



SALINAN

PROVINSI BANTEN

PERATURAN BUPATI PANDEGLANG

NOMOR 10 TAHUN 2023

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PANDEGLANG NOMOR 78 TAHUN 2021  
TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PANDEGLANG,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 3 huruf c, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah, telah ditetapkan Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 78 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
  - b. bahwa sehubungan dengan akan dilakukannya penambahan atas kebijakan akuntansi terkait akun, kebijakan akuntansi peristiwa setelah tanggal pelaporan dan kebijakan akuntansi properti investasi, perlu adanya Perubahan atas Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 78 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas peraturan Bupati Pandeglang Nomor 78 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Propinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor (4010);
  2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286) sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355) sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. 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 beberap 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 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Laporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Uang Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4738);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);

11. 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);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 73 Tahun 2015 tentang Pedoman Penyisihan Piutang dan Penyisihan Dana Bergulir pada Pemerintah Daerah;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 108 Tahun 2016 tentang Penggolongan dan Kodefikasi Barang Milik Daerah;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2019 tentang Penyusutan Barang Milik Daerah;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 90 Tahun 2019 tentang Klasifikasi, Kodefikasi, dan Nomenklatur Perencanaan Pembangunan dan Keuangan Daerah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2010 Nomor 8);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 6 Tahun 2021 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Tahun 2021 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 6);

Memperhatikan : Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 78 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PANDEGLANG NOMOR 78 TAHUN 2021 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.

#### Pasal I

Ketentuan dalam Peraturan Bupati Pandeglang Nomor 78 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah, diubah sebagai berikut:

Ketentuan pasal 5 diubah, sehingga pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 5

(1) Kebijakan akuntansi pemerintahan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I. : Kebijakan Penyajian Laporan Keuangan

Bab II. : Kebijakan Akuntansi Terkait Akun

- Bab III. : Kebijakan Akuntansi Koreksi Kesalahan, Perubahan Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Operasi Yang Tidak Dilanjutkan
- Bab IV. : Kebijakan Akuntansi Badan Layanan Umum Daerah
- Bab V. : Kebijakan Akuntansi Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan
- Bab VI. : Kebijakan Akuntansi Properti Investasi
- (2) Kebijakan akuntansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dengan sistematika sebagaimana tercantum dalam lampiran sebagai bagian yang 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 Pandeglang.

Ditetapkan di Pandeglang  
pada tanggal 24 April 2023

BUPATI PANDEGLANG,

CAP / TTD

IRNA NARULITA

Diundangkan di Pandeglang

pada tanggal 24 April 2023

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG,

CAP / TTD

TAUFIK HIDAYAT

BERITA DAERAH KABUPATEN PANDEGLANG TAHUN 2023 NOMOR 10

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM

SETDA KABUPATEN PANDEGLANG,



**AGUS AMIN MURSALIN,SH,MM**

Nip. 19680702 199503 1 002

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI PANDEGLANG  
NOMOR 10 TAHUN 2023  
TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN  
BUPATI PANDEGLANG NOMOR 78 TAHUN  
2021 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI  
PEMERINTAH DAERAH

DAFTAR LAMPIRAN  
KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

1. BAB I : KEBIJAKAN PENYAJIAN LAPORAN KEUANGAN
2. BAB II : KEBIJAKAN AKUNTANSI TERKAIT AKUN
3. BAB III : KEBIJAKAN AKUNTANSI KOREKSI KESALAHAN,  
PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI, PERUBAHAN  
ESTIMASI AKUNTANSI DAN OPERASI YANG TIDAK  
DILANJUTKAN
4. BAB IV : KEBIJAKAN AKUNTANSI BADAN LAYANAN UMUM  
DAERAH
5. BAB V : KEBIJAKAN AKUNTANSI PERISTIWA SETELAH TANGGAL  
PELAPORAN
6. BAB VI : KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

BUPATI PANDEGLANG,

CAP / TTD

IRNA NARULITA

BAB II  
KEBIJAKAN AKUNTANSI TERKAIT AKUN

2.1 Pengukuran

Pengukuran belanja dilaksanakan berdasarkan azas bruto dan diukur berdasarkan nilai nominal yang dikeluarkan dan tercantum dalam dokumen pengeluaran yang sah. Suatu pengeluaran belanja akan diperlakukan sebagai belanja modal jika barang berwujud aset tetap yang diperoleh dari belanja modal tersebut memenuhi seluruh kriteria sebagai berikut:

- (a) Berwujud;
- (b) Mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan;
- (c) Biaya perolehan aset dapat diukur secara andal;
- (d) Tidak dimaksudkan untuk dijual dalam operasi normal entitas; dan
- (e) Diperoleh atau dibangun dengan maksud untuk digunakan;
- (f) merupakan objek pemeliharaan atau memerlukan biaya/ongkos untuk dipelihara;
- (g) Nilai Rupiah pembelian barang material atau pengeluaran untuk pembelian barang tersebut memenuhi batasan minimal kapitalisasi aset tetap yang telah ditetapkan.

Ditambah huruf h yaitu:

- (h) Belanja rehabilitasi/peningkatan/pembangunan jalan dicatat sebagai belanja modal jika perencanaan penganggaran untuk rehabilitasi/peningkatan/pembangunan jalan tersebut dilaksanakan dalam satu ruas jalan penuh sesuai dengan luasan yang tercatat dalam Keputusan Bupati tentang jalan.

