal:

Jurnal LRA

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
05/12/22	SP2D GU	5.1.02.01.02.0004	Belanja Bahan Obat-Obatan	30.000.000	
		3.1.02.05.01.0001	Estimasi Perubahan SAL		30.000.000

Pada tanggal 18 Desember 2022, terjadi pemakaian obat-obatan sebesar Rp10.000.000,00. Berdasarkan bukti pengeluaran Persediaan, PPK SKPD melakukan pencatatan sebagai berikut:

Jurnal LO

Tanggal	No Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
31/12/22	BM-220	8.1.02.01.01.0037	Beban Obat-Obatan-Obat	10.000.000	
		1.1.12.01.04.0001	Obat		10.000.000

3. Ilustrasi Pengukuran Persediaan

Nilai persediaan meliputi seluruh biaya yang harus dikeluarkan sampai barang tersebut dapat digunakan. PSAP Nomor 05 menyebutkan tiga alternatif untuk mengukur nilai persediaan, yaitu:

a. Biaya perolehan apabila diperoleh dengan pembelian

Biaya perolehan meliputi harga pembelian, biaya pengangkutan, biaya penanganan dan biaya lainnya yang secara langsung dapat dibebankan pada perolehan persediaan. Potongan harga, rabat, dan lainnya yang serupa mengurangi biaya perolehan.

Ilustrasi:

Pada tanggal 1 Februari 2022 Dinas Kesehatan membeli obat-obatan senilai Rp100.000.000,00. Dari pembelian tersebut terdapat biaya lelang sebesar Rp2.000.000,00. PPK SKPD akan mencatat nilai persediaan sebesar:

$$\begin{aligned}\text{Biaya Perolehan} &= \text{Pembelian} + \text{Biaya lelang} \\ &= \text{Rp100.000.000,00} + \text{Rp2.000.000,00} \\ &= \text{Rp102.000.000,00}\end{aligned}$$

b. Harga pokok produksi apabila diperoleh dengan memproduksi sendiri

Harga pokok produksi persediaan meliputi biaya langsung yang terkait dengan persediaan yang diproduksi; dan biaya tidak langsung yang dialokasikan secara sistematis. Biaya langsung dan tidak langsung dalam konteks ini berbeda dengan belanja langsung dan belanja tidak langsung dalam APBD. Dalam konteks harga pokok produksi, biaya langsung adalah biaya yang langsung dapat ditelusuri ke dalam setiap unit produk, misalnya adalah biaya tenaga utama dan bahan baku utama. Sedangkan biaya tidak langsung (overheadcost) adalah biaya yang tidak dapat langsung ditelusuri ke setiap unit produk, misalnya biaya air, biaya listrik, biaya depresiasi gedung tempat produksi.

$$\begin{aligned}\text{Nilai Persediaan} &= \text{Biaya Langsung} + \text{Biaya Tidak Langsung}\end{aligned}$$

c. Nilai wajar apabila diperoleh dengan cara lainnya seperti donasi/rampasan.

Harga/nilai wajar persediaan meliputi nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan melakukan transaksi wajar (arm length transaction).

Ilustrasi:

Dinas Pertanian dan Peternakan menerima donasi berupa pupuk dari pabrik pupuk sebanyak 100 ton. Berdasarkan hasil survei di pasar, harga pupuk per ton adalah Rp1.000.000,00. Berdasarkan informasi tersebut, PPK SKPD akan mencatat nilai persediaan pupuk sebesar 100 ton x Rp1.000.000,00 atau Rp1.000.000.000,00.

4. Ilustrasi Penilaian Persediaan

Dalam satu periode, pemerintah daerah melakukan beberapa kali pembelian persediaan dengan tingkat harga yang berbeda-beda antara pembelian yang satu dengan yang lain.

