



BUPATI PADANG PARIAMAN  
PROVINSI SUMATERA BARAT

PERATURAN BUPATI PADANG PARIAMAN  
NOMOR 12 TAHUN 2024

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 49 TAHUN 2022 TENTANG  
KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PADANG PARIAMAN,

- Menimbang : a. bahwa Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah telah diatur dengan Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- b. bahwa dalam Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah terdapat beberapa hal yang perlu disesuaikan dengan Standar Akuntansi Pemerintah dan belum mengatur kebijakan penambahan masa manfaat aset tetap setelah kapitasi, peristiwa setelah tanggal pelaporan, akuntansi perjanjian konsesi jasa-pemberi konsesi dan akuntansi properti investasi, perlu merubah Peraturan Bupati;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 25);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. 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);
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Padang Pariaman Tahun 2022 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 2);
6. Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 49 TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.

**Pasal I**

1. Ketentuan dalam Lampiran XIII Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah diubah, sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran XIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
2. Ketentuan Lampiran XVI, XVII dan XVIII Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah ditambah, sehingga menjadi

sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVI, XVII dan XVIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Parit Malintang  
pada tanggal 7 Agustus 2024

BUPATI PADANG PARIAMAN,

ttd.

SUHATRI BUR

Diundangkan di Parit Malintang  
pada tanggal 7 Agustus 2024

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN PADANG PARIAMAN,

ttd.

RUDY REPANALDI RILIS

BERITA DAERAH KABUPATEN PADANG PARIAMAN TAHUN 2024 NOMOR 12

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM



LAMPIRAN XIII  
PERATURAN BUPATI PADANG PARIAMAN  
NOMOR 12 TAHUN 2024  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR  
49 TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN  
AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

KEBIJAKAN AKUNTANSI ASET TETAP DAN PENYUSUTAN

A. PENDAHULUAN

1. Tujuan

Tujuan kebijakan ini adalah mengatur perlakuan akuntansi untuk aset tetap meliputi pengakuan, penentuan nilai tercatat, serta penentuan dan perlakuan akuntansi atas penilaian kembali dan penurunan nilai tercatat (*carrying value*) aset tetap.

2. Ruang Lingkup

Kebijakan ini diterapkan untuk seluruh unit pemerintah yang menyajikan laporan keuangan untuk tujuan umum dan mengatur tentang perlakuan akuntansinya, termasuk pengakuan, penilaian, penyajian, dan pengungkapan yang diperlukan

Pernyataan kebijakan ini tidak diterapkan untuk:

- a. hutan dan sumber daya alam yang dapat diperbaharui (*regenerative natural resources*); dan
- b. kuasa pertambangan, eksplorasi dan penggalian mineral, minyak, gas alam, dan sumber daya alam serupa yang tidak dapat diperbaharui (*non-regenerative natural resources*).

Kebijakan ini berlaku untuk aset tetap yang digunakan untuk mengembangkan atau memelihara aktivitas atau aset yang tercakup dalam butir 1 dan 2 di atas dan dapat dipisahkan dari aktivitas dan aset tersebut.

B. KLASIFIKASI

Aset tetap diklasifikasikan berdasarkan kesamaan dalam sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi entitas. Klasifikasi aset tetap adalah sebagai berikut:

### 1. Tanah

Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap adalah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

Tanah dapat diklasifikasikan menjadi:

- a. Tanah untuk gedung dan bangunan; dan
- b. Tanah untuk bukan gedung dan bangunan.

### 2. Peralatan dan Mesin

Peralatan dan mesin mencakup mesin-mesin dan kendaraan bermotor, alat elektronik, inventaris kantor, dan peralatan lainnya yang nilainya signifikan dan masa manfaatnya lebih dari 12 (dua belas) bulan dan dalam kondisi siap pakai.

Peralatan dan mesin memiliki variasi terbanyak dalam kelompok aset tetap, berupa alat besar, alat angkutan, alat bengkel dan alat ukur, alat pertanian, alat kantor dan alat rumah tangga, alat studio, komunikasi dan pemancar, alat kedokteran dan kesehatan, alat laboratorium, alat persenjataan, komputer, alat eksplorasi, alat pengeboran, alat produksi, pengolahan dan pemurnian, alat bantu eksplorasi, alat keselamatan kerja, alat peraga, peralatan proses/produksi, rambu-rambu dan peralatan olahraga.

### 3. Gedung dan Bangunan

Gedung dan bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

Khusus untuk gedung bertingkat pada dasarnya terdiri dari komponen bangunan fisik, komponen penunjang utama yang berupa *mechanical engineering* (*lift*, instalasi listrik beserta generator, dan sarana pendingin *air conditioning*), dan komponen penunjang lain yang berupa saluran air dan telepon.

Termasuk dalam kelompok gedung dan bangunan adalah bangunan gedung, monumen, bangunan menara, tugu titik kontrol/prasasti.

#### 4. Jalan, Jaringan dan Irigasi

Jalan, jaringan, dan irigasi mencakup jalan, jaringan, dan irigasi yang dibangun oleh pemerintah daerah serta dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah daerah dan dalam kondisi siap dipakai.

Jalan, jaringan dan irigasi tersebut selain digunakan dalam kegiatan pemerintah juga dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Termasuk dalam klasifikasi jalan, jaringan dan irigasi adalah jalan dan jembatan, bangunan air, instalasi dan jaringan.

#### 5. Aset Tetap Lainnya

Aset tetap lainnya mencakup aset tetap yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam kelompok aset tetap tanah, aset tetap peralatan dan mesin, aset tetap gedung dan bangunan, aset tetap jalan, jaringan dan irigasi, yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasional pemerintah daerah dan dalam kondisi siap dipakai.

Aset yang termasuk dalam kategori aset tetap lainnya adalah bahan perpustakaan, barang bercorak kesenian/kebudayaan/olahraga, hewan, biota perairan, tanaman, barang koleksi non budaya dan aset tetap dalam renovasi (biaya renovasi atas aset tetap yang bukan miliknya, dan biaya partisi suatu ruangan kantor yang bukan miliknya).

#### 6. Konstruksi Dalam Pengerjaan

Konstruksi dalam pengerjaan mencakup tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, jaringan dan irigasi, dan aset tetap lainnya, yang proses perolehannya dan/atau pembangunannya membutuhkan suatu periode waktu tertentu dan belum selesai.

### C. PENGAKUAN

#### 1. Tanah

Aset tetap tanah diakui pada saat manfaat ekonomi masa depan dapat diperoleh dan nilainya dapat diukur dengan andal. Untuk dapat diakui sebagai aset tetap harus dipenuhi 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.

Berdasarkan hal tersebut, apabila salah satu kriteria tidak terpenuhi maka tanah tersebut tidak dapat diakui sebagai aset tetap milik pemerintah daerah.

Pada praktiknya, masih banyak tanah-tanah pemerintah daerah yang dikuasai atau digunakan oleh kantor-kantor pemerintahan, namun belum disertifikatkan atas nama pemerintah daerah. Atau terdapat tanah milik pemerintah yang dikuasai atau digunakan oleh pihak lain karena tidak terdapat bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Terkait dengan kasus-kasus kepemilikan tanah tersebut penyajiannya dalam laporan keuangan, adalah sebagai berikut:

- a. dalam hal tanah belum ada bukti kepemilikan yang sah, namun dikuasai dan/atau digunakan oleh pemerintah daerah, maka tanah tersebut tetap harus dicatat dan disajikan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah, serta diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan;
- b. dalam hal tanah dimiliki oleh pemerintah, namun dikuasai dan/atau digunakan oleh pihak lain, maka tanah tersebut tetap harus dicatat dan disajikan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah daerah, serta diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan, bahwa tanah tersebut dikuasai atau digunakan oleh pihak lain;
- c. dalam hal tanah dimiliki oleh suatu entitas pemerintah daerah, namun dikuasai dan/atau digunakan oleh entitas pemerintah daerah yang lain, maka tanah tersebut dicatat dan disajikan pada neraca entitas pemerintah yang mempunyai bukti kepemilikan, serta diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan. Entitas pemerintah yang menguasai dan/atau menggunakan tanah cukup mengungkapkan tanah tersebut secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan;
- d. perlakuan tanah yang masih dalam sengketa atau proses pengadilan:
  - 1) dalam hal belum ada bukti kepemilikan tanah yang sah, tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh pemerintah daerah,

maka tanah tersebut tetap harus dicatat dan disajikan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah daerah, serta diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan;

- 2) dalam hal pemerintah daerah belum mempunyai bukti kepemilikan tanah yang sah, tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh pihak lain, maka tanah tersebut dicatat dan disajikan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah daerah, serta diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan;
- 3) dalam hal bukti kepemilikan tanah ganda, namun tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh pemerintah daerah, maka tanah tersebut tetap harus dicatat dan disajikan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah daerah, serta diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan;
- 4) dalam hal bukti kepemilikan tanah ganda, namun tanah tersebut dikuasai dan/atau digunakan oleh pihak lain, maka tanah tersebut tetap harus dicatat dan disajikan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah daerah, namun adanya sertifikat ganda harus diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan.

Tanah Wakaf yang digunakan/dipakai oleh instansi pemerintah daerah yang masih berstatus tanah wakaf tidak disajikan dan dilaporkan sebagai aset tetap tanah pada neraca pemerintah, melainkan cukup diungkapkan secara memadai pada catatan atas laporan keuangan.

## 2. Peralatan dan Mesin

Aset tetap peralatan dan mesin diakui pada saat manfaat ekonomi masa depan dapat diperoleh dan nilainya dapat diukur dengan andal. Untuk dapat diakui sebagai aset tetap harus dipenuhi 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.