Perubahan atas perhitungan penambahan masa manfaat aset tetap jalan yang disebabkan karena adanya pengeluaran setelah perolehan disajikan pada tabel berikut:

URAIAN	JENIS	Persentase Renovasi/Restorasi/Ov erhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan) sebelum perubahan	Persentase Renovasi/Restorasi/Ov erhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan) setelah perubahan	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
Jalan	Renovasi	>0% s.d. 30%	>30% s.d. 50%	5
		>30% s.d 60%	>50% s.d 70%	10
		>60% s.d 100%	>70% s.d 100%	20

Dalam melaksanakan program dan kegiatan melalui pengadaan barang jasa, masih sering ditemukan ketidaksesuaian kuantitas maupun kualitas dari hasil pelaksanaan pekerjaan yang diketahui berdasarkan hasil pemeriksaan, pengujian di lapangan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dengan dibantu oleh Tim Teknis dalam rangka proses Serah Terima Pertama Hasil Pekerjaan (Provision Handling Over), dengan memperhatikan Spesifikasi Umum Tahun Anggaran 2023 Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (DPUPR) Kabupaten Pandeglang, dan hasil temuan tim pemeriksa dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) dan/atau Inspektorat Kabupaten Pandeglang.

Perhitungan penambahan masa manfaat jalan ini dilakukan dengan mempertimbangkan nilai aset tetap jalan pada tahun berjalan dan nilai penambahan masa manfaat berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 78 Tahun 2021, serta dengan mempertimbangkan nilai temuan ketidaksesuaian kuantitas dan mutu/kualitas dalam perolehannya.

Berikut ini tabel penetapan formulasi perhitungan penambahan masa manfaat jalan berdasar nilai temuan ketidaksesuaian kuantitas dan mutu/kualitas dalam perolehannya sebagai hasil pemeriksaan, pengujian dan atau audit:

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Di luar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Perbup Nomor 78 Tahun 2021)	Ketidaksesuaian Kuantitas dan Kualitas Terhadap Nilai Total Pekerjaan (%)	Persentase Penambahan Masa Manfaat Hasil Pemeriksaan/PHO (%)	Penambahan Masa Manfaat Setelah Hasil Pemeriksaan/PHO (Tahun)
A	b	C	D	e	F	$g = d \times f$
Jalan	Renovasi	>30% s.d 50%	5	>0% s.d 5%	100%	5
				>5% s.d 10%	80%	4
				>10% s.d 20%	60%	3
				>20% s.d 35%	40%	2
		>50% s.d 70%	10	>0% s.d 5%	100%	10
				>5% s.d 10%	80%	8
				>10% s.d 20%	60%	6
				>20% s.d 35%	40%	4
		>70% s.d 100%	20	>0% s.d 5%	100%	20
				>5% s.d 10%	80%	16
				>10% s.d 20%	60%	12
				>20% s.d 35%	40%	8

## BAB V

### PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

#### I. PENDAHULUAN

##### A. Latar Belakang

Sehubungan dengan terbitnya Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 15 Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan yang mulai berlaku efektif untuk laporan keuangan atas pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran mulai tahun anggaran 2022. Maka untuk kebutuhan penerapan PSAP 15 di lingkungan pemerintah daerah, diperlukan kebijakan teknis akuntansi yang bersifat *regulatory-based accounting* yang memberikan panduan terhadap peristiwa setelah tanggal pelaporan.

Adapun tujuan kebijakan akuntansi peristiwa setelah tanggal pelaporan ini adalah untuk menentukan:

- 1) Bilamana entitas menyesuaikan laporan keuangannya atas peristiwa setelah tanggal pelaporan; dan
- 2) Pengungkapan yang dibuat entitas tentang tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit dan peristiwa setelah tanggal pelaporan.

Kebijakan akuntansi peristiwa setelah tanggal pelaporan juga mensyaratkan bahwa entitas tidak perlu menyajikan laporan keuangannya dengan asumsi kesinambungan entitas apabila peristiwa setelah tanggal pelaporan mengindikasikan bahwa penerapan asumsi kesinambungan entitas tidak dapat diterapkan

##### B. Struktur Pembahasan Kebijakan Teknis Akuntansi

Kebijakan teknis akuntansi pemerintah daerah dalam penerapan PSAP 15 mencakup:

- 1) Otorisasi penerbitan laporan keuangan
- 2) Pengakuan dan pengukuran
- 3) Peristiwa penyesuai setelah tanggal pelaporan
- 4) Peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan kesinambungan entitas
- 5) Pengungkapan

#### II. KEBIJAKAN TEKNIS AKUNTANSI

##### A. Pengertian dan Ruang Lingkup

Peristiwa setelah tanggal pelaporan adalah peristiwa, baik yang menguntungkan maupun yang tidak menguntungkan, yang terjadi di antara tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit. Peristiwa tersebut dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Peristiwa yang memberikan bukti adanya kondisi pada tanggal pelaporan (merupakan peristiwa penyesuai setelah tanggal pelaporan); dan
- 2) Peristiwa yang mengindikasikan timbulnya kondisi setelah tanggal pelaporan (merupakan peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan).

Kebijakan akuntansi peristiwa setelah tanggal pelaporan ini diterapkan dalam akuntansi untuk, dan pengungkapan atas, peristiwa setelah tanggal pelaporan.

