



**WALI KOTA SEMARANG**  
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN  
PERATURAN WALI KOTA SEMARANG  
NOMOR 42 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 20 TAHUN  
2023 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SEMARANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menindaklanjuti rekomendasi hasil pemeriksaan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Tahun Anggaran 2024 perlu dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan mengenai penyajian akun Aset Tetap, Konstruksi Dalam Pengerjaan, Aset Lainnya dan Properti Investasi dalam rangka penyusunan dan penyajian laporan keuangan Pemerintah Daerah pada kebijakan akuntansi Pemerintah Daerah;
- b. bahwa untuk melakukan penyelarasan terhadap ketentuan penyajian akun Aset Tetap, Konstruksi Dalam Pengerjaan, Aset Lainnya dan Properti Investasi dalam rangka penyusunan dan penyajian laporan keuangan Pemerintah Kota Semarang, beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Wali Kota Nomor 36 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Peraturan Walikota Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah perlu ditinjau kembali;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);
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);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
6. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2022 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 152);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2013 tentang Penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Pada Pemerintah Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1425);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
9. Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 20) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir diubah dengan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 36 tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 36);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 20 TAHUN 2023 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.**

## Pasal I

Ketentuan Bab XX, Bab XXI, XXII dan Bab XXX sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 20) yang telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Wali Kota Semarang:

- a. Nomor 64 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2023 Nomor 64);
  - b. Nomor 36 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2024 Nomor 36);
- diubah, sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

## Pasal II

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Semarang.

Ditetapkan di Semarang,  
pada tanggal 2 September 2025

WALI KOTA SEMARANG,

ttd

AGUSTINA WILUJENG PRAMESTUTI

Diundangkan di Semarang  
pada tanggal 2 September 2025

Pj. SEKRETARIS DAERAH  
KOTA SEMARANG,

ttd

BUDI PRAKOSA

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG



Moh Issamsudin, SH.,S.Sos.,MH

Pembina

NIP. 19680420 199401 1 001

BERITA DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2025 NOMOR 42

LAMPIRAN  
PERATURAN WALIKOTA SEMARANG  
NOMOR 42 TAHUN 2025  
TENTANG  
PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN  
WALIKOTA NOMOR 20 TAHUN 2023  
TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI  
PEMERINTAH DAERAH

BAB XX  
AKUNTANSI ASET TETAP

PENDAHULUAN

Tujuan

1. Kebijakan Akuntansi ini disusun dengan tujuan agar terdapat kesamaan pemahaman dan persepsi tentang aset tetap pada lingkungan Pemerintah Kota Semarang dan juga sebagai pedoman dalam mengakui, mengukur, dan menyajikan serta mengungkapkan aset tetap.
2. Kebijakan ini mensyaratkan bahwa aset tetap dapat diakui sebagai aset jika memenuhi definisi dan kriteria pengakuan suatu aset dalam kerangka konseptual akuntansi pemerintahan.

Ruang Lingkup

3. Kebijakan ini diterapkan untuk Pemerintah Kota Semarang yang menyajikan laporan keuangan untuk tujuan umum dan mengatur tentang perlakuan akuntansinya, termasuk pengakuan, penilaian, penyajian, dan pengungkapan yang diperlukan.
4. 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*).

Namun demikian, Kebijakan ini berlaku untuk aset tetap yang digunakan untuk mengembangkan atau memelihara aktivitas atau aset yang tercakup dalam (a) dan (b) di atas dan dapat dipisahkan dari aktivitas atau aset tersebut.

DEFINISI

5. Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan ini dengan pengertian:

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.

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

Perusahaan daerah adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian modalnya dimiliki oleh pemerintah daerah.

Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah daerah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.

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.

Masa manfaat adalah:

- a. Periode suatu aset diharapkan digunakan untuk aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik; atau
- b. Jumlah produksi atau unit serupa yang diharapkan diperoleh dari aset untuk aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik.

Nilai sisa adalah jumlah neto yang diharapkan dapat diperoleh pada akhir masa manfaat suatu aset setelah dikurangi taksiran biaya pelepasan.

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

Penyusutan adalah alokasi yang sistematis atas nilai suatu aset tetap yang dapat disusutkan (*depreciable assets*) selama masa manfaat aset yang bersangkutan.

Konstruksi dalam pengerjaan adalah aset-aset yang sedang dalam proses pembangunan.

Kontrak konstruksi adalah perikatan yang dilakukan secara khusus untuk konstruksi suatu aset atau suatu kombinasi yang berhubungan erat satu sama lain atau saling tergantung dalam hal rancangan, teknologi, dan fungsi atau tujuan atau penggunaan utama.