Untuk itu, suatu aset diakui sebagai peralatan dan mesin jika memenuhi kriteria tersebut diatas.

Peralatan dan mesin yang diperoleh dan yang dimaksudkan akan diserahkan kepada pihak lain, tidak dapat dikelompokkan dalam aset tetap peralatan dan mesin, tapi dikelompokkan pada aset persediaan.

Pengakuan peralatan dan mesin dapat dilakukan apabila terdapat bukti bahwa hak/kepemilikan telah berpindah, dalam hal ini misalnya ditandai dengan berita acara serah terima pekerjaan, dan untuk kendaraan bermotor dilengkapi dengan bukti kepemilikan kendaraan.

Perolehan peralatan dan mesin dapat melalui pembelian, pembangunan, tukar menukar, hibah/donasi, dan lainnya. Perolehan melalui pembelian dapat dilakukan dengan pembelian tunai, kredit, atau angsuran. Perolehan melalui pembangunan dapat dilakukan dengan membangun sendiri (swakelola) dan melalui kontrak konstruksi.

Perolehan peralatan dan mesin melalui pembelian tunai diakui sebagai penambah nilai peralatan dan mesin, dan mengurangi kas umum negara/daerah pada neraca. Dalam rangka penyajian dalam laporan realisasi anggaran, perolehan peralatan dan mesin melalui pembelian dan pembangunan diakui sebagai belanja modal. Perolehan peralatan dan mesin melalui hibah/donasi diakui sebagai penambah nilai peralatan dan mesin pada neraca dan sebagai pendapatan-LO. Perolehan peralatan dan mesin melalui pembelian kredit diakui sebagai penambah nilai peralatan dan mesin, dan sebagai penambah kewajiban pada neraca.

### 3. Gedung dan Bangunan

Aset tetap gedung dan bangunan diakui pada saat manfaat ekonomi masa depan dapat diperoleh dan nilainya dapat diukur dengan andal. Untuk dapat diakui sebagai aset tetap harus dipenuhi 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.

Untuk itu, suatu aset diakui sebagai gedung dan bangunan jika memenuhi kriteria tersebut diatas.

Gedung dan bangunan yang dibangun oleh pemerintah, namun dengan maksud akan diserahkan kepada masyarakat, maka gedung dan bangunan tersebut tidak dapat dikelompokkan sebagai “Gedung dan Bangunan”, melainkan disajikan sebagai “Persediaan”.

Gedung dan bangunan diakui pada saat gedung dan bangunan telah diterima atau diserahkan hak kepemilikannya dan/atau pada saat penguasaannya berpindah serta telah siap dipakai.

Perolehan gedung dan bangunan dapat melalui pembelian, pembangunan, atau tukar menukar, hibah/donasi, dan lainnya. Perolehan melalui pembelian dapat dilakukan dengan pembelian tunai, kredit, atau angsuran. Perolehan melalui pembangunan dapat dilakukan dengan membangun sendiri (swakelola) dan melalui kontrak konstruksi.

#### 4. Jalan, Jaringan dan Irigasi

Untuk dapat diakui sebagai jalan, irigasi, dan jaringan, maka jalan, irigasi, dan jaringan harus berwujud dan mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan, biaya perolehannya dapat diukur secara andal, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam kondisi normal entitas dan diperoleh dengan maksud untuk digunakan.

Jalan, jaringan dan irigasi diakui pada saat jalan, jaringan dan irigasi telah diterima atau diserahkan hak kepemilikannya dan/atau pada saat penguasaannya berpindah serta telah siap dipakai. Perolehan jalan, jaringan dan irigasi pada umumnya dengan pembangunan baik membangun sendiri (swakelola) maupun melalui kontrak konstruksi.

#### 5. Aset Tetap Lainnya

Aset tetap lainnya diakui pada saat aset tetap lainnya telah diterima atau diserahkan hak kepemilikannya dan/atau pada saat penguasaannya berpindah serta telah siap dipakai.

Khusus mengenai pengakuan biaya renovasi atas aset tetap yang bukan milik pemerintah daerah, ketentuannya sebagai berikut:

- a. apabila renovasi aset tetap tersebut meningkatkan manfaat ekonomis dari aset tetap misalnya perubahan fungsi gedung dari gudang menjadi ruangan kerja dan kapasitasnya naik, maka renovasi tersebut dikapitalisasi sebagai aset tetap dalam renovasi. Apabila renovasi atas aset tetap yang disewa tidak menambah manfaat ekonomi, maka dianggap sebagai belanja operasional. Aset tetap dalam renovasi diklasifikasikan ke dalam aset tetap sesuai kelompoknya dan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan;
- b. apabila manfaat ekonomi renovasi tersebut lebih dari satu tahun buku, dan memenuhi butir a di atas, biaya renovasi dikapitalisasi sebagai aset tetap dalam renovasi, sedangkan apabila manfaat ekonomi renovasi kurang dari 1 tahun buku, maka pengeluaran tersebut diperlakukan sebagai belanja operasional tahun berjalan;
- c. apabila jumlah nilai moneter biaya renovasi tersebut cukup material, dan memenuhi syarat butir a dan b di atas, maka pengeluaran tersebut dikapitalisasi sebagai aset tetap-renovasi. Apabila tidak material, biaya renovasi dianggap sebagai belanja operasional.

Adapun batas materialitas biaya renovasi yang memenuhi butir a dan b di atas adalah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Perolehan aset tetap lainnya, selain aset tetap dalam renovasi, pada umumnya melalui pembelian atau perolehan lain seperti hibah/donasi. Pengakuan aset tetap lainnya melalui pembelian didahului dengan pengakuan belanja modal.

#### 6. Konstruksi Dalam Pengerjaan

Suatu benda berwujud harus diakui sebagai konstruksi dalam pengerjaan jika:

- a. besar kemungkinan bahwa manfaat ekonomi masa yang akan datang berkaitan dengan aset tersebut akan diperoleh;
- b. biaya perolehan aset tersebut dapat diukur dengan andal;
- c. aset tersebut masih dalam proses pengerjaan.

Apabila dalam konstruksi aset tetap pembangunan fisik proyek belum dilaksanakan, namun biaya-biaya yang dapat diatribusikan langsung ke

dalam pembangunan proyek telah dikeluarkan, maka biaya-biaya tersebut harus diakui sebagai konstruksi dalam pengerjaan aset yang bersangkutan.

Suatu konstruksi dalam pengerjaan akan dipindahkan ke pos aset tetap yang bersangkutan jika konstruksi secara substansi telah selesai dikerjakan sesuai berita acara penyelesaian pekerjaan dan konstruksi tersebut telah dapat memberikan manfaat/jasa sesuai tujuan perolehan.

Dalam kasus-kasus spesifik dapat terjadi variasi dalam pencatatan. Terkait dengan variasi penyelesaian konstruksi dalam pengerjaan, kebijakan ini memberikan pedoman sebagai berikut:

- a. apabila aset telah selesai dibangun, berita acara penyelesaian pekerjaan sudah diperoleh, dan aset tetap tersebut sudah dimanfaatkan oleh Satker/SKPD, maka aset tersebut dicatat sebagai aset tetap definitifnya;
- b. apabila aset tetap telah selesai dibangun, berita acara penyelesaian pekerjaan sudah diperoleh, namun aset tetap tersebut belum dimanfaatkan oleh Satker/SKPD, maka aset tersebut dicatat sebagai aset tetap definitifnya;
- c. apabila aset telah selesai dibangun yang didukung dengan bukti yang sah walaupun berita acara penyelesaian pekerjaan belum diperoleh, namun aset tetap tersebut sudah dimanfaatkan oleh Satker/SKPD, maka aset tersebut masih dicatat sebagai konstruksi dalam pengerjaan dan diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan;
- d. apabila sebagian dari aset tetap yang dibangun telah selesai, dan telah digunakan/dimanfaatkan, maka bagian yang digunakan/dimanfaatkan masih diakui sebagai konstruksi dalam pengerjaan;
- e. apabila suatu aset tetap telah selesai dibangun sebagian (konstruksi dalam pengerjaan) karena sebab tertentu (misalnya terkena bencana alam/*force majeure*) aset tetap tersebut hilang, maka penanggung jawab aset tersebut membuat pernyataan hilang karena bencana

alam/*force majeure* dan atas dasar pernyataan tersebut konstruksi dalam pengerjaan dapat dihapusbukukan;

- f. apabila Berita Acara Serah Terima (BAST) sudah ada, namun fisik pekerjaan belum selesai, akan diakui sebagai konstruksi dalam pengerjaan.

Dalam beberapa kasus, suatu konstruksi dalam pengerjaan dapat saja dihentikan pembangunannya oleh karena ketidakterediaan dana, kondisi politik, ataupun kejadian-kejadian lainnya. Penghentian konstruksi dalam pengerjaan dapat berupa penghentian sementara dan penghentian permanen. Apabila suatu konstruksi dalam pengerjaan dihentikan pembangunannya untuk sementara waktu, maka konstruksi dalam pengerjaan tersebut tetap dicantumkan ke dalam neraca dan kejadian ini diungkapkan secara memadai di dalam catatan atas laporan keuangan. Namun, apabila pembangunan konstruksi dalam pengerjaan diniatkan untuk dihentikan pembangunannya secara permanen karena diperkirakan tidak akan memberikan manfaat ekonomi di masa depan, ataupun oleh sebab lain yang dapat dipertanggungjawabkan, maka konstruksi dalam pengerjaan tersebut harus dieliminasi dari neraca dan kejadian ini diungkapkan secara memadai dalam catatan atas laporan keuangan.

#### D. PENGUKURAN

Aset tetap dinilai dengan biaya perolehan. Apabila penilaian aset tetap dengan menggunakan biaya perolehan tidak memungkinkan maka nilai aset tetap didasarkan pada nilai wajar pada saat perolehan.