Ilustrasi:

Berikut ini adalah data pembelian dan penggunaan obat-obatan pada Dinas Kesehatan tanpa adanya persediaan awal:

Tanggal	Pembelian	Penggunaan	Saldo
10/02/2015	100 dus @ Rp 100.000		100 dus
22/05/2015	200 dus @ Rp 150.000		300 dus
12/06/2015		150 dus	150 dus
10/08/2015	300 dus @ Rp 200.000		450 dus
19/09/2015		100 dus	350 dus

Berdasarkan metode perpetual dalam pencatatan persediaannya dan metode FIFO sebagai penilaian persediaan, maka setiap pembelian persediaan dicatat per tanggal pembelian berdasarkan harga pembelian dikalikan dengan jumlah persediaan yang dibeli. Contohnya, pada pembelian tanggal 10 Februari 2015, dicatat persediaan sebesar Rp10.000.000,00 (100 dus x Rp100.000,00).

Dengan menggunakan metode FIFO, untuk obat-obatan yang dipakai tanggal 12 Juni 2015, perhitungan beban persediaannya adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Beban Persediaan} &= (100 \text{ dus} \times \text{Rp}100.000,00) + (50 \text{ dus} \times \text{Rp}150.000,00) \\ &= \text{Rp}10.000.000,00 + \text{Rp}7.500.000,00 \\ &= \text{Rp}17.500.000,00\end{aligned}$$

5. Ilustrasi Penyajian Dan Pengungkapan

Ilustrasi Penyajian

Persediaan disajikan sebagai bagian dari Aset Lancar dalam Neraca Pemerintah Daerah.

Ilustrasi Pengungkapan

Disamping penyajian, hal-hal yang dipandang perlu untuk diungkapkan dalam laporan keuangan sehubungan dengan persediaan meliputi:

1. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam pengukuran persediaan;
2. Penjelasan lebih lanjut persediaan seperti barang atau perlengkapan yang digunakan dalam pelayanan masyarakat, barang atau perlengkapan yang digunakan dalam proses produksi, barang yang disimpan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat, dan barang yang masih dalam proses produksi yang dimaksudkan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat.
3. Kondisi persediaan. Persediaan dengan kondisi rusak atau usang tidak dilaporkan dalam neraca, tetapi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan. Hal-hal tersebut di atas tidak dilaporkan dalam Neraca tetapi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan.

BUPATI TANGERANG,

Ttd.

MOCHAMMAD MAESYAL RASYID

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI TANGERANG
NOMOR 38 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI
NOMOR 81 TAHUN 2022 TENTANG
SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH
KABUPATEN TANGERANG

LAMPIRAN XVI PERATURAN BUPATI
NOMOR 81 TAHUN 2022 TENTANG
SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH
KABUPATEN TANGERANG

SISTEM AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

A. UMUM

1. Definisi

PSAP Nomor 17 menyatakan bahwa 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 diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Properti investasi dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk memperoleh kenaikan nilai, atau keduanya. Oleh karena itu, properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap).

2. Klasifikasi

Properti investasi diklasifikasikan berdasarkan dalam sifat dan fungsinya sebagai berikut:

a. Properti Investasi Tanah

Properti investasi tanah yang dikelompokkan sebagai properti investasi adalah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk mendapatkan pendapatan sewa dan/atau meningkatkan nilai aset Pemerintah Daerah.

b. Properti Investasi Gedung dan Bangunan

Properti investasi gedung dan bangunan yang dikelompokkan sebagai properti investasi adalah gedung dan bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk mendapatkan pendapatan sewa dan/atau meningkatkan nilai aset Pemerintah Daerah.

c. Konstruksi dalam Pengerjaan Properti Investasi

Konstruksi dalam pengerjaan properti investasi mencakup properti investasi yang sedang dalam proses pembangunan yang pada tanggal laporan keuangan belum selesai seluruhnya.

Properti yang dapat diklasifikasi sebagai properti investasi menurut PSAP Nomor 17 adalah sebagai berikut:

- a. Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek;
- b. Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya dimasa depan maka 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;
- e. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

PSAK Nomor 17 menyatakan properti yang tidak masuk kedalam klasifikasi properti investasi adalah sebagai berikut:

- 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 diantaranya properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan pengeunaan 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 dibawah harga pasar;
- f. Properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan PSAP yang mengatur aset tetap;
- g. Properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan penghasilan sewa dan peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain.