Kontraktor adalah suatu entitas yang mengadakan kontrak untuk membangun aset atau memberikan jasa konstruksi untuk kepentingan entitas lain sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan dalam kontrak konstruksi.

Uang muka kerja adalah jumlah yang diterima oleh kontraktor sebelum pekerjaan dilakukan dalam rangka kontrak konstruksi.

Klaim adalah jumlah yang diminta kontraktor kepada pemberi kerja sebagai penggantian biaya-biaya yang tidak termasuk dalam nilai kontrak.

Pemberi kerja adalah entitas yang mengadakan kontrak konstruksi dengan pihak ketiga untuk membangun atau memberikan jasa konstruksi.

Retensi adalah jumlah termin (*progress billing*) yang belum dibayar hingga pemenuhan kondisi yang ditentukan dalam kontrak untuk pembayaran jumlah tersebut.

Termin (*progress billing*) adalah jumlah yang ditagih untuk pekerjaan yang dilakukan dalam suatu kontrak baik yang telah dibayar ataupun yang belum dibayar oleh pemberi kerja.

Aset Tetap Renovasi adalah pengeluaran belanja berupa pemeliharaan/renovasi/rehabilitasi atas aset tetap bukan milik Pemerintah Kota Semarang yang mengakibatkan peningkatan manfaat dan nilai teknis pada aset tetap yang bersangkutan.

#### KLASIFIKASI ASET TETAP

6. Aset tetap sering merupakan suatu bagian utama aset Pemerintah Kota Semarang, dan karenanya signifikan dalam penyajian neraca. Termasuk dalam aset tetap Pemerintah Kota Semarang adalah:
  - a. Aset tetap yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Semarang selaku entitas pelaporan namun dimanfaatkan oleh entitas lainnya, misalnya SKPD pemerintah daerah lainnya, universitas, dan kontraktor;
  - b. Hak atas tanah.
7. Tidak termasuk dalam definisi aset tetap adalah aset yang dikuasai untuk dikonsumsi dalam operasi pemerintah daerah, seperti bahan (*materials*) dan perlengkapan (*supplies*).
8. Aset tetap diklasifikasikan berdasarkan kesamaan dalam sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi Pemerintah Kota Semarang. Berikut adalah klasifikasi aset tetap yang digunakan meliputi:
  - a. tanah
  - b. peralatan dan mesin, yang antara lain terdiri atas:
    - 1) alat besar
    - 2) alat angkutan
    - 3) alat bengkel dan alat ukur
    - 4) alat pertanian
    - 5) alat kantor dan rumah tangga
    - 6) alat studio, komunikasi dan pemancar
    - 7) alat kedokteran dan kesehatan
    - 8) alat laboratorium
    - 9) alat persenjataan
    - 10) komputer
    - 11) alat eksplorasi
    - 12) alat pengeboran
    - 13) alat produksi, pengolahan dan pemurnian
    - 14) alat bantu eksplorasi
    - 15) alat keselamatan kerja
    - 16) alat peraga
    - 17) peralatan proses/produksi
    - 18) rambu-rambu
    - 19) peralatan olahraga
  - c. gedung dan bangunan, yang antara lain terdiri atas:
    - 1) bangunan gedung
    - 2) bangunan monumen
    - 3) bangunan menara
    - 4) tugu titik kontrol/pasti
  - d. jalan, irigasi dan jaringan, yang antara lain terdiri atas:
    - 1) jalan dan jembatan