##### 1. Tanah

Tanah diakui pertama kali sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan mencakup harga pembelian atau biaya pembebasan tanah, biaya yang dikeluarkan dalam rangka memperoleh hak seperti biaya pengurusan sertifikat, biaya pematangan, pengukuran, penimbunan, dan biaya lainnya yang dikeluarkan sampai tanah tersebut siap pakai. Nilai tanah juga meliputi nilai bangunan tua yang akan dimusnahkan yang terletak pada tanah yang dibeli tersebut.

Apabila perolehan tanah pemerintah dilakukan oleh panitia pengadaan, maka honor panitia pengadaan/pembebasan tanah, belanja barang dan belanja perjalanan dinas dalam rangka perolehan tanah tersebut termasuk dalam harga perolehan tanah.

Biaya yang terkait dengan peningkatan bukti kepemilikan tanah, misalnya dari status tanah girik menjadi SHM, dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah.

Biaya yang timbul atas penyelesaian sengketa tanah, seperti biaya pengadilan dan pengacara tidak dikapitalisasi sebagai biaya perolehan tanah.

Aset tetap tanah disajikan dalam neraca sesuai dengan biaya perolehan atau sebesar nilai wajar pada saat tanah tersebut diperoleh dan tidak disusutkan.

Untuk aset tetap tanah, tidak ada kebijakan mengenai nilai satuan minimum kapitalisasi, sehingga berapapun nilai perolehan tanah dikapitalisasi. Tanah disajikan berdasarkan biaya perolehan aset tetap tersebut tanpa mengurangi akumulasi penyusutan.

## 2. Peralatan dan Mesin

Peralatan dan mesin dinilai dengan biaya perolehan atau nilai wajar pada saat aset tetap tersebut diperoleh. Biaya perolehan peralatan dan mesin menggambarkan jumlah pengeluaran yang telah dilakukan untuk memperoleh peralatan dan mesin tersebut sampai siap pakai. Biaya ini antara lain meliputi harga pembelian, biaya pengangkutan, biaya instalasi, serta biaya langsung lainnya untuk memperoleh dan mempersiapkan sampai peralatan dan mesin tersebut siap digunakan.

Nilai satuan minimum perolehan peralatan dan mesin adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Apabila biaya perolehan peralatan dan mesin kurang dari Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), maka peralatan dan mesin tersebut tidak dapat diakui dan disajikan sebagai aset tetap, namun diakui dan disajikan sebagai ekstra komptabel.

## 3. Gedung dan Bangunan

Gedung dan bangunan dinilai dengan biaya perolehan. Biaya perolehan gedung dan bangunan meliputi seluruh biaya yang dikeluarkan untuk

memperoleh gedung dan bangunan sampai siap pakai. Biaya ini antara lain meliputi harga pembelian atau biaya konstruksi, termasuk biaya pengurusan PBG, notaris, dan pajak. Apabila penilaian gedung dan bangunan dengan menggunakan biaya perolehan tidak memungkinkan, maka nilai aset tetap didasarkan pada nilai wajar/taksiran pada saat perolehan.

Biaya perolehan gedung dan bangunan yang dibangun dengan cara swakelola meliputi biaya langsung untuk tenaga kerja, bahan baku, dan biaya tidak langsung termasuk biaya perencanaan dan pengawasan, perlengkapan, tenaga listrik, sewa peralatan, dan semua biaya lainnya yang terjadi berkenaan dengan pembangunan aset tetap tersebut seperti pengurusan PBG, notaris, dan pajak. Sementara itu, gedung dan bangunan yang dibangun melalui kontrak konstruksi, biaya perolehan meliputi nilai kontrak, biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, jasa konsultan, dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Gedung dan bangunan yang diperoleh dari sumbangan (donasi) dicatat sebesar nilai wajar pada saat perolehan.

Untuk gedung dan bangunan, tidak ada kebijakan mengenai nilai satuan minimum. Gedung dan bangunan disajikan berdasarkan biaya perolehan aset tetap dikurangi akumulasi penyusutan.

#### 4. Jalan, Jaringan dan Irigasi

Jalan, jaringan dan irigasi dinilai dengan biaya perolehan. Biaya perolehan jalan, jaringan dan irigasi meliputi seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh jalan, jaringan dan irigasi sampai siap pakai. Biaya ini meliputi biaya perolehan atau biaya konstruksi dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan sampai jalan, jaringan dan irigasi tersebut siap pakai.

Biaya perolehan untuk jalan, jaringan dan irigasi yang diperoleh melalui kontrak meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, jasa konsultan, biaya pengosongan, pajak, kontrak konstruksi, dan pembongkaran. Biaya perolehan untuk jalan, jaringan dan irigasi yang dibangun secara swakelola meliputi biaya langsung dan tidak langsung, yang terdiri dari biaya bahan baku, tenaga kerja, sewa peralatan, biaya

perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, biaya pengosongan, pajak dan pembongkaran.

Jalan, jaringan dan Irigasi yang diperoleh dari sumbangan (donasi) dicatat sebesar nilai wajar pada saat perolehan.

Untuk jalan, jaringan dan irigasi tidak ada kebijakan mengenai nilai satuan minimum. Jalan, jaringan dan irigasi disajikan berdasarkan biaya perolehan aset tetap tersebut dikurangi akumulasi penyusutan.

#### 5. Aset Tetap Lainnya

Aset tetap lainnya dinilai dengan biaya perolehan. Biaya perolehan aset tetap Lainnya yang diperoleh melalui kontrak meliputi pengeluaran nilai kontrak, biaya perencanaan dan pengawasan, pajak, serta biaya perizinan.

Biaya perolehan aset tetap lainnya yang diadakan melalui swakelola, misalnya untuk aset tetap dalam renovasi, meliputi biaya langsung dan tidak langsung, yang terdiri dari biaya bahan baku, tenaga kerja, sewa peralatan, biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, pajak, dan jasa konsultan.

Nilai satuan minimum perolehan aset tetap lainnya berupa tanaman adalah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per batang. Apabila biaya perolehan aset tetap lainnya berupa tanaman kurang dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) maka aset tetap lainnya berupa tanaman tersebut tidak dapat diakui dan disajikan sebagai aset tetap, namun diakui dan disajikan sebagai ekstra komptabel. Untuk aset tetap lainnya berupa hewan dan biota perairan dihitung sebagai aset tetap lainnya adalah indukan, sedangkan anakan tercatat sebagai persediaan.

#### 6. Konstruksi Dalam Pengerjaan

Konstruksi dalam pengerjaan dicatat dengan biaya perolehan. Pengukuran biaya perolehan dipengaruhi oleh metode yang digunakan dalam proses konstruksi aset tetap tersebut, yaitu secara swakelola atau secara kontrak konstruksi.

Apabila konstruksi aset tetap tersebut dilakukan dengan swakelola, maka biaya-biaya yang dapat diperhitungkan sebagai biaya perolehan adalah seluruh biaya langsung dan tidak langsung yang dikeluarkan

sampai konstruksi dalam pengerjaan tersebut siap untuk digunakan, meliputi biaya bahan baku, upah tenaga kerja, sewa peralatan, biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, biaya pengosongan dan pembongkaran bangunan yang ada di atas tanah yang diperuntukkan untuk keperluan pembangunan. Biaya konstruksi secara swakelola diukur berdasarkan jumlah uang yang telah dibayarkan dan tidak memperhitungkan jumlah uang yang masih diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan.

Apabila konstruksi dikerjakan oleh kontraktor melalui suatu kontrak konstruksi, maka komponen nilai perolehan konstruksi dalam pengerjaan tersebut meliputi:

- a. termin yang telah dibayarkan kepada kontraktor sehubungan dengan tingkat penyelesaian pekerjaan;
- b. kewajiban yang masih harus dibayar kepada kontraktor sehubungan dengan pekerjaan yang telah diterima tetapi belum dibayar pada tanggal pelaporan; dan
- c. pembayaran klaim kepada kontraktor atau pihak ketiga sehubungan dengan pelaksanaan kontrak konstruksi.

Jika konstruksi dibiayai dari pinjaman, maka biaya pinjaman yang timbul selama masa konstruksi dikapitalisasi dan menambah biaya konstruksi, sepanjang biaya tersebut dapat diidentifikasi dan ditetapkan secara andal. Biaya pinjaman mencakup biaya bunga dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pinjaman yang digunakan untuk membiayai konstruksi.

Apabila kegiatan pembangunan konstruksi dihentikan sementara karena kondisi *force majeure*, maka biaya pinjaman tidak dikapitalisasi sebagai aset, tetapi dicatat sebagai biaya bunga pada periode yang bersangkutan, dan apabila disebabkan oleh hal-hal yang tidak bersifat *force majeure*, maka biaya pinjaman yang dibayarkan selama masa pemberhentian sementara pembangunan konstruksi dikapitalisasi sebagai aset.

#### E. PENYAJIAN

Aset tetap disajikan berdasarkan biaya perolehan aset tetap tersebut dikurangi akumulasi penyusutan. Apabila terjadi kondisi yang

memungkinkan penilaian kembali, maka aset tetap akan disajikan dengan penyesuaian pada masing-masing akun aset tetap dan akun ekuitas.

Berikut adalah contoh penyajian aset tetap dalam neraca pemerintah daerah.

PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN PADANG PARIAMAN  
N E R A C A  
PER 31 DESEMBER 20X1 DAN 20X0

Kode Akun	Uraian	20X1	20X0
1	ASET		
1.1.	ASET LANCAR		
	Jumlah Aset Lancar	xxx	Xxx
1.2.	INVESTASI JANGKA PANJANG		
	Jumlah Investasi Jangka Panjang	xxx	Xxx
1.3.	ASET TETAP		
1.3.1.	Tanah	xxx	Xxx
1.3.2.	Peralatan dan Mesin	xxx	Xxx
1.3.3.	Gedung dan Bangunan	xxx	Xxx
1.3.4.	Jalan, Jaringan dan Irigasi	xxx	Xxx
1.3.5.	Aset Tetap Lainnya	xxx	Xxx
1.3.6.	Konstruksi Dalam Pengerjaan	xxx	Xxx
1.3.7.	Akumulasi Penyusutan	xxx	Xxx
	Jumlah Aset Tetap	xxx	Xxx
1.4.	DANA CADANGAN		
1.4.1.	Dana Cadangan	xxx	Xxx
	Jumlah Dana Cadangan	xxx	Xxx
1.5.	ASET LAINNYA		
1.5.1.	Tagihan Jangka Panjang		
1.5.2.	Kemitraan dengan pihak ketiga	xxx	Xxx
1.5.3.	Aset Tidak Berwujud	xxx	Xxx
1.5.4.	Aset Lain-lain	xxx	Xxx
1.5.5.	Akumulasi Amortisasi Aset Tidak Berwujud		
1.5.6.	Akumulasi Penyusutan Aset Lainnya		
1.5.7.	Dana Transfer Treasury Deposit Facility (TDF)		
	Jumlah Aset Lainnya	xxx	Xxx
	JUMLAH ASET	xxx	Xxx
2.	KEWAJIBAN		
2.1.	KEWAJIBAN JANGKA PENDEK		
2.2.	KEWAJIBAN JANGKA PANJANG		
	JUMLAH KEWAJIBAN	xxx	Xxx
3.	EKUITAS		
	Jumlah Ekuitas	xxx	Xxx
	JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS	xxx	Xxx

**F. HAL-HAL KHUSUS TENTANG ASET TETAP**

**1. PENGELUARAN SETELAH PEROLEHAN AWAL ASET TETAP**

Setelah aset tetap diperoleh, masih dapat dilakukan pengeluaran-pengeluaran yang berhubungan dengan aset tetap tersebut. Pengeluaran-pengeluaran tersebut dapat berupa biaya pemeliharaan ataupun biaya rehabilitasi atau renovasi. Pengeluaran yang dapat

memberikan manfaat lebih dari satu tahun (memperpanjang manfaat aset tersebut dari yang direncanakan semula atau peningkatan kapasitas, mutu produksi, atau peningkatan kinerja) disebut dengan pengeluaran modal (*capital expenditure*). Sedangkan pengeluaran yang memberikan manfaat kurang dari satu tahun (termasuk pengeluaran untuk mempertahankan kondisi aset tetap) disebut dengan pengeluaran pendapatan (*revenue expenditure*).

Perbedaan antara *capital expenditure* atau *revenue expenditure* selain dari menambah manfaat atau tidak, juga dapat dilihat dari besarnya jumlah pengeluaran yang disebut dengan *capitalization threshold* (nilai satuan minimum kapitalisasi aset) yang dapat diklasifikasi sebagai aset tetap.

Kapitalisasi setelah perolehan awal aset tetap dilakukan terhadap biaya-biaya lain yang dikeluarkan setelah pengadaan awal yang dapat memperpanjang masa manfaat atau yang kemungkinan besar memberi manfaat ekonomik di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi, atau peningkatan kinerja. Sebaliknya, pengeluaran-pengeluaran yang hanya dalam rangka mempertahankan kapasitas yang ada atau yang bersifat pemeliharaan rutin sehingga tidak memperpanjang masa manfaat atau yang kemungkinan besar tidak memberi manfaat ekonomi di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi, atau peningkatan kinerja diperlakukan sebagai biaya (*expense/Revenue expenditure*).

Pengeluaran setelah perolehan awal atas aset tetap yang oleh karena bentuknya, atau lokasi penggunaannya memiliki risiko penurunan nilai dan/atau kuantitas yang mengakibatkan ketidakpastian perolehan potensi ekonomi di masa depan, seperti pembangunan tanggul lumpur, tanggul pemecah gelombang, tanggul penahan lahar dan lain sejenisnya tidak dikapitalisasi, melainkan diperlakukan sebagai biaya pemeliharaan biasa (*expense*).

## 2. PERTUKARAN ASET TETAP

Pertukaran atau tukar menukar adalah pengalihan aset tetap dari suatu entitas kepada entitas lain sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

Suatu aset tetap dapat diperoleh melalui pertukaran atau pertukaran sebagian aset tetap yang tidak serupa atau aset lainnya. Biaya dari pos semacam itu diukur berdasarkan nilai wajar aset yang diperoleh, yaitu nilai ekuivalen atas nilai tercatat aset yang dilepas setelah disesuaikan dengan jumlah setiap kas atau setara kas dan kewajiban lain yang ditransfer/diserahkan.

Ada beberapa alasan yang menyebabkan pemerintah daerah perlu melakukan pertukaran, yaitu:

- a. adanya aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan yang lokasinya tidak sesuai dengan tata ruang/tata kota;
- b. adanya aset tetap yang tidak dimanfaatkan secara optimal;
- c. upaya penyatuan aset tetap yang lokasinya terpecah;
- d. pelaksanaan rencana strategis pemerintah;
- e. adanya aset tetap selain tanah dan/atau bangunan yang sudah usang;
- f. tidak tersedia dananya untuk pengadaan baru.

Suatu aset tetap hasil pertukaran dapat diakui apabila penguasaan atas aset telah berpindah dan nilai perolehan aset hasil pertukaran tersebut dapat diukur dengan andal yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST). Berdasarkan BAST tersebut, pengguna barang menerbitkan Surat Keputusan (SK) Penghapusan terhadap aset yang diserahkan. Berdasarkan BAST dan SK Penghapusan, pengelola/pengguna barang mengeliminasi aset tersebut dari neraca maupun dari daftar barang dan membukukan aset tetap pengganti.

Biaya dari pos pertukaran aset diukur berdasarkan nilai wajar aset yang diperoleh, yaitu ekuivalen atas nilai tercatat aset yang dilepas setelah disesuaikan dengan jumlah setiap kas atau setara kas yang ditransfer/diserahkan.

Suatu aset tetap dapat diperoleh melalui pertukaran atas suatu aset yang serupa yang memiliki manfaat yang serupa dan memiliki nilai wajar yang serupa. Suatu aset tetap juga dapat dilepas dalam pertukaran dengan kepemilikan aset yang serupa. Dalam keadaan tersebut tidak ada keuntungan dan kerugian yang diakui dalam transaksi ini. Biaya aset

yang baru diperoleh dicatat sebesar nilai tercatat (*carrying amount*) atas aset yang dilepas.

### 3. PENGHENTIAN DAN PELEPASAN ASET TETAP

Suatu aset tetap dieliminasi dari neraca ketika dilepaskan atau bila aset secara permanen dihentikan penggunaannya dan tidak ada manfaat ekonomi masa yang akan datang.

Aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif pemerintah daerah tidak memenuhi definisi aset tetap dan harus dipindahkan ke pos aset lainnya sesuai dengan nilai tercatatnya.

Aset tetap yang secara permanen dihentikan atau dilepas setelah mendapatkan persetujuan penghapusan harus dieliminasi dari neraca dan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

Pelepasan aset tetap di lingkungan pemerintah daerah disebut sebagai pemindahtanganan, dan dilakukan dengan cara:

- a. dijual;
- b. dipertukarkan;
- c. dihibahkan; atau
- d. dijadikan penyertaan modal daerah.

### 4. RENOVASI ASET TETAP

Pengeluaran setelah perolehan awal suatu aset tetap yang memperpanjang masa manfaat atau yang kemungkinan besar memberi manfaat ekonomi di masa yang akan datang dalam bentuk kapasitas, mutu produksi, atau peningkatan standar kinerja, harus ditambahkan pada nilai tercatat aset yang bersangkutan dan memenuhi kriteria kapitalisasi aset.

Namun demikian, dalam hal aset tetap yang direnovasi tersebut memenuhi kriteria kapitalisasi dan bukan milik suatu satuan kerja atau Satuan Kerja Perangkat Daerah, maka renovasi tersebut dicatat sebagai aset tetap lainnya.

Biaya yang dikeluarkan untuk melakukan renovasi umumnya adalah belanja modal aset terkait.

Biaya perawatan sehari-hari untuk mempertahankan suatu aset tetap dalam kondisi normalnya, termasuk di dalamnya pengeluaran untuk

pengecatan gedung, suku cadang, merupakan pengeluaran yang substansinya adalah kegiatan pemeliharaan dan tidak dikapitalisasi meskipun nilainya signifikan.

Berdasarkan objeknya, renovasi aset tetap di lingkungan Satuan Kerja Perangkat Daerah dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

- a. renovasi aset tetap milik sendiri, merupakan perbaikan aset tetap di lingkungan Satuan Kerja Perangkat Daerah yang memenuhi syarat kapitalisasi aset;
- b. renovasi aset tetap bukan milik-dalam lingkup entitas pelaporan, mencakup perbaikan aset tetap bukan milik suatu Satuan Kerja Perangkat Daerah yang memenuhi syarat kapitalisasi, namun masih dalam satu entitas pelaporan.