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 aset tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi. Dalam beberapa praktik, terdapat entitas pemerintah yang memiliki aset yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah. Apabila bagian aset tersebut dapat dijual terpisah, maka entitaas mempertanggungjawabkan secara terpisah. Namun apabila masing-masing bagian aset tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka aset tersebut diklasifikasikan sebagai properti investasi jika bagian yang tidak signifikan digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah.

Properti investasi yang disewakan kepada dan dimanfaatkan oleh entitas induk atau entitaas anak lainnya maka properti investasi

tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi dalam laporan keuangan yang dikonsolidasi karena kepemilikan properti investasi tersebut berada dalam satu kesatuan ekonomi. Dalam laporan keuangan entitas pengeola gedung, bangunan tersebut disajikan sebagai properti investasi. Namun demikian, untuk keperluan penyajian laporan keuangan konsolidasi, bangunan tersebut disajikan sebagai aset tetap sebagaimana ketentuan PSAP yang mengatur Aset Tetap. Properti investasi yang disewakan kepada entitas pemerintah lainnya maka bagian properti investasi yang disewakan kepada pemerintah lainnya tersebut harus diungkap dalam laporan keuangan kedua entitas pelaporan.

B. SISTEM AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

1. PIHAK TERKAIT

Pihak-pihak yang terkait dalam sistem akuntansi properti investasi antara lain adalah:

- a. **Pengurus Barang/ Pembantu Pengurus Barang**
Dalam sistem akuntansi properti investasi, pengurus barang/ pembantu pengurus barang bertugas untuk menyiapkan dan menyampaikan dokumen-dokumen atas pengelolaan properti investasi
- b. **Bendahara Pengeluaran**
Dalam sistem akuntansi properti investasi, Bendahara Pengeluaran memiliki tugas menyiapkan dan menyampaikan dokumen-dokumen atas transaksi yang berkaitan proses pelaksanaan sistem akuntansi properti investasi.
- c. **Bendahara Penerimaan**
Dalam sistem properti investasi, Bendahara Penerimaan memiliki tugas menyiapkan dan menyampaikan dokumen-dokumen atas transaksi yang terkait proses pelaksanaan sistem akuntansi properti investasi.
- d. **Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan (PPTK)**
Dalam sistem akuntansi properti investasi, PPTK bertugas untuk menyiapkan dokumen atas beban pengeluaran pelaksanaan pengadaan properti investasi
- e. **Pejabat Penatausahaan Keuangan (PPK)**
Dalam sistem akuntansi properti investasi, PPK melaksanakan fungsi akuntansi SKPD memiliki tugas berikut:
 - 1) Mencatat transaksi/kejadian properti investasi berdasarkan bukti-bukti transaksi yang sah ke Buku Jurnal Umum;
 - 2) Memposting jurnal-jurnal transaksi/kejadian properti investasi ke dalam Buku Besar masing-masing rekening rincian objek; dan
 - 3) Membuat laporan keuangan, yang terdiri dari Laporan Realisasi Anggaran (LRA), Laporan Operasional (LO), Laporan Perubahan Ekuitas (LPE), Neraca, dan Catatan atas laporan Keuangan (CaLK).

2. DOKUMEN YANG DIGUNAKAN

Dokumen-dokumen yang digunakan dalam sistem akuntansi properti investasi antara lain adalah:

- a. **Bukti Belanja/Pembayaran Properti Investasi**

Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk melakukan jurnal pengakuan aktiva tetap dan belanja dengan cara pembayaran UP/GU/TU.