Kebijakan akuntansi peristiwa setelah tanggal pelaporan ini berlaku untuk entitas pelaporan dalam menyusun laporan keuangan suatu entitas pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan laporan keuangan konsolidasian, tidak termasuk perusahaan daerah.

#### B. Otorisasi Penerbitan Laporan Keuangan

Untuk menentukan suatu peristiwa memenuhi definisi peristiwa setelah tanggal pelaporan, perlu dilakukan identifikasi tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit. Tanggal pelaporan adalah tanggal terakhir dari periode pelaporan keuangan tersebut. Tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit adalah tanggal saat audit laporan keuangan telah selesai yang dinyatakan dalam LHP auditor atau tanggal saat pemerintah menyatakan bertanggung jawab atas laporan keuangan, apabila laporan keuangan tersebut tidak diaudit.

Proses yang terjadi di antara penyusunan laporan keuangan dan otorisasi penerbitan laporan keuangan dapat berbeda tergantung pada sifat organisasi, struktur organisasi, ketentuan yang wajib diikuti oleh entitas serta prosedur yang ditetapkan dalam proses penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan.

#### C. Pengakuan Dan Pengukuran

Dalam periode antara tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit, pemerintah mungkin mengumumkan kebijakan yang dapat berdampak pada penyajian/pengungkapan pos-pos dalam laporan keuangan. Sejauh mana peristiwa akibat kebijakan pemerintah berdampak pada penyesuaian laporan keuangan tergantung pada (a) apakah kejadian/peristiwa tersebut memberikan informasi yang cukup tentang kondisi terkini pada tanggal pelaporan dan (b) apakah terdapat bukti yang cukup memadai dapat diperoleh atau dapat dipenuhi.

#### D. Peristiwa Penyesuaian Setelah Tanggal Pelaporan

Berikut ini beberapa contoh peristiwa penyesuaian setelah tanggal pelaporan yang memerlukan penyesuaian angka-angka laporan keuangan, atau untuk mengakui peristiwa yang belum disajikan sebelumnya, antara lain:

- 1) Penyelesaian atas putusan pengadilan yang telah bersifat final dan memiliki kekuatan hukum tetap setelah tanggal pelaporan yang memutuskan bahwa entitas memiliki kewajiban kini pada tanggal pelaporan. Entitas menyesuaikan nilai kewajiban yang terkait dengan penyelesaian putusan pengadilan tersebut setelah tidak ada upaya lainnya.
- 2) Informasi yang diterima setelah tanggal pelaporan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai piutang pada tanggal pelaporan, misalnya informasi daluwarsa pajak (kedaluwarsanya hak untuk melakukan penagihan pajak, termasuk bunga, denda, kenaikan, dan biaya penagihan pajak) dan kepailitan debitor yang terjadi setelah tanggal pelaporan keuangan yang mengindikasikan kemungkinan piutang tidak dapat ditagih, sehingga perlu disesuaikan.

- 3) Ditetapkannya jumlah pendapatan berdasarkan informasi yang diperoleh dari entitas lain yang berwenang pada periode pelaporan setelah tanggal pelaporan.
- 4) Ditemukannya kecurangan atau kesalahan yang mengakibatkan salah saji laporan keuangan.
- 5) Pengesahan yang dilakukan oleh unit yang mempunyai fungsi perbendaharaan umum terhadap transaksi belanja dan/atau pendapatan yang terjadi sebelum tanggal pelaporan.
- 6) Hasil pemeriksaan BPK yang terbit setelah tanggal pelaporan keuangan atas perhitungan subsidi yang seharusnya diakui pemerintah.

#### E. Peristiwa Nonpenyesuai Setelah Tanggal Pelaporan

Entitas tidak menyesuaikan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan karena adanya peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan.

Contoh dari peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan di antaranya:

- 1) Adanya kebijakan penyajian kembali nilai aset dengan menggunakan nilai wajar secara teratur yang menyebabkan menurunnya nilai aset diantara tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit. Penurunan nilai tersebut tidak berhubungan dengan kondisi aset pada tanggal laporan keuangan namun akan menggambarkan keadaan yang terjadi pada periode berikutnya.
- 2) Pengumuman pembagian dividen yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Daerah setelah tanggal pelaporan.

#### F. Kestinambungan Entitas

Entitas pelaporan tidak menyusun laporan keuangan dengan dasar kesinambungan entitas apabila setelah tanggal pelaporan terdapat penetapan pemerintah untuk melakukan likuidasi atas entitas pelaporan dalam jangka pendek.

Jika asumsi kesinambungan entitas tidak lagi terpenuhi, standar ini mensyaratkan entitas untuk mencerminkan hal ini dalam laporan keuangannya. Dampak perubahan semacam itu akan tergantung pada keadaan khusus entitas, misalnya, apakah operasi akan dialihkan ke entitas pemerintah lain atau dilikuidasi. Dibutuhkan pertimbangan dalam menentukan apakah diperlukan perubahan pada nilai aset dan kewajiban yang tercatat.

Ketika asumsi kesinambungan entitas tidak lagi terpenuhi, perlu juga untuk mempertimbangkan apakah perubahan kondisi tersebut mengarah pada munculnya kewajiban tambahan atau memicu klausul dalam kontrak utang yang mengarah pada reklasifikasi utang jangka Panjang menjadi utang jangka pendek.

