SALINAN

BUPATI MOROWALI UTARA
PROVINSI SULAWESI TENGAH

PERATURAN BUPATI MOROWALI UTARA
NOMOR 6 TAHUN 2025

TENTANG

KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MOROWALI UTARA,

Menimbang :

a. bahwa untuk mendukung terwujudnya tata pemerintahan yang baik, sistem keuangan perlu diselenggarakan secara profesional, terbuka, dan bertanggung jawab sesuai dengan aturan pokok yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945;
b. bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas penerapan standar Akuntansi Pemerintahan berbasis akrual, perlu adanya Kebijakan Akuntansi yang mendasari penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Pemerintah Daerah;
c. bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2011 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi, Proses akuntansi dan pelaporan keuangan atas properti dilaksanakan berdasarkan Pernyataan Standar akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Kebijakan Akuntansi Properti Investasi;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Morowali Utara di Provinsi Sulawesi Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5414);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:
1. Akuntansi adalah proses identifikasi, pencatatan, pengukuran, pengklasifikasian, pengikhtisaran transaksi dan kejadian keuangan, penyajian laporan, serta penginterpretasian atas hasilnya.
2. Kebijakan Akuntansi adalah prinsip, dasar, konvensi, aturan dan praktik spesifik yang dipilih oleh Pemerintah Daerah sebagai pedoman dalam menyusun dan menyajikan laporan keuangan Pemerintah Daerah untuk memenuhi kebutuhan pengguna laporan keuangan dalam rangka meningkatkan keterbandingan laporan keuangan terhadap anggaran, antar periode maupun antar entitas.
3. Properti Investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrarif atau dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

4. Pengakuan adalah proses penetapan terpenuhinya kriteria pencatatan suatu kejadian atau peristiwa dalam catatan Akuntansi sehingga akan menjadi bagian yang melengkapi unsur Aset, kewajiban, ekuitas, pendapatan-LRA, belanja, pembiayaan, pendapatan-LO dan beban, sebagaimana akan termuat pada laporan keuangan Entitas Pelaporan yang bersangkutan.
5. Pengukuran adalah proses penetapan nilai uang untuk mengakui dan memasukkan setiap pos dalam laporan keuangan.
6. Pengungkapan adalah laporan keuangan yang menyajikan secara lengkap informasi yang dibutuhkan oleh pengguna.
7. Entitas Akuntansi adalah unit pemerintahan pengguna anggaran/ pengguna barang yang wajib menyelenggarakan Akuntansi dan menyusun laporan keuangan untuk digabungkan pada Entitas Pelaporan.
8. Entitas Pelaporan adalah unit pemerintahan yang terdiri dari satu atau lebih Entitas Akuntansi yang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan wajib menyampaikan laporan pertanggungjawaban berupa laporan keuangan.
9. Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Daerah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh Pemerintah Daerah maupun masyarakat serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.
10. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
11. Daerah adalah Kabupaten Morowali Utara.
12. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
13. Bupati adalah Bupati Morowali Utara.

BAB II
KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI
Pasal 2

(1) Sistematika Kebijakan Akuntansi Properti Investasi terdiri atas:
   a. pendahuluan;
   b. definisi;
   c. Properti Investasi;
   d. Pengakuan;

e. Pengukuran;
f. penyajian Properti Investasi;
g. Pengungkapan;
h. alih guna;
i. pelepasan; dan
j. ketentuan transisi.

(2) Uraian Kebijakan Akuntansi Properti Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 3

Kebijakan Akuntansi Properti Investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 berlaku bagi Entitas Akuntansi dan Entitas Pelaporan Pemerintah Daerah.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Morowali Utara.

Ditetapkan di Kolonodale
pada tanggal 10 Maret 2025

BUPATI MOROWALI UTARA,

T T D

DELIS JULKARSON HEHI

Diundangkan di Kolonodale
pada tanggal 10 Maret 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MOROWALI UTARA,

T T T

MUSDA GUNTUR

BERITA DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA TAHUN 2025 NOMOR 6.