- b. Berita Acara Serah Terima Barang/Pekerjaan
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk melakukan jurnal atas pengakuan properti investasi dengan cara pembayaran LS.
- c. Berita Acara Serah Terima Hibah Barang
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk melakukan jurnal atas pengakuan properti investasi yang diperoleh dengan cara hibah.
- d. Surat Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan Properti Investasi
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk melakukan jurnal pengakuan properti investasi yang sebelumnya tercatat sebagai aset tetap/aset lainnya.
- e. Surat Permohonan Kepala SKPD tentang Penghapusan Properti Investasi
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk pengakuan reklasifikasi properti investasi menjadi aset lainnya.
- f. Surat Keputusan Kepala Daerah tentang Penghapusan Properti Investasi
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk pengakuan penghapusan properti investasi dengan cara pemusnahan.
- g. Surat Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan/Pembebasan Kerugian Daerah
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk pengakuan penghapusan properti investasi yang disebabkan oleh tuntutan ganti rugi.
- h. Berita Acara Serah Terima Barang Milik Daerah (BMD) terkait Pengalihan
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk penghapusan properti investasi yang penghapusannya ditindaklanjuti dengan pengalihan hak.
- i. Surat Keputusan Pengadilan
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk pengakuan/penghapusan properti investasi yang diperoleh atau ditetapkan dengan keputusan pengadilan.
- j. Berita Acara Mutasi BMD antar SKPD
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk penghapusan/pengakuan properti investasi dalam hal terjadi mutasi BMD antar SKPD.
- k. Berita Acara Mutasi BMD dari SKPD (Pengguna Barang) kepada Pengelola Barang
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk pengakuan reklasifikasi properti investasi menjadi aset lainnya.
- l. Berita Acara Serah Terima Properti Investasi Hasil Kerja Sama Pemanfaatan
Dokumen ini merupakan dokumen sumber untuk pengakuan properti investasi yang diperoleh dari hasil kerjasama pemanfaatan.

3. JURNAL STANDAR

- a. Perolehan Properti Investasi melalui pembelian
Dalam transaksi pembelian properti investasi properti investasi diakui ketika telah terjadi serah terima barang dari pihak ketiga dengan SKPD terkait. Berdasarkan bukti transaksi berupa Berita

Acara Penerimaan Barang atau Berita Acara Serah Terima, PPK-SKPD membuat bukti memorial properti investasi yang kemudian diotorisasi oleh Pengguna Anggaran. Berdasarkan dokumen-dokumen tersebut, PPK-SKPD akan mengakui adanya penambahan properti investasi dengan jurnal:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debit	Kredit
xxx	xxx	xxx	Properti Investasi xxx	xxx	
			Utang Pengadaan Properti Investasi		xxx

Selanjutnya dilaksanakan proses penatausahaan untuk pembayaran perolehan properti investasi sehingga SP2D terbit. Berdasarkan SP2D tersebut PPK-SKPD akan membuat jurnal sebagai berikut:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debit	Kredit
xxx	xxx	xxx	Utang Pengadaan Properti Investasi	xxx	
			RK PPKD		xxx

Jurnal LRA

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debit	Kredit
xxx	xxx	xxx	Properti Investasi xxx	xxx	
			Utang Pengadaan Properti Investasi		xxx

- b. Perolehan Properti Investasi melalui transaksi non pertukaran
Transaksi Non Pertukaran timbul ketika satu pihak dalam satu transaksi menerima aset properti investasi tanpa memberikan atau menjanjikan nilai sebagai gantinya.

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 pada tanggal perolehan.

Dalam hal properti Investasi diperoleh dari hibah pihak ketiga, PPK akan mengakui penambahan aset properti investasi pada saat diterima Berita Acara Serah Terima Hibah Barang dengan jurnal sebagai berikut:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Properti Investasi	xxx	
			Pendapatan Hibah ... - LO		xxx

- c. Pengakuan pendapatan sewa

Dalam hal properti investasi dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa, SKPD melakukan pencatatan atas pendapatan tersebut ketika menerima pembayaran dari wajib retribusi dengan jurnal sebagai berikut:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Kas di Bendahara Penerimaan	xxx	
		xxx	Retribusi Penyewaan -LO		xxx

Jurnal LRA

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Estimasi Perubahan SAL	xxx	
		xxx	Retribusi Penyewaan- LRA		xxx

- d. Pengukuran Aset Properti setelah pengakuan awal, tanpa revaluasi
Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan SAPD yang mengatur Aset Tetap. Beban penyusutan properti investasi di jurnal setiap akhir periode. Setiap penyusutan akan di jurnal sebagai berikut:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Beban Penyusutan	xxx	
		xxx	Akumulasi Penyusutan		xxx

Akumulasi penyusutan akan menjadi pengurang dari biaya perolehan properti investasi untuk menentukan nilai tercatat (*carrying value*)/ nilai buku (*book value*) properti investasi pada neraca.