PSAP 01 mensyaratkan adanya suatu pengungkapan apabila:

- 1) Laporan keuangan tidak disusun atas dasar kesinambungan entitas. PSAP 01 mensyaratkan bahwa pada saat laporan keuangan tidak disusun atas dasar kesinambungan entitas, hal tersebut harus diungkapkan, bersama dengan dasar penyusunan laporan keuangan yang digunakan dan alasan mengapa entitas dianggap tidak berkesinambungan; atau

- 2) Pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan menyadari ketidakpastian terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menimbulkan keraguan pada kemampuan entitas untuk melanjutkan kesinambungan operasinya. Peristiwa atau kondisi yang memerlukan pengungkapan dapat timbul setelah tanggal pelaporan. PSAP 01 mensyaratkan ketidakpastian tersebut untuk diungkapkan.

## G. Pengungkapan

- 1) Pengungkapan Tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit

Entitas pelaporan mengungkapkan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit dan pihak yang bertanggung jawab mengotorisasi laporan keuangan.

Tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit penting diketahui oleh pengguna karena laporan keuangan tidak mencerminkan peristiwa setelah tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit.

- 2) Pemutakhiran Pengungkapan Kondisi pada Tanggal Pelaporan

Apabila entitas pelaporan menerima informasi setelah tanggal pelaporan dan sebelum tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit, maka entitas memutakhirkan pengungkapan berdasarkan informasi terkini tersebut.

Dalam beberapa kasus, entitas pelaporan perlu memutakhirkan pengungkapan laporan keuangannya untuk mencerminkan informasi yang diterima setelah tanggal pelaporan, walaupun informasi tersebut tidak mempengaruhi jumlah yang disajikan dalam laporan keuangannya. Salah satu contoh perlunya pemutakhiran pengungkapan adalah ketika bukti tentang kewajiban kontinjensi yang ada pada tanggal pelaporan baru tersedia setelah akhir tanggal pelaporan.

- 3) Pengungkapan Peristiwa Nonpenyesuai Setelah Tanggal Pelaporan

Apabila peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan memiliki nilai yang material, tidak adanya pengungkapan dapat mempengaruhi pengambilan keputusan pengguna laporan. Karena itu, entitas mengungkapkan informasi untuk setiap hal yang material dari peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan, yang mencakup:

- (a) Sifat peristiwa; dan
- (b) Estimasi atas dampak keuangan, atau pernyataan bahwa estimasi tersebut tidak dapat dibuat.

Berikut adalah contoh peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan yang umumnya diungkapkan dalam laporan keuangan:

- (a) Pengumuman untuk tidak melanjutkan suatu program atau kegiatan pemerintah, pelepasan aset serta penyelesaian kewajiban terkait dengan penghentian program atau kegiatan pemerintah;
- (b) Pembelian atau pelepasan aset dalam jumlah yang signifikan;
- (c) Kerusakan aset akibat kebakaran setelah tanggal pelaporan;
- (d) Perubahan tidak normal setelah tanggal pelaporan atas harga aset atau kurs valuta asing;

- (e) Komitmen entitas atau timbulnya kewajiban kontinjensi seperti penerbitan jaminan yang memiliki nilai yang signifikan; dan
- (f) Dimulainya proses tuntutan hukum yang signifikan yang terjadi setelah tanggal pelaporan, termasuk tuntutan terkait keberatan/banding/restitusi pajak yang signifikan.

## BAB VI

### KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

#### I. PENDAHULUAN

##### A. Latar Belakang

1. Sehubungan dengan terbitnya Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi (PSAP 17) yang mulai berlaku efektif penerapannya di tahun 2022, terdapat kemungkinan satuan kerja (Satker) di lingkungan pemerintah daerah untuk melakukan reklasifikasi keluar dari pos Aset Tetap dan/atau pos Aset Lainnya atas penyajian aset berwujud yang bersifat properti di masing-masing Neraca per 31 Desember 2022.
2. Paragraf 63 sampai dengan paragraf 66 PSAP 01 Penyajian Laporan Keuangan dan paragraf 4 sampai dengan paragraf 14 PSAP 07 Akuntansi Aset Tetap, memberikan panduan bahwa aset tetap pemerintah yang disajikan di Neraca pos Aset Tetap diberikan tekanan yaitu:
  - a. aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan;
  - b. digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan, dalam kegiatan operasional pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum;
  - c. dalam kondisi siap dipakai, dan
  - d. jika aset tetap tidak digunakan untuk keperluan operasional pemerintah, maka disajikan di Neraca di pos Aset Lainnya, termasuk dalam hal ini aset kerjasama dalam kemitraan.
3. PSAP 17 memberikan panduan prinsip akuntansi berlaku umum bagaimana suatu Satker memperlakukan kebijakan akuntansinya atas aset berwujud yang bersifat properti yang mengandung unsur kejadian digunakannya aset tersebut untuk menghasilkan pendapatan sewa atau “intensi” diniatkan atau direncanakan untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya.
4. Atas hal tersebut, untuk kebutuhan penerapan PSAP 17 di lingkungan pemerintah daerah, diperlukan kebijakan teknis akuntansi yang bersifat *regulatory-based accounting* yang memberikan panduan pencatatan dan penyajian Barang Milik Daerah (BMD) yang bersifat properti yang dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau intensi untuk meningkatkan nilai aset.

##### B. Struktur Pembahasan Kebijakan Teknis Akuntansi

1. Kebijakan teknis akuntansi pemerintah daerah dalam penerapan PSAP 17 ini digunakan khusus untuk Satker pada Pemerintah Daerah yang BMD bersifat properti yang digunakannya memenuhi karakteristik properti investasi sesuai PSAP 17.