MUSDA GUNTUR

Salinan sesuai dengan aslinya :
Kepala Bagian Hukum,

BETSLA TOMBALAWO, SH
NIP. 19780121 200604 2 027

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI MOROWALI UTARA
NOMOR 6 TAHUN 2025
TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

I. Pendahuluan

A. Tujuan

Tujuan dari pernyataan kebijakan ini untuk mengatur perlakuan Akuntansi Properti Investasi dan Pengungkapan yang terkait.

B. Ruang Lingkup

Pernyataan Kebijakan Akuntansi ini diterapkan dalam Pengakuan, Pengukuran, penyajian, dan Pengungkapan Properti Investasi dalam laporan keuangan untuk tujuan umum bagi entitas Pemerintah Daerah tidak termasuk Badan Usaha Milik Daerah.

Kebijakan Akuntansi ini tidak berlaku untuk:

1. Aset biologis yang terkait dengan aktivitas agrikultur; dan
2. hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui.

II. Definisi

Istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan ini meliputi:

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

B. 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.

C. Metode biaya adalah suatu metode Akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.

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

E. 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.

F. 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.

III. Properti Investasi

A. Pemerintah Daerah dapat memiliki Properti Investasi yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau untuk peningkatan nilai dengan keadaan sebagai berikut:
   1. Pemerintah Daerah mengelola portofolio properti berdasarkan basis komersial; atau
   2. Pemerintah Daerah memiliki properti untuk disewakan atau untuk mendapatkan peningkatan nilai, dan menggunakan hasil yang diperoleh tersebut untuk membiayai kegiatannya.

B. Pemerintah Daerah dapat memiliki Aset berwujud berbentuk properti yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Apabila Pemerintah Daerah mengelola Aset properti untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau memperoleh kenaikan nilai, maka Aset tersebut termasuk dalam definisi Properti Investasi.

C. Properti Investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada Aset lain yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah.

D. Berikut ini adalah contoh Properti Investasi:
   1. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek;
   2. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Jika Pemerintah Daerah belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada pemerintah yang lain dalam jangka pendek, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai;

3. bangunan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah (atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
4. bangunan yang belum terpakai yang dikuasai dan/atau dimiliki tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi; dan
5. properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai Properti Investasi.

E. Berikut adalah contoh Aset yang bukan merupakan Properti Investasi dan dengan demikian tidak termasuk dalam ruang lingkup pernyataan ini:
1. 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;
2. properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga;
3. properti yang digunakan sendiri, termasuk (di antaranya) properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual;
4. properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan;
5. Properti yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar, misalnya pemerintah memiliki perumahan atau apartemen yang disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengenakan sewa di bawah harga pasar;
6. properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan Kebijakan Akuntansi yang mengatur Aset tetap; dan
7. Properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain. Misalkan Pemerintah memiliki properti yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain.

F. Dalam hal Pemerintah Daerah memiliki Aset yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, penentuan klasifikasi Asetnya sebagai berikut:
   1. apabila masing-masing bagian Aset tersebut dapat dijual terpisah, Pemerintah Daerah mempertanggungjawabkannya secara terpisah;
   2. apabila masing-masing bagian Aset tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka Aset tersebut dikatakan sebagai Properti Investasi hanya jika bagian yang tidak signifikan digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah. Tidak memenuhi kriteria signifikansi untuk diakui sebagai Properti Investasi yaitu:
      a) Luasan area bagian yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai kurang dari 75% (tujuh puluh lima persen) atau luasan area yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah lebih dari 25% (dua puluh lima persen), misalnya hanya 1 (satu) lantai yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dari 2 (dua) lantai bangunan yang digunakan operasional pemerintahan; atau
      b) Intensitas BMD yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dari pihak eksternal dengan perbandingannya kurang dari 75% (tujuh puluh lima persen) atau intensitas BMD dengan perbandingan lebih dari 25% (dua puluh lima persen), digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, misalnya gedung aula disewakan hanya terbatas hari libur kerja.

G. Pemerintah Daerah memperlakukan Aset sebagai Properti Investasi apabila tambahan biaya jasa layanan kepada para penyewa properti dalam jumlah yang tidak signifikan atas nilai keseluruhan perjanjian.