- e. Revaluasi Aset Pemerintah
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. Adapun jurnal penyesuaiannya sebagai berikut:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Properti Investasi	xxx	
		xxx	Selisih Revaluasi Properti Investasi/ Koreksi Ekuitas Lainnya		xxx

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 di atas, suatu entitas harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk:

- 1) 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;
- 2) 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
- 3) 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.

f. Alih guna

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

- 1) dimulainya penggunaan properti investasi oleh entitas, dialihgunakan dari properti investasi menjadi aset tetap dengan jurnal sebagai berikut:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Gedung dan Bangunan	xxx	
		xxx	Properti Investasi		xxx
		xxx	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	xxx	
		xxx	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan		xxx

- 2) dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan dengan jurnal sebagai berikut:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Beban Persediaan	xxx	
		xxx	Properti Investasi		xxx
		xxx	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	xxx	
		xxx	Koreksi Ekuitas Lainnya		xxx

- 3) berakhirnya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi dengan jurnal sebagai berikut:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Properti Investasi	xxx	
		xxx	Gedung dan Bangunan		xxx
		xxx	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	xxx	
		xxx	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi		xxx

- 4) dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi. Adapun Jurnalnya sebagai berikut:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Properti Investasi	xxx	
		xxx	Persediaan (apabila telah tercatat tahun sebelumnya) Beban Persediaan (apabila baru tercatat pada tahun berjalan)		xxx

Dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan mengharuskan 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

g. 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.

Jika, sesuai dengan prinsip pengakuan, entitas 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, entitas dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada saat diperoleh atau dibangun. 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. Adapun jurnal penyesuaian dari pelepasan Properti Investasi adalah sebagai berikut:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
xxx	xxx	xxx	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	xxx	
		xxx	Surplus/defisit Pelepasan Properti Investasi	xxx	
		xxx	Properti Investasi		xxx

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.

4. ILUSTRASI

- a. Perolehan Properti Investasi melalui pembelian
- Pada tanggal 05 Septemer 2024, Dinas Perumahan, Pemukiman, dan Pemakaman membeli Tanah dengan tujuan untuk dibangun Rumah Susun yang disewakan kepada masyarakat. Tanah ini dibeli pada dengan harga pembelian sebesar Rp1.500.000.000,00 berdasarkan BAST Nomor 509/BAST/2024. Berdasarkan dokumen tersebut PPK-SKPD mencatat pengakuan properti investasi dengan jurnal sebagai berikut:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debit	Kredit
05 Sept 2024	509/BAST /2024	1.6.01.01 .01.001	Properti Investasi Tanah	1.500.000.000	
		2.6.01.01 .01.001	Utanga Belanja Modal Tanah Persil-Tanah Bangunan Perumahan/Gedung Tempat Tinggal		1.500.000.000

Pada 15 September 2024, PPKD menerbitkan SP2D dengan Nomor 2509/LS/BPKAD/2024 untuk pembayaran pembelian properti investasi tersebut. Berdasarkan dokumen tersebut, PPK-SKPD mencatat pelunasan utang dan pengakuan belanja modal dengan jurnal:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debit	Kredit
15 Sept 2024	2509/LS/BPKAD/2024	2.6.01.01.01.001	Utang Belanja Modal Tanah Persil-Tanah Bangunan Perumahan/Gedung Tempat Tinggal	1.500.000.000	
		3.1.03.01.01.0001	RK PPKD		1.500.000.000