2. Kebijakan teknis akuntansi pemerintah daerah dalam penerapan PSAP 17 sebagaimana dimaksud angka 1 terbagi dalam 2 (dua) pembahasan, yaitu:
  - a. Kebijakan teknis akuntansi atas BMD yang memenuhi kriteria properti investasi; dan
  - b. Penatausahaan dan/atau pencatatan untuk penyajian properti investasi atas BMD di lingkungan pemerintah daerah.

## II. KEBIJAKAN TEKNIS AKUNTANSI

### A. Pengertian dan Ruang Lingkup Properti Investasi

1. Untuk memberikan pemahaman yang komprehensif terkait akuntansi properti investasi, pengertian hal substansi yang sering digunakan dalam kebijakan teknis akuntansi ini sama dengan pengertian yang ada di PSAP 17, sebagai berikut:
  - a. (Paragraf 4 PSAP 17) Properti investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:
    - 1) digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
    - 2) dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
  - b. (Paragraf 4 PSAP 17) 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. (Paragraf 4 PSAP 17) Nilai tercatat adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
  - d. (Paragraf 4 PSAP 17) Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang telah dan yang masih wajib dibayarkan atau nilai wajar imbalan lain yang telah dan yang masih wajib diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dipergunakan.
  - e. (Paragraf 4 PSAP 17) Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.
  - f. (Paragraf 4 PSAP 17) Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.
2. Sesuai kamus besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud properti adalah harta berupa tanah dan/atau bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.
3. Secara klasifikasi aset tetap suatu Barang Milik Daerah (BMD), maka properti dapat terdiri dari aset tetap klasifikasi berupa BMD tanah dan/atau aset tetap klasifikasi berupa BMD gedung dan bangunan.

4. Selanjutnya suatu BMD yang dicatat sebagai pos aset tetap tanah dan/atau pos aset tetap gedung dan bangunan perlu dilakukan identifikasi karakteristik kondisinya untuk memenuhi pengertian properti investasi sesuai dengan PSAP 17.

#### B. Identifikasi Karakteristik Suatu BMD yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi

1. Untuk menentukan apakah suatu BMD yang dicatat sebagai pos aset tetap tanah dan/atau pos aset tetap gedung dan bangunan memenuhi properti investasi, dapat dilakukan penilaian karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- a. BMD tanah yang “Intensi” diniatkan atau direncanakan 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 daerah dan/atau pemerintah daerah lain) dalam jangka pendek (dalam 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan). Intensi ini dapat berdasarkan kepada dokumentasi formal penatausahaan BMD, “asersi” atau pernyataan manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

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

Berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan, BMD tanah yang oleh pengguna barang pada satuan kerja belum ditentukan penggunaannya dalam jangka pendek, yaitu dalam 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan, sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain (antar entitas pemerintah daerah dan/atau pemerintah daerah lain).

- c. BMD gedung dan bangunan yang disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi sesuai dengan perjanjian atau perikatan yang dipersamakan.

- d. BMD gedung dan bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi sesuai dengan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan.

- e. BMD properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

2. 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 dimaksudkan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat, misalnya BMD properti yang diperoleh secara eksklusif dengan

maksud diserahkan dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan diserahkan kembali berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

- b. Properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga sesuai dengan perjanjian atau perikatan yang dipersamakan.
- c. BMD properti yang secara substansinya digunakan sendiri, termasuk 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 berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- d. BMD properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan berdasarkan perjanjian atau dokumen yang dipersamakan.
- e. BMD properti yang dimiliki untuk 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 sewa di bawah harga pasar. Dalam hal ini, identifikasi tunggal terhadap BMD properti dengan tarif sewa di bawah harga pasar tidak menjadikan BMD properti tersebut tidak memenuhi kriteria properti investasi.
- f. BMD properti yang dimiliki untuk tujuan strategis berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- g. BMD properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai tetapi sesekali disewakan kepada pihak lain berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan. Misalkan pemerintah memiliki BMD properti yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain.
- h. BMD Properti yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- i. Untuk BMD properti yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, jika:
  - 1) masing-masing bagian aset tersebut tidak dapat dijual terpisah dan ditatausahakan BMD-nya tidak secara terpisah; atau
  - 2) masing-masing bagian aset tersebut dapat dijual terpisah dan ditatausahakan BMD-nya secara terpisah, namun tidak memenuhi kriteria signifikansi 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%); 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.

C. Pengakuan, Pengukuran dan Penyajian Awal Perolehan Properti Investasi

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 sebagaimana dimaksud dalam huruf B, maka BMD properti dimaksud diakui sebagai properti investasi secara prospektif.
  - 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 dan/atau pos Aset Lainnya, tetapi disajikan dalam pos tersendiri sebagai pos Properti Investasi.
2. Perolehan awal BMD yang baru dan memenuhi karakteristik properti investasi di 2022 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 Satker di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
    - 2) Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.
  - b. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi pengadaan baru BMD, diakui dan diukur nilainya sebesar biaya perolehannya berdasarkan berita acara serah terima 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 bunga 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;

- c. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi sewa pembiayaan, diakui dan diukur sebesar biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa yaitu jumlah yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum, dan pada saat yang sama diakui sebagai liabilitas. Atau dengan kata lain Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan dikelompokkan sebagai properti investasi yang harus dicatat sebagai sewa pembiayaan. Sewa ini harus diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari Pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara harus diakui sebagai kewajiban.

Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai secara sewa dan dikelompokkan sebagai properti investasi, dimana aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara:

1. Nilai wajar properti, dan
2. Nilai kini dari pembayaran sewa minimum

- d. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter, diakui dan diukur sebesar:

1) Nilai wajar aset, jika

- a) Transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial; atau
- b) Nilai wajar aset yang diterima atau diserahkan tidak dapat diukur secara andal; atau

2) Jumlah tercatat aset yang diterima atau diserahkan berdasarkan dokumen berita acara serah terima atau dokumen yang dipersamakan, jika aset dimaksud tidak dapat diukur dengan nilai wajar.

Suatu pengujian dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, Satker 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:

- 1) Konfigurasi (risiko, waktu, dan jumlah) dari arus kas atau potensi jasa atas aset yang diterima berbeda dari konfigurasi arus kas atau potensi jasa atas aset yang diserahkan; atau
- 2) Nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas dipengaruhi oleh perubahan transaksi yang diakibatkan dari pertukaran tersebut; dan
- 3) Selisih antara angka 1) dan angka 2) 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.

- e. Pengakuan property 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.
  - f. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi transfer antar entitas pemerintah pusat, diakui dan diukur sebesar nilai tercatat BMD sesuai dengan berita acara serah terima atau dokumen yang dipersamakan.
3. Entitas mengevaluasi berdasarkan prinsip pengakuan, semua biaya properti investasi pada saat terjadinya. Biaya-biaya tersebut, termasuk biaya yang dikeluarkan pada awal perolehan properti investasi, dan biaya yang dikeluarkan setelah perolehan awal yang digunakan untuk penambahan, penggantian, atau perbaikan properti investasi.
  4. 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. 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.
  6. Penyajian Properti Investasi
    - a. Sesuai dengan paragraf 45 PSAP yang mengatur Penyajian Laporan Keuangan, Properti investasi diklasifikasikan dalam aset non lancar.
    - b. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.
    - c. Karena sifat dan pengklasifikasian property 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 property tersebut di masa mendatang. Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.
    - d. Hasil reklasifikasi BMD properti dan / atau perolehan awal baru BMD yang memenuhi karakteristik properti investasi sebagaimana dimaksud angka 1 dan angka 2, disajikan pada Neraca dalam pos tersendiri sebagai pos Properti Investasi.

PEMERINTAH KABUPATEN PANDEGLANG  
NERACA  
Per Tanggal 31 Desember Th n dan Desember Th n-1

URAIAN	REF	TH XX	Lebih/Kurang	TH - 1
1	2	3	5 = (4 - 3 )	4
ASET				
ASET LANCAR				
Kas di Kas Daerah				
Kas di Bendahara Penerimaan				
Kas di Bendahara Pengeluaran				
Kas di BLUD				
Kas di Bendahara Bos dan dana Hibah lainnya				
Kas di Bendahara JKN FKTP				
Kas Lainnya				
Piutang Pajak				
Piutang Retribusi				
Piutang Lain-lain PAD yang Sah				
Piutang Transfer Lainnya				
Piutang Pendapatan Lainnya				
Bagian Lancar Pinjaman kepada Perusahaan Daerah				
Bagian Lancar Pinjaman kepada Pemerintah Pusat				
Bagian Lancar Pinjaman kepada Pemerintah Daerah Lainnya				
Bagian Lancar Tagihan Penjualan Angsuran				
Bagian Lancar Tagihan Jangka Panjang-Dana Bergulir kepada Masyarakat				
Bagian Lancar Piutang Lainnya Pada Pihak Ketiga				
Bagian lancar Tuntutan Ganti Kerugian Daerah Terhadap Pegawai Negeri Bukan Bendahara				
Uang Muka Pengadaan Barang/ Jasa				
Piutang Lain-Lain				
Penyisihan Piutang				
Beban Bayar dimuka				
Persediaan				
Jumlah Aset Lancar				

URAIAN	REF	TH XX	Lebih/Kurang	TH - 1
1	2	3	5 = (4 - 3)	4
<p>INVESTASI JANGKA PANJANG</p> <p>Investasi Nonpermanen</p> <p>    Pinjaman Jangka Panjang</p> <p>    Investasi dalam Surat Utang Negara</p> <p>    Investasi dalam Proyek Pembangunan</p> <p>    Investasi Dana Bergulir</p> <p>    Investasi Nonpermanen Lainnya</p> <p>        Jumlah Investasi Non Permanen</p> <p>Investasi Permanen</p> <p>    Penyertaan Modal Pemerintah Daerah</p> <p>    Investasi Permanen Lainnya</p> <p>        Jumlah Investasi Permanen</p> <p>            Jumlah Investasi</p> <p>ASET TETAP</p> <p>    Tanah</p> <p>    Peralatan dan Mesin</p> <p>    Gedung dan Bangunan</p> <p>    Jalan, Irigasi, dan Jaringan</p> <p>    Aset Tetap Lainnya</p> <p>    Konstruksi Dalam Pengerjaan</p> <p>    Akumulasi Penyusutan</p> <p>        Jumlah Aset Tetap</p> <p>DANA CADANGAN</p> <p>    Dana Cadangan</p> <p>ASET LAINNYA</p> <p>    Tagihan Jangka Panjang</p> <p>    Tagihan Penjualan Angsuran</p> <p>    Tuntutan Ganti Rugi</p> <p>    Kas yang dibatasi penggunaannya</p> <p>    Kemitraan dengan Pihak Ketiga</p> <p>    Aset Tidak Berwujud</p> <p>    Amortisasi</p> <p>    Aset Lain-Lain</p> <p>        Aset Lain-Lain</p> <p>        Akumulasi Penyusutan Aset lain- Lain</p>				