H. Untuk tujuan konsolidasi laporan keuangan Pemerintah Daerah, transaksi Properti Investasi terjadi antara Entitas Pelaporan dan Entitas Akuntansi tidak memenuhi definisi Properti Investasi karena kepemilikan Properti Investasi tersebut berada dalam satu kesatuan ekonomi. Pesewa menyajikan Aset tersebut sebagai Properti Investasi jika pola penyewaan dilakukan secara komersial, namun demikian untuk keperluan penyajian laporan keuangan konsolidasian Aset tersebut disajikan sebagai Aset tetap sebagaimana diatur dalam Kebijakan Akuntansi Aset.

I. Properti Investasi yang disewakan kepada Pemerintah Daerah lainnya maka bagian Properti Investasi yang disewakan kepada Pemerintah Daerah lainnya tersebut harus diungkapkan dalam laporan keuangan kedua Entitas Pelaporan.

IV. Pengakuan

A. Properti Investasi diakui sebagai Aset pada saat diperoleh berdasarkan kontrak/perjanjian kerjasama atau Berita Acara Serah Terima (BAST) atau ketetapan Kepala Daerah/Sekretaris Daerah. Untuk dapat diakui sebagai Properti Investasi, suatu Aset harus memenuhi kriteria:
   1. besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke Pemerintah Daerah di masa yang akan datang dari Aset Properti Investasi; dan
   2. biaya perolehan atau nilai wajar Properti Investasi dapat diukur dengan andal.

B. Dalam menentukan apakah suatu Properti Investasi memenuhi kriteria pertama Pengakuan, Pemerintah Daerah perlu menilai tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu Pengakuan awal.

C. Kriteria kedua Pengakuan Properti Investasi biasanya telah terpenuhi dari bukti perolehan Aset Properti Investasi tersebut. Apabila suatu Properti Investasi diperoleh bukan dari pembelian maka nilai perolehannya disajikan sebesar nilai wajar pada tanggal perolehan.

D. Pemerintah Daerah mengevaluasi semua biaya Properti Investasi pada saat terjadinya berdasarkan prinsip Pengakuan. 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.

E. Berdasarkan prinsip Pengakuan Properti Investasi, Pemerintah Daerah tidak mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah tercatat Properti Investasi, melainkan sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan properti 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.

F. Bagian dari Properti Investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Berdasarkan prinsip Pengakuan, Pemerintah Daerah mengakui dalam jumlah tercatat Properti Investasi atas biaya penggantian bagian Properti Investasi pada saat terjadinya biaya, jika kriteria Pengakuan dipenuhi. Jumlah tercatat bagian yang digantikan dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan penghentian Pengakuan pada Kebijakan Akuntansi ini.

V. Pengukuran

A. Pengukuran Saat Pengakuan Awal

Properti Investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan. Apabila Properti Investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, Properti Investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.

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

Biaya perolehan Properti Investasi tidak bertambah atas biaya-biaya di bawah ini:

1. Biaya perintisan (kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa Properti Investasi ke kondisi siap digunakan);
2. Kerugian operasional yang terjadi sebelum Properti Investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan; atau
3. Pemborosan bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan Properti Investasi.

Jika pembayaran atas Properti Investasi ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga tunai. Perbedaan antara jumlah tersebut dan pembayaran diakui sebagai beban bunga selama periode kredit.

Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai Properti Investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan, dalam hal ini Aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas.

Premium yang dibayarkan untuk sewa diperlakukan sebagai bagian dari pembayaran sewa minimum, dan karena itu dimasukkan dalam biaya perolehan Aset, tetapi dikeluarkan dari liabilitas. Jika hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa diklasifikasikan sebagai Properti Investasi, maka hak atas properti tersebut dicatat sebesar nilai wajar dari hak tersebut dan bukan dari properti yang mendasarinya.

Properti Investasi mungkin diperoleh dari hasil pertukaran dengan Aset moneter atau Aset nonmoneter atau kombinasi Aset moneter dan nonmoneter. Nilai perolehan Properti Investasi tersebut dihitung dari nilai wajar kecuali:

1. transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial; atau
2. nilai wajar Aset yang diterima maupun Aset yang diserahkan tidak dapat diukur secara andal.