Pada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melakukan renovasi tidak mencatat sebagai penambah nilai perolehan aset tetap terkait dan dibukukan sebagai aset tetap lainnya-aset renovasi dan disajikan di neraca sebagai kelompok aset tetap. Apabila sampai dengan tanggal pelaporan renovasi tersebut belum selesai dikerjakan, atau sudah selesai pengerjaannya, namun belum diserahkan pekerjaannya, maka akan dicatat sebagai konstruksi dalam pengerjaan. Apabila akan diserahkan pada Satuan Kerja Perangkat Daerah pemilik sesuai dokumen penyerahan yang telah diterbitkan, maka aset tetap renovasi tersebut di eliminasi dari neraca Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melakukan renovasi dan Satuan Kerja Perangkat Daerah pemilik akan mencatat dan menambahkannya sebagai aset tetap terkait. Namun apabila sampai dengan akhir periode pelaporan aset renovasi ini belum juga diserahkan, maka Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melakukan renovasi terhadap aset tersebut tetap akan mencatat sebagai aset tetap lainnya-aset renovasi;

- c. renovasi aset tetap bukan milik-diluar lingkup entitas pelaporan, yang meliputi renovasi aset tetap milik pemerintah lainnya dan renovasi aset tetap milik pihak lain, selain pemerintah (swasta, BUMN/D, yayasan dan lain-lain).

Sama halnya dengan point nomor b diatas dan apabila pada akhir masa perjanjian pinjam pakai atau sewa, aset renovasi ini seyogyanya diserahkan pada pemilik sesuai Berita Acara Penyerahan/dokumen yang dipersamakan telah diterbitkan, maka aset tetap renovasi tersebut dieliminasi dari neraca Satuan Kerja Perangkat Daerah dan pemilik akan mencatat dan menambahkannya sebagai aset tetap terkait.

## 5. REKLASIFIKASI DAN KOREKSI ASET TETAP

### a. Reklasifikasi Aset Tetap

Aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif pemerintah tidak memenuhi definisi aset tetap dan harus dipindahkan ke pos aset lainnya sesuai dengan nilai tercatatnya (nilai perolehan dan nilai akumulasi penyusutan aset tetapnya), hal ini yang disebut sebagai reklasifikasi aset.

Reklasifikasi aset tetap ke aset lainnya dapat dilakukan sepanjang waktu, tidak tergantung periode laporan.

### b. Koreksi Aset Tetap

Koreksi adalah tindakan pembetulan akuntansi agar pos-pos yang tersaji dalam laporan keuangan entitas menjadi sesuai dengan yang seharusnya.

Koreksi aset tetap dilakukan dengan menambah atau mengurangi akun aset tetap yang bersangkutan. Koreksi aset tetap dapat dilakukan kapan saja, tidak tergantung pada periode pelaporan dan waktu penyusunan laporan. Pada umumnya koreksi aset tetap dilakukan pada saat ditemukan kesalahan.

## 6. PEROLEHAN SECARA GABUNGAN

Biaya perolehan dari masing-masing aset tetap yang diperoleh secara gabungan ditentukan dengan mengalokasikan harga gabungan tersebut berdasarkan perbandingan nilai wajar masing-masing aset yang bersangkutan.

#### 7. PEROLEHAN ASET TETAP DARI DONASI

Aset tetap yang diperoleh dari sumbangan (donasi) harus dicatat sebesar nilai wajar pada saat perolehan. Perolehan aset tetap dari donasi diakui sebagai pendapatan non operasional.

#### 8. ASET BERSEJARAH

Aset bersejarah harus disajikan dalam bentuk unit, misalnya jumlah unit koleksi yang dimiliki atau jumlah unit monumen, dalam catatan atas laporan keuangan dengan tanpa nilai.

Biaya untuk perolehan, konstruksi, peningkatan, rekonstruksi harus dibebankan dalam laporan operasional sebagai beban tahun terjadinya pengeluaran tersebut. Beban tersebut termasuk seluruh beban yang berlangsung untuk menjadikan aset bersejarah tersebut dalam kondisi dan lokasi yang ada pada periode berjalan.

#### 9. PENYUSUTAN

Penyusutan adalah alokasi yang sistematis atas nilai suatu aset tetap yang dapat disusutkan selama masa manfaat yang bersangkutan. Kapasitas atau manfaat suatu aset tetap semakin lama semakin menurun karena digunakan dalam kegiatan operasi pemerintah dan sejalan dengan itu maka nilai aset tetap tersebut juga semakin menurun. Nilai penyusutan untuk masing-masing periode diakui sebagai pengurang nilai tercatat aset tetap dalam neraca dan beban penyusutan dalam laporan operasional.

Metode penyusutan yang digunakan adalah Garis Lurus (*Straight Line Method*). Menurut metode ini, beban penyusutan ditetapkan secara konstan/tetap selama periode waktu tertentu (berdasarkan umur ekonomis dan atau umur penggunaan aset tetap) dan dihitung dari nilai perolehan tanpa dikurangi dengan nilai residu (nilai sisa). Metode ini dipilih karena metode ini dianggap sebagai metode yang paling mudah dan sederhana. Sementara pendekatan yang digunakan dalam menghitung penyusutan aset tetap adalah pendekatan bulanan.

Masa manfaat untuk menghitung tarif penyusutan untuk masing-masing aset tetap adalah :

- a. Peralatan dan mesin 5 tahun, khusus untuk kendaraan dinas dan alat berat 10 tahun;
- b. Gedung dan bangunan 20 tahun;
- c. Jalan, jaringan dan irigasi 5 tahun.

Aset tetap yang tidak disusutkan yaitu: tanah, konstruksi dalam pengerjaan, bahan perpustakaan, barang bercorak kesenian/kebudayaan/olahraga, hewan, biota perairan, tanaman, barang koleksi non budaya dan aset tetap dalam renovasi dan aset tetap yang tidak memenuhi nilai satuan minimum kapitalisasi (ekstrakomptabel).

Pengeluaran-pengeluaran yang dikapitalisasi diukur sebesar jumlah biaya yang dikeluarkan dalam rangka memperpanjang masa manfaat atau yang kemungkinan besar memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi, atau peningkatan kinerja aset yang bersangkutan, berupa pengembangan (peningkatan aset tetap karena meningkatnya manfaat aset tetap tersebut) dan penggantian utama (memperbaharui bagian aset tetap).

Penambahan masa manfaat aset tetap karena adanya pengembangan (peningkatan aset tetap) dan penggantian utama (memperbaharui bagian aset tetap) mengacu pada tabel berikut:

URAIAN	JENIS	PERSENTASE RENOVASI/RESTORASI/ OVERHAUL DARI BIAYA PEROLEHAN (DILUAR PENYUSUTAN)	PENAMBAHAN MASA MANFAAT (TAHUN)
<b>Peralatan dan Mesin</b>			
Alat Besar Darat	Overhaul	>50% s.d. 70%	3
		>70% s.d. 90%	8
Alat Angkutan Darat Bermotor	Overhaul	>50% s.d. 70%	3
		>70% s.d. 90%	8
<b>Bangunan Gedung</b>			
Bangunan Gedung Tempat Kerja	Renovasi	>30% s.d. 50%	5
		>50% s.d. 75%	10
		>75% s.d. 100%	15
Bangunan Gedung Tempat Tinggal	Renovasi	>30% s.d. 50%	5
		>50% s.d. 75%	10
		>75% s.d. 100%	15

<b>Monumen</b>			
Candi/ Tugu Peringatan / Prasasti	Renovasi	>30% s.d. 50%	5
		>50% s.d. 75%	10
		>75% s.d. 100%	15
<b>Bangunan Menara</b>			
Bangunan Menara Perambuan	Renovasi	>30% s.d. 50%	5
		>50% s.d. 75%	10
		>75% s.d. 100%	15
<b>Tugu Titik Kontrol / Prasasti</b>			
Tugu/ Tanda Batas	Renovasi	>30% s.d. 50%	5
		>50% s.d. 75%	10
		>75% s.d. 100%	15
<b>Jalan Jembatan Irigasi dan Jaringan</b>			
Jalan	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Jembatan	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Bangunan Air Irigasi	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Bangunan Pengairan Pasang Surut	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Bangunan Pengembangan Rawa dan Polder	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Bangunan Pengaman Sungai/ Pantai & Penanggulangan Bencana alam	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Bangunan Pengembangan Sumber air dan Tanah	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Bangunan Air Bersih/ Air Baku	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Bangunan Air Kotor	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Air Bersih / Air Baku	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Air Kotor	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Pengelolaan Sampah	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Pengelolaan Bahan Bangunan	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Pembangkit Listrik	Renovasi	>0% sd 50%	2

		>50% sd 90%	4
Instalasi gardu Listrik	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Pertahanan	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi gas	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Pengaman	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Instalasi Lain	Renovasi	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Jaringan Air Minum	Overhaul	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Jaringan Listrik	Overhaul	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Jaringan Telepon	Overhaul	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4
Jaringan Gas	Overhaul	>0% sd 50%	2
		>50% sd 90%	4

#### G. PENGUNGKAPAN

Laporan keuangan harus mengungkapkan untuk masing-masing jenis aset tetap sebagai berikut:

1. Dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat (*carrying amount*);
2. Kebijakan Akuntansi untuk kapitalisasi yang berkaitan dengan aset tetap.
3. Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode yang menunjukkan:
  - a. penambahan aset (pembelian, hibah/donasi, pertukaran, reklasifikasi dan lain-lain);
  - b. pengurangan aset (penjualan, penghapusan, reklasifikasi dan lain-lain);
  - c. akumulasi penyusutan dan perubahan nilai, jika ada;
  - d. mutasi aset tetap lainnya.
4. Informasi penyusutan, meliputi:
  - a. nilai penyusutan;
  - b. metode penyusutan yang digunakan;

- c. masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
  - d. nilai tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode;
5. Laporan keuangan juga harus mengungkapkan:
- a. eksistensi dan batasan hak milik atas aset tetap;
  - b. Kebijakan akuntansi untuk kapitalisasi yang berkaitan dengan aset tetap;
  - c. jumlah pengeluaran pada pos aset tetap dalam konstruksi;
  - d. jumlah komitmen untuk akuisisi aset tetap.
6. Untuk KDP perlu diungkapkan:
- a. rincian kontrak KDP berikut tingkat penyelesaian dan jangka waktu penyelesaian pada tanggal neraca;
  - b. nilai kontrak konstruksi dan sumber pembiayaan;
  - c. jumlah biaya yang telah dikeluarkan sampai dengan tanggal neraca;
  - d. uang muka kerja yang telah diberikan sampai dengan tanggal neraca;
  - e. jumlah retensi (yaitu persentase dari nilai penyelesaian yang akan digunakan sebagai jaminan akan dilaksanakan pemeliharaan oleh kontraktor pada masa yang telah ditentukan dalam kontrak).
7. Aset bersejarah diungkapkan secara rinci antara lain nama, jenis, kondisi dan lokasi aset dimaksud.