URAIAN	REF	TH XX	Lebih/Kurang	TH - 1
1	2	3	5 = (4 - 3)	4
Jumlah Aset Lainnya				
<b>ASET PROPERTI INVESTASI</b>				
Properti Investasi				
Akumulasi Penyusutan Properti Investasi				
Jumlah Aset Properti Investasi				
<b>JUMLAH ASET</b>				
<b>KEWAJIBAN</b>				
<b>KEWAJIBAN JANGKA PENDEK</b>				
Utang Perhitungan Pihak Ketiga (PFK)				
Utang Bunga				
Bagian Lancar Utang Jangka Panjang				
Pendapatan Diterima Dimuka				
Utang Belanja				
Utang Jangka Pendek Lainnya				
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek				
<b>KEWAJIBAN JANGKA PANJANG</b>				
Utang Dalam Negeri - Sektor Perbankan				
Utang Dalam Negeri - Obligasi				
Premium (Diskonto) Obligasi				
Utang Jangka Panjang Lainnya				
Jumlah Kewajiban Jangka Panjang				
<b>JUMLAH KEWAJIBAN</b>				
<b>EKUITAS</b>				
EKUITAS				
<b>JUMLAH EKUITAS DANA</b>				
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS DANA</b>				

#### D. Pengukuran Saat Pengakuan Awal

1. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan. (biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut).
2. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.

3. 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.
4. Tidak termasuk biaya perolehan properti investasi antara lain:
  - 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.
5. 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.
6. 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.
7. Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai properti investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan (*Capital Lease*), dalam hal ini aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini (*present value*) dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas.
8. 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.
9. 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.
10. 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; atau

- 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.

11. 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.
12. 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.

#### E. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

1. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.
2. Properti Investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan peraturan mengenai kebijakan penyusutan BMD.
3. Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.
4. Revaluasi atas property investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.
5. 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.
6. 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.

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

#### F. Alih fungsi

1. Alih fungsi (persamaan frasa yang merujuk pada referensi alih guna sebagaimana paragraf 45 sampai dengan 49 PSAP 17) dalam hal ini berkaitan dengan perubahan intensi penggunaan BMD properti oleh Satker dari waktu ke waktu, misalnya Satker saat ini memutuskan untuk menggunakan BMD properti berupa bangunan diklasifikasikan sebagai properti investasi (disewakan kepada pihak eksternal) berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan, kemudian pada periode pelaporan keuangan tahunan yang berbeda Satker memutuskan untuk tidak lagi disewakan kepada pihak eksternal dan digunakan untuk tujuan administrasi Satker dalam mendukung tugas dan fungsi pemerintah sehingga diklasifikasikan sebagai aset tetap.
2. Alih fungsi ke atau dari properti investasi dilakukan jika dan hanya jika terdapat perubahan penggunaannya yang ditunjukkan dengan:
  - a. Dimulainya penggunaan properti investasi oleh Satker, dialihfungsikan dari properti investasi menjadi aset tetap;
  - b. Dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihfungsikan dari properti investasi menjadi persediaan;
  - c. Berakhirnya pemakaian BMD properti oleh Satker, dialihfungsikan dari aset tetap menjadi properti investasi; atau
  - d. Dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.
3. Atas identifikasi alih fungsi sebagaimana hal tersebut pada angka 2, Satker paling rendah menyediakan asersi manajemen untuk kemudian dokumentasi legal formal penatausahaan BMD mengikuti ketentuan peraturan mengenai pemanfaatan BMD.
4. Jika Satker memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka Satker tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuan dan pencatatannya di Neraca, dan tidak memperlakukan pencatatan dan penatausahaan sebagai persediaan.
5. Jika Satker mulai mengembangkan properti investasi yang ada dan akan digunakan di masa depan sebagai properti investasi, maka properti investasi tersebut tidak dialihfungsikan dan tetap dicatat dan ditatausahakan sebagai properti investasi.
6. Nilai yang digunakan pada saat alih fungsi adalah nilai tercatat dari properti investasi yang dialihfungsikan.
7. Alih fungsi ke atau dari properti investasi dilaksanakan setelah diterbitkannya kajian atau berdasarkan suatu acuan yang dapat dipertanggungjawabkan.

#### G. Pelepasan Properti Investasi

1. 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.

2. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihibahkan, atau penyertaan modal pemerintah daerah.
3. Properti investasi dapat dilepaskan setelah dilakukan penetapan status penggunaan.
4. Dalam rangka pelepasan properti Investasi, dilakukan penilaian atas properti investasi yang direncanakan menjadi objek pelepasan untuk mendapatkan nilai wajar atau nilai taksiran-nya.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

#### H. Pengungkapan

Satker menjelaskan secara memadai di Catatan atas Laporan Keuangan pos Properti Investasi, paling sedikit memuat informasi mengenai:

1. Dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat;
2. Metode penyusutan yang digunakan;
3. Masa manfaat aset yang digunakan untuk perhitungan penyusutan;
4. Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode;
5. Rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan:
  - a. Penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset;
  - b. Penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;
  - c. Pelepasan
  - d. Alih fungsi ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
  - e. perubahan lain.
6. Jumlah yang diakui sehubungan:
  - a. Penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;
  - b. Beban operasional langsung (perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan sewa pada tahun berjalan;
  - c. Beban operasional langsung (perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti invetasi yang tidak menghasilkan sewa pada tahun berjalan.

7. Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun, atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.
8. Properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lainnya maka bagian properti investasi yang disewakan kepada pemerintah lainnya tersebut harus diungkapkan dalam laporan keuangan kedua entitas pelaporan.

#### Contoh Ilustrasi

##### 1. Perolehan Properti Investasi melalui pembelian

Pada tahun 20x2, BLU XYZ membeli rumah susun sewa yang akan disewakan kepada masyarakat. Rumah susun dibeli pada akhir tahun 20x2 dengan harga pembelian sebesar Rp100.000.

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp. 100.000
Kr. Kas pada BLU	Rp. 100.000

##### 2. Perolehan Properti Investasi melalui transaksi non pertukaran

Pada tahun 20x2, Pemerintah menerima penyerahan rumah susun sewa dari pihak ketiga, dimana nilai wajar rumah susun tersebut adalah sebesar sebesar Rp55.000.

Jurnal:

Penerimaan rumah susun sewa dari mitra:

Db. Properti Investasi	Rp. 55.000
Kr. Pendapatan hibah	Rp. 55.000

##### 3. Pengakuan pendapatan sewa

Atas properti investasi yang dimiliki oleh BLU XYZ, didapatkan pembayaran sewa secara bulanan secara kas sebesar Rp. 1000.

Jurnal:

Db. Kas pada BLU	Rp. 1.000
Kr. Pendapatan Sewa	Rp. 1.000

##### 4. Pengukuran Aset Properti setelah pengakuan awal, tanpa revaluasi

Pada tahun 2001, pemerintah membangun gedung yang disewakan kepada pihak ketiga sebesar Rp25.000. Gedung tersebut memiliki masa manfaat selama 50 tahun. Penyajian gedung dan bangunan tersebut pada pelaporan keuangan tahun 2010 adalah sebesar Rp20.000 yaitu nilai perolehan Rp25.000 dikurangi dengan akumulasi penyusutan sebesar Rp5.000. [(Rp25.000/50) x 10 tahun]

Jurnal per 31 Des 2010:

Penyusutan tahun berjalan:

Db. Beban Penyusutan	Rp. 500
Kr. Akumulasi Penyusutan	Rp. 500

Penyajian di Neraca:

Properti Investasi	Rp. 25.000
--------------------	------------

Akumulasi penyusutan s.d. tahun 20x9: Rp500 x 9 (Rp 4.500)	
Penyusutan periode berjalan (Rp. 500)	
penyusutan sampai dengan akhir periode berjalan	(Rp. 5.000)
Nilai tercatat ( <i>carrying value</i> ) Properti Investasi	Rp. 20.000

#### 5. Revaluasi Aset Pemerintah

Pada tahun 20x7, 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 20x0 sebesar RP15.000 dengan masa manfaat 30 tahun dan telah disusutkan selama 6 tahun dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp3.000. Hasil penilaian kembali gedung dan bangunan tersebut sebesar Rp14.000, sehingga terdapat kenaikan nilai sebesar Rp2.000 dari nilai tercatat sebesar Rp12.000.

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp. 2.000	
	Kr. Ekuitas	Rp. 2.000

Jurnal Penyusutan untuk per 31 Des 20x7:

Db. Beban penyusutan	Rp583,33	
	Kr. Akumulasi penyusutan	Rp583,33

Perhitungan penyusutan tahun berjalan:

Nilai tercatat (baru) setelah revaluasi	=	Rp.14.000
Sisa masa manfaat: 30 tahun - 6 tahun	=	24 tahun
Penyusutan : Rp 14.000 : 24	=	Rp.583,33

#### 6. Alih guna

Pada tahun 20x1, seiring dengan konsep *new normal* dalam pelaksanaan kegiatan pemerintah, beberapa Gedung pemerintah yang selama ini digunakan untuk keperluan layanan operasional disewakan kepada pihak ketiga untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset dalam meningkatkan pendapatan bagi negara. Nilai tercatat Gedung pemerintah tersebut sebesar Rp50.000 (nilai perolehan Rp125.000 dikurangi akumulasi penyusutan Rp75.000).

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp125.000	
Db. Akumulasi Gedung dan Bangunan	Rp 75.000	
	Kr. Gedung dan Bangunan	Rp125.000
	Kr. Akumulasi Properti Investasi	Rp 75.000

#### 7. Pelepasan

Pada tahun 20x4, Pemerintah Pusat menyerahkan satu Gedung dan Bangunan kepada Pemerintah Daerah. 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 dan akumulasi penyusutannya sebesar Rp10.000. Dari sisi Pemerintah Pusat jurnalnya sebagai berikut:

Jurnal:

Db. Akumulasi Properti Investasi	Rp 10.000	
Db. Surplus/Defisit pelepasan Properti Investasi	Rp 2.000	
Kr. Properti Investasi		Rp12.000

BUPATI PANDEGLANG,

CAP / TTD

IRNA NARULITA