Jika Aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat Aset yang diserahkan.

Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, Pemerintah Daerah mempertimbangkan apakah arus kas atau potensi jasa di masa yang akan datang diharapkan dapat berubah sebagai akibat dari transaksi tersebut. Suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika:

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 atau 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.

Nilai wajar suatu Aset di mana transaksi pasar yang serupa tidak tersedia, dapat diukur secara andal jika:

1. variabilitas dalam rentang estimasi nilai wajar yang rasional untuk Aset tersebut tidak signifikan; atau
2. probabilitas dari beragam estimasi dalam kisaran dapat dinilai secara rasional dan digunakan dalam mengestimasi nilai wajar. Jika entitas dapat menentukan nilai wajar secara andal, baik dari Aset yang diterima atau diserahkan, maka nilai wajar dari Aset yang diserahkan digunakan untuk mengukur biaya perolehan dari Aset yang diterima kecuali jika nilai wajar Aset yang diterima lebih jelas.

Properti Investasi yang diperoleh dari Entitas Akuntansi lainnya dalam satu Entitas Pelaporan dinilai dengan menggunakan nilai buku. Sedangkan Properti Investasi yang diperoleh dari Entitas Akuntansi lainnya di luar Entitas Pelaporan, dinilai dengan menggunakan nilai wajar.

B. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

Properti Investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Properti Investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan Kebijakan Akuntansi yang mengatur Aset Tetap yang berlaku.

Penilaian kembali atau revaluasi Properti Investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian Aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran. Revaluasi atas Properti Investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.

Dalam hal proses revaluasi dilakukan secara bertahap, hasil revaluasi atas Properti Investasi diperoleh diakui dalam laporan keuangan periode revaluasi dilaksanakan, jika dan hanya jika, Properti Investasi telah direvaluasi seluruhnya.

Properti Investasi direvaluasi secara simultan untuk menghindari revaluasi Aset secara selektif dan pelaporan jumlah dalam laporan keuangan yang merupakan campuran antara biaya dan nilai (*costs and values*) pada tanggal yang berbeda. Namun, Properti Investasi dapat dinilai kembali secara bertahap (*rolling basis)* asalkan penilaian kembali tersebut diselesaikan dalam waktu singkat dan nilai revaluasi tetap diperbarui.

Pada saat revaluasi, Properti Investasi dinilai sebesar nilai wajar berdasarkan hasil revaluasi. Selisih antara nilai revaluasi dengan nilai tercatat Properti Investasi diakui pada akun ekuitas pada periode dilakukannya revaluasi. Setelah revaluasi, Properti Investasi dinilai sebesar nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan. Pemerintah Daerah dapat menyesuaikan masa manfaat atas Properti Investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik Properti Investasi tersebut.

Jika jumlah tercatat Properti Investasi meningkat/menurun akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui sebagai peningkatan/penurunan dalam ekuitas.

Pedoman nilai wajar terbaik mengacu pada harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama dan berdasarkan pada sewa dan kontrak lain yang serupa.

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

Apabila tidak tersedia harga kini dalam pasar aktif yang sejenis, Pemerintah Daerah 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/klausul 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 melakukan revaluasi Pemerintah Daerah dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independen.

VI. Penyajian Properti Investasi

Properti Investasi disajikan sebagai Aset non lancar pada neraca dalam mata uang rupiah. Properti Investasi disajikan pada neraca terpisah dari kelompok Aset tetap dan Aset lainnya.

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

VII. Pengungkapan

Hal-hal yang diungkapkan sehubungan dengan Properti Investasi dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) antara lain:

A. dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat (*carrying amount*);
B. metode penyusutan yang digunakan;
C. masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
D. jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;