BUPATI PADANG PARIAMAN,

ttd.

SUHATRI BUR

LAMPIRAN XVI  
PERUBAHAN PERATURAN BUPATI PADANG PARIAMAN  
NOMOR 12 TAHUN 2024  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 49  
TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI  
PEMERINTAH DAERAH

PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

A. PENDAHULUAN

1. Tujuan

Tujuan kebijakan ini adalah untuk menentukan:

- a. bagaimana entitas menyajikan laporan keuangannya atas peristiwa setelah tanggal pelaporan; dan
- b. pengungkapan yang dibuat entitas tentang tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit dan peristiwa setelah tanggal pelaporan.

Kebijakan ini 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.

2. Ruang Lingkup

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

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

B. DEFINISI

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 non penyesuai setelah tanggal pelaporan).

### C. 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 bertanggungjawab 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.

### D. 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.

### E. PERISTIWA PENYESUAI SETELAH TANGGAL PELAPORAN

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

Berikut ini beberapa contoh peristiwa penyesuai 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 kadaluarsa pajak (kadaluarsanya hak untuk melakukan penagihan pajak, termasuk bunga, denda, kenaikan, dan biaya penagihan pajak) dan kepailitan debitur 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.

#### F. PERISTIWA NON PENYESUAI SETELAH TANGGAL PELAPORAN

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

Contoh dari peristiwa non penyesuai setelah tanggal pelaporan diantaranya:

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 Negara/Daerah setelah tanggal pelaporan.

## G. KESINAMBUNGAN 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, kebijakan 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.

## H. PENGUNGKAPAN

Pengungkapan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit.

1. Entitas pelaporan mengungkapkan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit dan pihak yang bertanggung jawab mengotorisasi laporan keuangan.
2. Tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit penting diketahui oleh pengguna karena laporan keuangan tidak mencerminkan peristiwa setelah tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit.

Pemutakhiran pengungkapan kondisi pada tanggal pelaporan.

1. Apabila entitas pelaporan menerima informasi setelah tanggal pelaporan dan sebelum tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit, maka entitas memutakhirkan pengungkapan berdasarkan informasi terkini tersebut.
2. 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.

Pengungkapan peristiwa non penyesuai setelah tanggal pelaporan.

Apabila peristiwa non penyesuai 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 non penyesuai setelah tanggal pelaporan, yang mencakup:

1. sifat peristiwa; dan
2. estimasi atas dampak keuangan, atau pernyataan bahwa estimasi tersebut tidak dapat dibuat.

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

1. Pengumuman untuk tidak melanjutkan suatu program atau kegiatan pemerintah, pelepasan aset serta penyelesaian kewajiban terkait dengan penghentian program atau kegiatan pemerintah;
2. Pembelian atau pelepasan aset dalam jumlah yang signifikan;
3. Kerusakan aset akibat kebakaran setelah tanggal pelaporan;
4. Perubahan tidak normal setelah tanggal pelaporan atas harga aset atau kurs valuta asing;
5. Komitmen entitas atau timbulnya kewajiban kontinjensi seperti penerbitan jaminan yang memiliki nilai yang signifikan; dan
6. dimulainya proses tuntutan hukum yang signifikan yang terjadi setelah tanggal pelaporan, termasuk tuntutan terkait keberatan/banding/restitusi pajak signifikan.

BUPATI PADANG PARIAMAN,

ttd.

SUHATRI BUR

LAMPIRAN XVII  
PERUBAHAN PERATURAN BUPATI PADANG PARIAMAN  
NOMOR 12 TAHUN 2024  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 49  
TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI  
PEMERINTAH DAERAH

AKUNTANSI PERJANJIAN KONSESI JASA-PEMBERI KONSESI

A. PENDAHULUAN

1. Tujuan

Tujuan kebijakan akuntansi ini mengatur akuntansi perjanjian konsesi jasa yang dilakukan oleh entitas pemerintah daerah selaku pemberi konsesi.

2. Ruang Lingkup

- a. Entitas pemberi konsesi, dalam hal ini entitas pemerintah daerah, menerapkan kebijakan akuntansi ini untuk akuntansi dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan laporan keuangan yang bertujuan umum atas perjanjian konsesi jasa.
- b. Kebijakan akuntansi ini berlaku untuk entitas pemerintah daerah dalam menyusun laporan keuangan yang bertujuan umum.
- c. Perjanjian konsesi jasa dalam ruang lingkup kebijakan akuntansi ini adalah perjanjian yang melibatkan mitra untuk menyediakan jasa publik yang berkaitan dengan aset konsesi jasa atas nama pemberi konsesi.
- d. Perjanjian di luar ruang lingkup kebijakan akuntansi ini adalah perjanjian yang tidak terkait dengan penyediaan jasa pelayanan publik dan komponen penyediaan jasa pelayanan publik dimana aset yang digunakan tidak dikendalikan oleh pemberi konsesi (misalnya alih daya, kontrak jasa, atau privatisasi).
- e. Kebijakan akuntansi ini tidak berlaku untuk akuntansi bagi mitra konsesi. Pedoman akuntansi untuk perjanjian konsesi jasa bagi mitra konsesi mengikuti standar akuntansi keuangan yang relevan

## B. DEFINISI

Perjanjian konsesi jasa adalah perjanjian mengikat antara pemberi konsesi dan mitra dimana:

1. Mitra menggunakan aset konsesi jasa untuk menyediakan jasa publik atas nama pemberi konsesi selama jangka waktu tertentu; dan
2. Mitra diberikan kompensasi atas penyediaan jasa pelayanan publik selama masa perjanjian konsesi jasa.

Perjanjian mengikat adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan kepada para pihak dalam perjanjian, seperti dalam bentuk kontrak. Perjanjian yang mengikat mencakup hak dan kewajiban yang berasal dari kontrak atau hak dan kewajiban hukum lainnya.

Pemberi konsesi adalah entitas akuntansi/pelaporan pemerintah padang pariaman yang memberikan hak penggunaan aset konsesi jasa kepada mitra.

Mitra adalah operator berbentuk badan usaha sebagai pihak dalam perjanjian konsesi jasa yang menggunakan aset konsesi jasa dalam menyediakan jasa publik yang pengendalian asetnya dilakukan oleh pemberi konsesi.

Aset konsesi jasa adalah aset yang digunakan untuk menyediakan jasa publik atas nama pemberi konsesi dalam suatu perjanjian konsesi jasa, dan aset dimaksud merupakan aset yang:

1. Disediakan oleh mitra, yang:
  - a. dibangun, dikembangkan, atau diperoleh dari pihak lain; atau
  - b. merupakan aset yang dimiliki oleh mitra; atau
2. Disediakan oleh pemberi konsesi, yang:
  - a. merupakan aset yang dimiliki oleh pemberi konsesi; atau
  - b. merupakan peningkatan aset pemberi konsesi.

## C. PENGAKUAN DAN PENGUKURAN ASET KONSESI JASA

Hal-Hal yang diatur dalam pengakuan dan pengukuran aset adalah sebagai berikut :

1. Pemberi konsesi mengakui aset yang disediakan oleh mitra dan peningkatan aset pemberi konsesi yang di partisipasikan sebagai aset konsesi jasa apabila:
  - a. Pemberi konsesi mengendalikan atau mengatur jenis jasa publik yang harus disediakan oleh mitra, kepada siapa saja publik tersebut diberikan, serta penetapan tarifnya; dan:
  - b. Pemberi konsesi mengendalikan (yaitu melalui kepemilikan, hak manfaat atau bentuk lain) setiap kepentingan signifikan atas sisa aset di akhir masa konsesi.
2. Pernyataan kebijakan ini diterapkan pada aset yang digunakan dalam perjanjian konsesi jasa selama seluruh masa manfaat (selama umur aset) jika persyaratan dalam Poin 1 huruf (a) terpenuhi.
3. Pemberi konsesi melakukan pengukuran awal perolehan atas aset konsesi jasa yang diakui berdasarkan poin 1 (atau poin 2-untuk selama umur aset) sebesar nilai wajar, kecuali atas aset yang dimiliki pemberi konsesi sebagaimana diatur dalam poin 4.
4. Ketika aset yang dimiliki pemberi konsesi memenuhi kondisi persyaratan sebagaimana dimaksud poin 1 huruf (a) dan poin 1 huruf (b) (atau poin 2 - untuk selama umur aset), pemberi konsesi melakukan reklasifikasi aset yang dipartisipasi nya tersebut sebagai aset konsesi jasa. Reklasifikasi aset dimaksud diukur dengan menggunakan nilai tercatat aset.
5. Setelah pengakuan awal atau reklasifikasi, perlakuan akuntansi atas aset konsesi jasa mengikuti ketentuan kebijakan akuntansi yang mengatur aset tetap atau kebijakan akuntansi yang mengatur aset tak berwujud.
6. Perolehan awal komponen aset konsesi jasa dalam suatu perjanjian konsesi jasa yang memiliki sifat atau fungsi yang sama dalam penyediaan jasa pelayanan publik oleh mitra dicatat sebagai satu jenis aset tersendiri dimana dapat terbentuk dari satu atau beberapa jenis kelompok aset sebagaimana dinyatakan dalam kebijakan akuntansi yang mengatur akuntansi aset tetap atau kebijakan akuntansi yang

mengatur akuntansi aset tak berwujud. Sebagai contoh, suatu konstruksi jembatan yang dijelaskan secara terpisah dalam kelompok aset tetap akan dijelaskan sebagai satu kesatuan komponen aset konsesi jasa untuk penyediaan jasa layanan jalan sesuai dengan perjanjian konsesi jasanya. Komponen aset konsesi jasa tersebut disusutkan atau diamortisasi secara sistematis selama umur ekonomi teknis aset dimaksud, dan tidak dibatasi oleh masa konsesi sesuai perjanjian konsesi jasa.