Jurnal LRA

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debit	Kredit
15 Sept 2024	2509/LS/BPKAD/2024	5.6.01.01.01.001	Belanja Modal Tanah Bangunan Perumahan/Gedung Tempat Tinggal	1.500.000.000	
		3.1.02.05.01.0001	Estimasi Perubahan SAL		1.500.000.000

b. Perolehan Properti Investasi melalui transaksi non pertukaran

Pada Tanggal 6 September 2023, Pemerintah menerima penyerahan Rumah Susun Sewa dari Pihak Ketiga, dimana nilai wajar rumah susun tersebut adalah sebesar Rp50.000.000 berdasarkan BAST nomor 01/BAST/IX/2023. Jurnal untuk mencatat transaksi ini adalah:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debit	Kredit
06/09/2023	01/BAST/IX/2023	1.6.02.01.01.0001	Properti Investasi Bangunan Gedung	50.000.000	
		7.3.01.04.03.0001	Pendapatan Hibah dari Badan/Lembaga/Organisasi Swasta Dalam Negeri-LO		50.000.000

c. Pengakuan pendapatan sewa

Atas properti investasi pada ilustrasi sebelumnya, pemerintah menyewakannya kepada masyarakat dan mendapatkan pembayaran sewa setiap tanggal 25 bulan berjalan secara tunai sebesar Rp1.000.000. Pada tanggal 25 Oktober 2023, Pemerintah menerbitkan Tanda Bukti Pembayaran (TBP) dengan nomor TBP-100 atas penerimaan tersebut. Jurnal untuk mencatat transaksi ini adalah:

Jurnal LO

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debit	Kredit
25/10/2023	TBP-100	1.1.01.02.01.0001	Kas di Bendahara Penerimaan	1.000.000	
		7.1.02.02.01.0001	Retribusi Penyewaan Tanah dan Bangunan-LO		1.000.000

Jurnal LRA

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
25/10/2023	TBP-100	3.1.02.05.01.0001	Estimasi Perubahan SAL	1.000.000	
		4.1.02.02.01.0001	Retribusi Penyewaan Tanah adan Bangunan		1.000.000

- d. Pengukuran Aset Properti setelah pengakuan awal, tanpa revaluasi
Pada Tahun 2019, Pemerintah membangun Gedung Kantor yang disewakan kepada pihak ketiga. Biaya perolehan berdasarkan biaya yang digunakan untuk pembangunan gedung adalah sebesar Rp90.000.000. Gedung tersebut memiliki masa manfaat 30 tahun. Setelah 5 tahun, pada tahun 2024, dengan menggunakan metode garis lurus, penyusutan gedung tersebut dapat dicatat sebagai berikut:

Beban penyusutan = $\frac{90.000.000}{30}$ = Rp3.000.000/ tahun

Pada Tahun 2024, berdasarkan penerapan PSAP 17 tentang Properti Investasi, Gedung Kantor ini yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai aset tetap kemudian dipindahkan klasifikasinya menjadi properti investasi. Hal ini berdampak pada perubahan pencatatan sebagai berikut:

Jurnal reklasifikasi Aset tetap menjadi Properti Investasi:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
31/12/2023	XXX	1.6.02.01.01.0001	Properti Investasi Bangunan Gedung	90.000.000	
		1.3.03.01.01.0001	Bangunan Gedung Kantor		90.000.000
		1.3.07.02.01.0001	Akumulasi Penyusutan Gedung Tempat Kerja-Bangunan Gedung Kantor	12.000.000	
		1.6.04.01.01.0001	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi Bangunan Gedung		12.000.000

Jurnal beban penyusutan tahun berjalan (2024):

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek	Uraian	Debet	Kredit
31/12/2023	XXX	8.1.08.09.01.0001	Beban Penyusutan Properti Investasi Bangunan Gedung	3.000.000	
		1.6.04.01.01.0001	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi Bangunan Gedung		3.000.000

Penyajian pada Neraca:

Properti Investasi
Akumulasi Penyusutan Properti Investasi

Rp
(Rp

90.000.000,00
15.000.000,00)

Penyajian pada LO:

Beban Penyusutan Properti Investasi

Rp

3.000.000,00

e. Revaluasi Aset Pemerintah

Pada Tahun 2024, pemerintah melakukan penilaian kembali Properti Investasi. Salah satu Properti Investasi yang direvaluasi adalah gedung dan bangunan yang selama ini telah disewakan kepada pihak ketiga. Aset gedung dan bangunan tersebut diperoleh pada tahun 2017 sebesar Rp15.000.000.000 dengan masa manfaat 30 tahun dan telah disusutkan selama 6 tahun dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp3.000.000.000. Hasil penilaian kembali gedung dan bangunan tersebut sebesar Rp14.000.000.000 (*book value*), sehingga terdapat kenaikan nilai sebesar Rp2.000.000.000 dari nilai tercatat sebesar Rp12.000.000.000.