E. rekonsiliasi jumlah tercatat Properti Investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan:
    1. penambahan, Pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai Aset;
    2. penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;
    3. pelepasan;
    4. penyusutan;
    5. alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
    6. perubahan lain.
F. apabila Pemerintah Daerah melakukan revaluasi atas Properti Investasi, nilai wajar dari Properti Investasi yang menunjukkan hal-hal sebagai berikut:
    1. uraian Properti Investasi yang dilakukan revaluasi;
    2. dasar peraturan untuk menilai kembali Properti Investasi;
    3. tanggal efektif penilaian kembali;
    4. nilai tercatat sebelum revaluasi;
    5. jumlah penyesuaian atas nilai wajar; dan
    6. nilai tercatat Properti Investasi setelah revaluasi.
G. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, mengungkapkan hasil revaluasi Properti Investasi;
H. apabila pengklasifikasian atas Properti Investasi sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan Properti Investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;
I. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila Pemerintah Daerah melakukan revaluasi dari Properti Investasi, yang mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak berdasarkan faktor lain (yang harus diungkapkan oleh entitas tersebut) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat diperbandingkan;
J. apabila Pemerintah Daerah melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauh mana kualifikasi profesional yang relevan serta pengalaman mutakhir di lokasi dari penilai;
K. jumlah yang diakui dalam surplus/defisit untuk:
    1. penghasilan sewa menyewa biasa dari Properti Investasi;
    2. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan} yang timbul dari Properti Investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut; dan

3. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari Properti Investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.

L. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan Properti Investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan;
   1. Properti Investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain; dan
   2. informasi lain terkait dengan Properti Investasi.

VIII. Alih Guna

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

a. dimulainya penggunaan Properti Investasi oleh Pemerintah Daerah, dialih gunakan dari Properti Investasi menjadi Aset tetap;
b. dimulainya pengembangan Properti Investasi untuk dijual, dialihgunakan dari Properti Investasi menjadi persediaan;
c. berakhirnya pemakaian Aset oleh Entitas Akuntansi dan/atau Entitas Pelaporan, dialih gunakan dari Aset tetap menjadi Properti Investasi; dan
d. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi Properti Investasi.

Pemerintah Daerah mengalihgunakan properti dari Properti Investasi menjadi persediaan dengan perlakuan sebagai berikut:

a. Pemerintah Daerah 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;
b. terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual maka Pemerintah Daerah mereklasifikasi Aset Properti Investasi menjadi persediaan; dan
c. terdapat keputusan untuk melepas Properti Investasi tanpa dikembangkan, maka Pemerintah Daerah tetap memperlakukan properti sebagai Properti Investasi hingga dihentikan Pengakuannya dan dihapuskan dari laporan posisi keuangan serta tidak memperlakukannya sebagai persediaan.

Pemerintah Daerah 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.

Alihguna 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.

Alihguna Aset Properti Investasi menggunakan nilai tercatat pada saat dilakukannya alihguna.

Pelepasan Properti Investasi dihentikan Pengakuannya pada saat:

a. pelepasan;
b. ketika Properti Investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen; atau
c. tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasan.

Pelepasan Properti Investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan Pengakuannya. Pemerintah Daerah mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu Properti Investasi di dalam jumlah tercatat suatu Aset tersebut dan jumlah tercatat dari bagian Aset yang diganti tidak diakui lagi.

Pemerintah Daerah dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada saat diperoleh atau dibangun apabila jumlah tercatat dari bagian yang diganti tersebut tidak dapat ditentukan secara praktis.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan Properti Investasi ditentukan dari selisih antara hasil netto dari pelepasan dan jumlah tercatat Aset, dan diakui dalam Surplus/Defisit Non Operasional-Laporan Operasional dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Imbalan yang diterima atas pelepasan Properti Investasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajar. Jika pembayaran atas Properti Investasi ditangguhkan, imbalan yang diterima pada awalnya diakui sebesar setara harga tunai. Selisih antara jumlah nominal dari imbalan dan nilai yang setara dengan harga tunai diakui sebagai pendapatan bunga.

Pemerintah Daerah 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.

IX. Ketentuan Transisi

Pemerintah Daerah menerapkan kebijakan ini dengan mengklasifikasikan Asetnya kedalam Properti Investasi pada saat pertama kali dengan menggunakan nilai tercatat Aset sebagai nilai perolehannya. Pemerintah Daerah menerapkan Kebijakan Akuntansi ini secara prospektif.

BUPATI MOROWALI UTARA,

T T D

DELIS JULKARSON HEHI