7. Pada akhir masa konsesi jasa, aset konsesi jasa direklasifikasi ke dalam jenis kelompok aset berdasarkan sifat atau fungsi mengikuti ketentuan kebijakan akuntansi yang mengatur aset tetap atau kebijakan akuntansi yang mengatur aset tak berwujud. Reklasifikasi aset dimaksud diukur menggunakan nilai tercatat aset.
8. Pada saat pemberi konsesi mengakui aset konsesi jasa sebagaimana dimaksud poin 1 (atau poin 2-untuk selama umur aset), pemberi konsesi juga mengakui kewajiban. Pemberi konsesi tidak mengakui kewajiban atas aset konsesi jasa yang berasal dari reklasifikasi asetnya sebagaimana dinyatakan dalam poin 4, kecuali jika terdapat tambahan imbalan yang disediakan oleh mitra sebagaimana dijelaskan dalam poin 9.
9. Pengakuan kewajiban sebagaimana dimaksud poin 8 pada awalnya diukur sebesar nilai yang sama dengan nilai aset konsesi jasa sebagaimana dimaksud poin 3, disesuaikan dengan nilai imbalan yang dialihkan (misal kas) dari pemberi konsesi kepada mitra, atau dari mitra kepada pemberi konsesi.
10. Sifat kewajiban yang diakui ditentukan berdasarkan sifat imbalan yang dipertukarkan antara pemberi konsesi dan mitra. Sifat imbalan yang diberikan oleh pemberi konsesi kepada mitra ditentukan dengan mengacu kepada syarat peraturan atau perjanjian yang mengikat dan, jika ada, hukum perjanjian yang relevan.

11. Sebagai bentuk pertukaran atas aset konsesi jasa, pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra atas aset konsesi jasa melalui skema atau skema kombinasi dari:
  - a. pembayaran kepada mitra atau skema kewajiban keuangan (*financial liability model*);
  - b. pemberian hak usaha kepada mitra (*grant of a right to the operator model*), misalnya:
    - 1) pemberian hak kepada mitra untuk memperoleh pendapatan dari para pengguna jasa aset konsesi jasa; atau
    - 2) pemberian hak kepada mitra untuk menggunakan aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan, misalnya pengelolaan fasilitas parkir berbayar yang berdekatan dengan fasilitas penyediaan jasa pelayanan publik; atau pemanfaatan lahan untuk jasa periklanan atau fasilitas komersial lainnya yang tidak berhubungan dengan penyelenggaraan jaringan jalan tol atau jasa layanan publik.
12. Dalam hal pemberi konsesi memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas atau aset keuangan lain kepada mitra sehubungan pembangunan, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, maka pemberi konsesi mengakui kewajiban sebagaimana dimaksud poin 8 sebagai kewajiban keuangan.
13. Pemberi konsesi memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas jika pemberi konsesi telah menjamin untuk membayar kepada mitra terhadap:
  - a. jumlah tertentu atau dapat ditentukan; atau
  - b. kekurangan, jika ada, antara jumlah yang diterima mitra dari para pengguna jasa layanan publik dan jumlah tertentu atau yang dapat ditentukan sebagaimana dimaksud dalam poin 13 huruf (a), walaupun jika pembayaran tersebut bergantung pada adanya kepastian dari mitra bahwa aset konsesi jasa telah memenuhi persyaratan kualitas atau kuantitas atau efisiensi tertentu.

14. Perlakuan atas kewajiban keuangan yang diakui sebagaimana poin 8 berpedoman pada kebijakan akuntansi mengenai instrumen keuangan, kecuali untuk hal yang telah diatur dan dipandu dalam pernyataan kebijakan ini.
15. Pemberi konsesi mengalokasikan pembayaran kepada mitra dan mengakui pembayaran dimaksud berdasarkan substansi pembayaran sebagai:
  - a. pengurang nilai pengakuan kewajiban yang diakui sebagaimana dimaksud poin 8;
  - b. bagian tagihan atas biaya keuangan; dan
  - c. bagian tagihan atas ketersediaan jasa pelayanan publik oleh mitra.
16. Bagian untuk tagihan atas biaya keuangan sebagaimana dimaksud poin 15 huruf (b) dan bagian tagihan atas ketersediaan jasa pelayanan publik oleh mitra sebagaimana dimaksud poin 15 huruf (c) sesuai maksud perjanjian konsesi jasa, diakui sebagai beban.
17. Ketika komponen aset dan komponen ketersediaan jasa pelayanan publik yang diatur dalam perjanjian konsesi jasa dapat diidentifikasi secara terpisah, komponen ketersediaan jasa pelayanan publik atas pembayaran dari pemberi konsesi kepada mitra dialokasikan dengan mengacu pada nilai wajar relatif atas aset konsesi jasa dan ketersediaan jasa pelayanan publik. Ketika komponen aset dan komponen ketersediaan jasa pelayanan publik tidak dapat diidentifikasi secara terpisah, komponen ketersediaan jasa pelayanan publik atas pembayaran dari pemberi konsesi kepada mitra ditentukan dengan estimasi. Skema pemberian hak usaha kepada mitra.
18. Dalam hal pemberi konsesi tidak memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas atau aset keuangan lain kepada mitra sehubungan dengan pembangunan, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, dan memberikan hak kepada mitra untuk memungut pendapatan dari pihak ketiga atas penggunaan aset konsesi jasa atau pengelolaan aset selain aset konsesi jasa, maka pemberi konsesi mencatat pengakuan kewajiban sesuai dengan poin 8

sebagai bagian tanggungan dari pendapatan yang timbul dari pertukaran aset antara pemberi konsesi dan mitra.

19. Pemberi konsesi mengakui pendapatan dan mengurangi kewajiban (pendapatan tanggungan) sebagaimana dimaksud poin 18 berdasarkan substansi ekonomi dari perjanjian konsesi jasa.
20. Pada saat pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra atas aset konsesi jasa dan ketersediaan jasa pelayanan publik, berupa pemberian hak untuk memungut pendapatan dari pengguna aset konsesi jasa atau mengelola aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan, maka pertukaran dimaksud merupakan transaksi yang menimbulkan pendapatan. Pada saat hak dimaksud diberikan kepada mitra berlaku selama masa konsesi, pemberi konsesi tidak secara langsung mengakui pendapatan dari pertukaran dimaksud. Pemberi konsesi mengakui bagian atas pendapatan yang belum terealisasi atau yang masih ditangguhkan sebagai kewajiban. Pendapatan diakui berdasarkan substansi ekonomi dari perjanjian konsesi jasa, dan mengurangi kewajiban-pendapatan tanggungan.
21. Dalam hal skema pemberian hak usaha kepada mitra terdapat pembayaran dari pemberi konsesi kepada mitra sehubungan pemakaian aset konsesi jasa yang jasa publiknya dinikmati oleh pihak ketiga atau masyarakat, pembayaran tersebut merupakan transaksi imbal balik atas pertukaran untuk pemakaian aset konsesi jasa dan bukan berkaitan dengan perolehan aset konsesi jasa ataupun mengurangi nilai kewajiban-pendapatan tanggungan. Atas hal ini, pemberi konsesi memberikan imbalan berupa pembayaran kepada mitra atas penggunaan layanan jasa publik dari pemakaian aset konsesi jasa, dan pembayaran tersebut diakui sebagai beban.
22. Apabila dalam perjanjian konsesi jasa mengatur bahwa pemberi konsesi membayar atas biaya pembangunan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, sebagian melalui skema kewajiban keuangan sebagaimana dimaksud poin 12 dan sebagian melalui skema pemberian hak usaha kepada mitra sebagaimana dimaksud poin 18, maka atas jumlah

keseluruhan pengakuan kewajiban yang timbul sebagaimana dimaksud poin 8 diperlakukan secara terpisah untuk masing-masing skema. Nilai awal pengakuan untuk keseluruhan kewajiban tersebut adalah sama dengan jumlah kewajiban yang diukur sebagaimana dimaksud poin 9.

23. Pemberi konsesi mencatat masing-masing bagian kewajiban yang dimaksud dalam poin 22 berdasarkan masing-masing skema sebagaimana poin 12 sampai dengan poin 21. Kewajiban lainnya, komitmen, kewajiban kontinjensi, dan aset kontinjensi.
24. Pemberi konsesi mencatat kewajiban lainnya, komitmen, kewajiban kontinjensi serta aset kontinjensi yang timbul dari perjanjian konsesi jasa berpedoman pada kebijakan akuntansi mengenai provisi, kewajiban kontinjensi dan aset kontinjensi
25. Pemberi konsesi mencatat pendapatan lainnya, selain dari pendapatan sebagaimana dimaksud poin 18 sampai dengan poin 21, berpedoman pada kebijakan akuntansi mengenai pendapatan dari transaksi pertukaran.