Jurnal untuk mencatat transaksi ini adalah:

Jurnal LO:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debet	Kredit
31/12/2024	XXX	1.6.02.01.0 1.0001	Properti Investasi Bangunan Gedung	2.000.000.000	
		3.1.01.01.0 2.0003	Koreksi Ekuitas Lainnya		2.000.000.000
		8.1.08.09.0 1.0001	Beban Penyusutan Properti Investasi Bangunan Gedung	583.333.333	
		1.6.04.01.0 1.0001	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi Bangunan Gedung		583.333.333

Perhitungan Penyusutan Tahun Berjalan:

Nilai tercatat (baru) setelah revaluasi = Rp14.000.000.000

Sisa masa manfaat = 30 - 6 = 24 tahun

Beban penyusutan = $\frac{14.000.000.000}{24}$ = Rp583.333.333 / tahun

f. Alih guna

Pada tahun 2024, seiring dengan konsep *new normal* dalam pelaksanaan kegiatan pemerintah daerah, beberapa Gedung pemerintah daerah yang selama ini digunakan untuk keperluan layanan operasional disewakan kepada pihak ketiga untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset dalam meningkatkan pendapatan bagi daerah. Nilai tercatat Gedung pemerintah daerah tersebut sebesar Rp50.000.000 (nilai perolehan Rp125.000.000 dikurangi akumulasi penyusutan Rp75.000.000).

Jurnal untuk mencatat transaksi ini adalah sebagai berikut:

Jurnal LO:

Tanggal	No. Bukti	Kode Rek.	Uraian	Debet	Kredit
31/12/2024	06/ BAST/20 24	1.6.02.01.0 1.0001	Properti Investasi Bangunan Gedung	125.000.000	
		1.3.03.01.0 1.0001	Bangunan Gedung Kantor		125.000.000
		1.3.07.02.0 1.0001	Akumulasi Penyusutan Gedung Tempat Kerja-Bangunan Gedung Kantor	75.000.000	
		1.6.04.01.0 1.0001	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi Bangunan Gedung		75.000.000

g. Pelepasan

Pada tahun 2024, Pemerintah Kabupaten Tangerang menyerahkan satu Gedung dan Bangunan kepada Pemerintah Kota Tangerang.

Gedung dan Bangunan tersebut merupakan gedung dan bangunan yang disewakan kepada pihak ketiga dan selama ini disajikan sebagai Properti Investasi dalam laporan keuangan pemerintah. Nilai perolehan gedung dan bangunan tersebut sebesar Rp12.000.000.000 dan akumulasi penyusutannya sebesar Rp10.000.000.000 Dari sisi Pemerintah Kabupaten Tangerang, jurnalnya sebagai berikut:
Jurnal LO:

Tanggal	No. Bukti	Kode Ref	Uraian	Debet	Kredit
31/12/2024	012/BAST/2024	1.6.04 .01.01 .0001	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi Bangunan Gedung	10.000.000.000	
		1.5.06 .01.02 .0002	Akumulasi Penyusutan Aset Lain-Lain-Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintah		10.000.000.000
		1.5.04 .01.01 .0002	Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintah	12.000.000.000	
		1.6.02 .01.01 .0001	Properti Investasi Bangunan Gedung		12.000.000.000
		1.5.06 .01.02 .0002	Akumulasi Penyusutan Aset Lain-Lain-Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintah	10.000.000.000	
		8.3.01 .04.08 .0002	Defisit Penghapusan Aset Lain-Lain-Aset Lain-Lain-Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintah-LO	2.000.000.000	
		1.5.04 .01.01 .0002	Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintah		12.000.000.000

BUPATI TANGERANG,

Ttd.

MOCHAMMAD MAESYAL RASYID