#### D. PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN.

Pemberi konsesi menyajikan informasi sesuai dengan pengaturan pada kebijakan akuntansi yang mengatur penyajian laporan keuangan.

Seluruh aspek perjanjian konsesi jasa dipertimbangkan dalam menetapkan pengungkapan yang memadai dalam catatan atas laporan keuangan. Pemberi jasa mengungkapkan informasi berikut ini terkait dengan perjanjian konsesi jasa pada setiap periode pelaporan :

1. Deskripsi perjanjian, kontrak, atau perikatan yang dipersamakan sehubungan perjanjian konsesi jasa;
2. Ketentuan yang signifikan dalam perjanjian konsesi jasa yang dapat memengaruhi jumlah atau nilai, periode waktu, dan kepastian aliran kas di masa depan (misalnya masa konsesi, tanggal penentuan ulang harga/tarif, dan dasar penentuan ulang harga/tarif atau negosiasi ulang).
3. Sifat dan tingkat (misalnya kuantitas, jangka waktu, atau nilai) dari:
  - a. hak untuk menggunakan aset yang ditentukan;

- b. hak yang mengharuskan mitra menyediakan jasa publik yang ditentukan dalam pelaksanaan perjanjian konsesi jasa;
  - c. nilai buku aset konsesi jasa yang masih diakui pada tanggal laporan keuangan, termasuk aset milik pemberi konsesi yang direklasifikasi sebagai aset konsesi jasa;
  - d. hak untuk menerima aset yang ditentukan di akhir masa perjanjian konsesi jasa;
  - e. opsi pembaharuan atau perpanjangan dan penghentian operasi konsesi jasa;
  - f. ketentuan hak dan tanggung jawab lainnya, misalnya perbaikan besar komponen utama aset konsesi jasa (*overhaul*);
  - g. ketentuan pemberian izin atau akses bagi mitra terhadap aset konsesi jasa atau aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan;
- dan
4. Perubahan dalam perjanjian konsesi jasa yang terjadi pada periode laporan keuangan tahun berjalan.

Pengungkapan merupakan pengungkapan tambahan yang material sehubungan dengan adanya perjanjian konsesi jasa. Pengungkapan atas perlakuan akuntansi yang secara khusus diatur dalam kebijakan akuntansi lain mengikuti pengungkapan yang memadai sesuai kebijakan akuntansi lain tersebut.

Pengungkapan disajikan secara individual untuk setiap perjanjian konsesi jasa atau disajikan secara keseluruhan untuk setiap kelompok perjanjian konsesi jasa. Suatu kelompok perjanjian konsesi jasa merupakan suatu penggabungan dari perjanjian konsesi jasa yang memiliki jenis atau kelompok serupa, misalnya jasa pengelolaan jalan tol, telekomunikasi, atau jasa pengolahan air.

#### E. KETENTUAN TRANSISI

Terhadap perjanjian konsesi jasa yang telah berlangsung sebelum berlakunya pernyataan kebijakan ini, entitas pemerintah menentukan dampak kumulatif atas penerapan kebijakan ini mulai periode yang paling memungkinkan dengan mengacu pada PSAP yang mengatur kebijakan akuntansi, perubahan kebijakan akuntansi, kesalahan, perubahan estimasi akuntansi dan operasi yang dihentikan.

BUPATI PADANG PARIAMAN,

ttd.

SUHATRI BUR

LAMPIRAN XVIII  
PERUBAHAN PERATURAN BUPATI PADANG PARIAMAN  
NOMOR 12 TAHUN 2024  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 49  
TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI  
PEMERINTAH DAERAH

AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

I. PENDAHULUAN

1. Tujuan

Tujuan kebijakan ini adalah untuk mengatur perlakuan akuntansi atas properti investasi yang mencakup pengakuan, pengukuran, penilaian, serta pengungkapannya dalam laporan keuangan pemerintah daerah.

2. Ruang Lingkup

- a. kebijakan ini diterapkan pada akuntansi properti investasi dalam rangka penyusunan laporan keuangan (neraca)
- b. pernyataan kebijakan ini berlaku untuk entitas akuntansi dan entitas pelaporan pemerintah kabupaten padang pariaman termasuk BLUD tetapi tidak termasuk perusahaan daerah,

3. Definisi

- a. 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.

Properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap).

b. Termasuk dalam kategori properti investasi antara lain:

- 1) Tanah yang dikuasai dan/atau dikuasai dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
- 2) Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan untuk digunakan sendiri atau dijual dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah lain dalam jangka pendek, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka peningkatan nilai.
- 3) Bangunan yang dimiliki oleh pemerintah daerah dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- 4) Bangunan yang belum terpakai yang dikuasai dan/atau dimiliki pemerintah daerah tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- 5) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

c. Tidak termasuk dan bukan merupakan bagian dari definisi properti investasi aset-aset sebagai berikut:

- 1) Properti yang dimaksudkan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses pembangunan dan/atau pengembangan untuk dijual/diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
- 2) Properti yang masih dalam proses pembangunan dan/atau pengembangan atas nama pihak ketiga.
- 3) Properti yang digunakan sendiri termasuk diantaranya properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri.
- 4) Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan Properti yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa dibawah harga pasar, misalnya pemerintah daerah membangun apartemen atau rumah

susun yang disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan sewa dibawah harga pasar.

- 5) Properti yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain.

## II. PENGAKUAN PROPERTI INVESTASI

Properti investasi diakui sebagai aset jika:

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

Dalam menentukan suatu properti investasi memenuhi kriteria pertama pengakuan, entitas perlu menilai tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu pengakuan awal. Kepastian bahwa entitas akan menerima manfaat ekonomi yang melekat dan risiko yang terkait dengan properti investasi tersebut.

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/saat perolehan.

## III. PENGUKURAN PROPERTI INVESTASI

Pengukuran saat awal perolehan.

Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan, termasuk didalamnya biaya transaksi. 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, biaya transaksi, 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

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 tentang penyusutan aset tetap.

Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi 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.

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

Pada saat revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar berdasarkan hasil revaluasi. Selisih antara nilai revaluasi dengan nilai tercatat properti investasi diakui pada akun ekuitas pada periode dilakukannya revaluasi. Setelah revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan. Entitas dapat menyesuaikan

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

Jika jumlah tercatat properti investasi meningkat akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui sebagai kenaikan dalam ekuitas. Sebaliknya, jika jumlah tercatat properti investasi turun akibat revaluasi, maka penurunan tersebut diakui sebagai penurunan dalam ekuitas.

Alih guna ke dan dari properti investasi

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

1. Dimulainya penggunaan properti investasi oleh entitas, dialihgunakan dari properti investasi menjadi aset tetap,
2. Dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan;
3. Berakhirnya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;
4. Dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer/ direklasifikasi dari persediaan menjadi properti investasi.

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

Entitas mengalihgunakan properti dari properti investasi menjadi persediaan jika terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual. Jika entitas memutuskan untuk melepas Properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya (dihapuskan dari laporan posisi keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan.

Demikian juga jika entitas mulai mengembangkan properti investasi dan akan tetap menggunakannya di masa depan sebagai properti investasi, maka properti investasi tersebut tidak dialihgunakan dan tetap diakui sebagai properti investasi.

Entitas dapat secara teratur mengevaluasi pemanfaatan gedung-gedung untuk menentukan apakah memenuhi syarat sebagai properti investasi. Jika pemerintah daerah memutuskan bangunan tersebut tetap dapat menghasilkan pendapatan sewa dan potensi kenaikan nilai maka bangunan tersebut diklasifikasikan sebagai properti investasi pada permulaan berlakunya sewa.

Karena entitas menggunakan metode biaya, alih guna antara properti investasi, properti yang digunakan sendiri dan persediaan tidak mengubah jumlah tercatat properti yang dialihgunakan serta tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan. Nilai yang digunakan ketika dilakukannya alih guna adalah nilai tercatat dari properti investasi yang dialihgunakan.

Pelepasan properti investasi

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.

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

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan dari jumlah tercatat aset, dan diakui dalam Surplus/Defisit dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

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

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

Kompensasi dari pihak ketiga yang diberikan sehubungan dengan penurunan nilai, kehilangan, kerusakan atau pengembalian properti investasi diakui sebagai surplus/defisit ketika kompensasi tersebut diakui sebagai piutang.

#### IV. PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI

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

Karena sifat pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, entitas dapat menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan entitas tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang.

#### V. PENGUNGKAPAN PROPERTI INVESTASI

Entitas pelaporan dan entitas akuntansi mengungkapkan dalam laporan keuangannya sebagai berikut:

1. Dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat (*carrying amount*) properti investasi
2. Metode penyusutan yang digunakan, masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan,
3. Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;
4. 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. penyusutan;

- e. alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri;  
dan
  - f. perubahan lain.
5. Apabila entitas melakukan revaluasi atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi, menjelaskan hal-hal antara lain sebagai berikut:
- a. uraian properti investasi yang dilakukan revaluasi;
  - b. dasar peraturan untuk menilai kembali properti investasi;
  - c. tanggal efektif penilaian kembali;
  - d. nilai tercatat sebelum revaluasi
  - e. jumlah penyesuaian atas nilai wajar;
  - f. nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.
6. Metode dan asumsi diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila entitas melakukan revaluasi properti investasi, penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar berdasarkan faktor lain (yang harus diungkapkan oleh entitas tersebut) atau menggunakan penilai independen.
7. Jumlah yang diakui dalam Surplus/Defisit untuk:
- a. penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;
  - b. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut;
  - c. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.

BUPATI PADANG PARIAMAN,

ttd.

SUHATRI BUR