- 2) bangunan air/irigasi
  - 3) instalasi
  - 4) jaringan
- e. aset tetap lainnya, yang antara lain terdiri atas:
- 1) buku dan perpustakaan
  - 2) barang bercorak kesenian/kebudayaan/Olahraga
  - 3) hewan
  - 4) biota perairan
  - 5) tanaman
  - 6) barang koleksi non budaya
  - 7) aset tetap dalam renovasi
- f. konstruksi dalam pengerjaan
9. Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah daerah dan dalam kondisi siap dipakai.
10. Gedung dan bangunan mencakup seluruh bangunan gedung dan bangunan monumen yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah daerah dan dalam kondisi siap dipakai.
11. Peralatan dan mesin mencakup mesin-mesin alat-alat berat, kendaraan bermotor/alat angkutan, alat bengkel dan alat ukur, alat studio dan komunikasi/alat elektronik, alat pertanian/peternakan, alat kedokteran dan kesehatan, alat laboratorium, dan seluruh inventaris kantor, dan peralatan lainnya yang nilainya signifikan dan masa manfaatnya lebih dari 12 (dua belas) bulan dan dalam kondisi siap pakai.
12. Jalan, irigasi, dan jaringan mencakup jalan dan jembatan, bangunan air/irigasi, instalasi dan jaringan yang dibangun oleh pemerintah daerah serta dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah daerah dan dalam kondisi siap dipakai.
13. Aset tetap lainnya mencakup aset tetap yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam kelompok aset tetap di atas, yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasional pemerintah daerah dan dalam kondisi siap dipakai. Misalnya buku dan perpustakaan, barang bercorak kesenian/kebudayaan/olahraga, hewan, biota perairan, tanaman, barang koleksi non budaya dan aset tetap dalam renovasi.
14. Konstruksi dalam pengerjaan mencakup aset tetap yang sedang dalam proses pembangunan namun pada tanggal laporan keuangan belum selesai seluruhnya.
15. Aset tetap yang tidak digunakan untuk keperluan operasional pemerintah daerah tidak memenuhi definisi aset tetap dan harus disajikan di pos aset lainnya sesuai dengan nilai tercatatnya.
16. Aset tetap yang dikuasai namun belum didukung dengan dokumen kepemilikan, tetap diakui sebagai aset tetap apabila sekurang-kurangnya telah didukung dengan dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) atau dokumen setaranya.
17. Aset tetap yang dikuasai namun belum didukung dengan dokumen kepemilikan dan juga belum didukung dengan dokumen Berita Acara Serah Terima (BAST) atau dokumen setaranya tidak dicatat sebagai aset tetap namun merupakan objek pemeliharaan atau dapat dibiayai operasional pemeliharaan atas pemakaiannya.

18. Tanah timbunan/pengurukan dikapitalisasi kedalam aset induknya tanah.
19. Dalam hal timbunan/pengurukan yang telah dilakukan berada pada tanah bukan milik Pemerintah Daerah maka timbunan/pengurukan diusulkan untuk dihapuskan dari Daftar Barang Milik Daerah dan Daftar Barang Pengelola/Daftar Barang Pengguna.
20. Tanah timbunan/pengurukan dalam rangka pembangunan gedung dan bangunan baru, dikapitalisasi kedalam aset gedung dan bangunan. Ilustrasi: Dinas Kesehatan Tahun 20X1 melakukan penimbunan/pengurukan dalam rangka membangun gedung kantor dan halaman kantor baru, maka biaya penimbunan/pengurukan tersebut dikapitaliasi/diatribusikan ke aset tetap gedung kantor yang dibangun.
21. Tanah timbunan/pengurukan untuk membuat jalan, irigasi dan jaringan dikapitalisasi kedalam aset induknya jalan, irigasi dan jaringan. Ilustrasi: Dinas Pendidikan Tahun 20X1 membangun siring dicatat pada KIB D (jalan, irigasi dan jaringan) pada Tahun 20X2 melakukan pekerjaan pengurukan siring atas tanah pengurukan siring diatribusi ke dalam Siring dan dicatat pada KIB D (jalan, irigasi dan jaringan).
22. Pembangunan Pagar Gedung Kantor/Kuburan, Halaman Kantor dan Taman Halaman Kantor dicatat pada KIB C (gedung dan bangunan).
23. Pembangunan Pagar pada Tanah Kosong dicatat pada KIB C (Gedung dan bangunan).
24. Pembangunan Jalan Halaman Kantor dicatat pada KIB D (jalan, irigasi dan jaringan).
25. Pemasangan instalasi listrik dan penambahan daya listrik pada Gedung kantor diatribusi kedalam aset induknya KIB C (gedung dan bangunan).
26. Kerangka baleho/media reklame/plang yang dibangun permanen dicatat pada KIB C (gedung dan bangunan).

#### PENGAKUAN ASET TETAP

27. Untuk dapat diakui sebagai aset tetap, suatu aset harus berwujud dan memenuhi seluruh kriteria a, b, c, dan d sebagai berikut:
  - a. Umur pemakaian (manfaat ekonomis) aset tetap/barang yang dibeli/diperoleh lebih dari 12 (dua belas) bulan;
  - b. Biaya perolehan aset dapat diukur secara andal;
  - c. Perolehan barang tersebut untuk digunakan dan dimaksudkan untuk digunakan serta tidak untuk dijual/dihibahkan/disumbangkan/diserahkan kepada pihak ketiga; dan
  - d. Nilai rupiah perolehan aset tetap/barang atau pengeluaran untuk pembelian/barang tersebut memenuhi batasan minimum kapitalisasi aset tetap yang telah ditetapkan. Memenuhi kriteria material/batasan minimum kapitalisasi aset tetap sebagai berikut:

No.	Uraian	Jumlah Harga Lusin/Set/Satuan (Rp)
1	Tanah	1
2	Peralatan dan Mesin	1.000.000
3	Gedung dan Bangunan, yang antara terdiri atas:	
3.1	bangunan gedung	50.000.000
3.2	bangunan monumen	50.000.000
3.3	bangunan menara	50.000.000
3.4	tugu titik kontrol/pasti	50.000.000
4	Jalan, Irigasi dan Jaringan, yang antara terdiri atas:	
4.1	jalan dan jembatan	10.000.000
4.2	bangunan air	10.000.000
4.3	instalasi	1.000.000
4.4	jaringan	1.000.000
5	Aset Tetap Lainnya, yang antara terdiri atas:	
5.1	buku dan bahan perpustakaan	100.000
5.2	barang bercorak kesenian/kebudayaan/ olahraga	Tidak dibatasi
5.3	hewan	Tidak dibatasi
5.4	biota perairan	Tidak dibatasi
5.5	tanaman	Tidak dibatasi
5.6	barang koleksi non budaya	Tidak dibatasi
5.7	aset tetap-renovasi (ATR)	mengikuti ketentuan batas minimum kapitalisasi peralatan dan mesin, gedung dan bangunan serta jalan, irigasi dan jaringan
6	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Tidak dibatasi

pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku:

- a. ketentuan mengenai batas minimum kapitalisasi aset tetap peralatan dan mesin berlaku untuk perolehan (pengadaan/pembelian/hibah/perolehan lainnya) aset tetap peralatan dan mesin yang diperoleh mulai tahun anggaran 2026.
- b. ketentuan mengenai batas minimum kapitalisasi aset tetap peralatan dan mesin sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota Nomor 36 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah tetap digunakan untuk dapat disajikan sebagai aset tetap peralatan dan mesin pada Neraca, sampai dengan 2 (dua) tahun terhitung sejak diundangkannya Peraturan Wali Kota ini yaitu Neraca sampai dengan Tahun

Anggaran 2027 dan untuk Neraca mulai Tahun Anggaran 2028 semua batas minimum kapitalisasi aset tetap peralatan dan mesin menggunakan batas minimum kapitalisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.

28. Barang dengan nilai perolehan memenuhi batas minimum kapitalisasi dan memiliki kriteria sebagai aset tetap akan tetapi memiliki karakteristik sebagai pelengkap (asesoris) atas suatu aset tetap, barang pecah belah, mudah rusak dan rawan hilang diperlakukan sebagai persediaan, barang-barang tersebut antara lain:

No	Kelompok/Jenis Barang	Contoh Nama Barang
1	Perlengkapan rumah tangga dan barang pecah belah	gelas, piring, toples, mangkok, sendok, garpu, sepatula, tabung kimia/biologi/fisika, vas bunga, regulator gas, regulator oksigen, gambar presiden dan wakil presiden, akuarium, kursi plastik, tanda batas tanah (pathok), white board, tanda papan pengumuman (tomprang), tirai, gordena, vertical/horizontal blind, karpet/hambal, wallpaper, kipas angin plastik, meteran, jam dinding.
2	Barang perlengkapan komputer dan jaringan	flashdisk, routing wifi/internet, mouse, pointer, keyboard, baterai laptop, stabiliser, charger laptop, modem, hardisk internal, hardisk eksternal, stop kontak portable, roll kabel, bohlam lampu/lampu jalan, lampu lilit/hias, adaptor untuk CCTV dan router, POE adaptor untuk Wifi.
3	Perlengkapan Tidur pada Rumah Sakit atau Rumah Jompo/Panti Asuhan	bantal, guling, kasur/kasur lipat/sleeping bag, sprei, selimut, handuk, krey pembatas ruangan, regulator oksigen, matras plastik/perlak, matras senam lantai.
4	Rambu lalu lintas	papan nama jalan, gasson, traffic cone, kaca tikung, water barrier
5	Alat kesehatan	cold box/thermos vaksin, infanometer, resuscitation for adult, doppler, forcep, pulse oxymeteri, insisi mes, diagnostik set/alat gigi, bor gigi, tip scaller piezo, tang gigi, citojeck, gelas supit, tiang infuse, alat test uric acid, alat test GCT Accutrend, plastis instrumen, pemeriksaan gula darah stik, stetoscop, implant kit, UKS kit,

No	Kelompok/Jenis Barang	Contoh Nama Barang
		posyandu kit, kebidanan set, partus set, para film, tensimeter digital, termometer manual/digital, thermal gun/thermo gun, timbangan, light curing, heting set, ambubag, handpiece, micropipet, resuscitation for neonatus.
6	Buku pelajaran	buku paket pelajaran yang dibagikan kepada kepada siswa, lembar kerja siswa (LKS) yang akan dibagi ke siswa.
7	Peralatan dan Perlengkapan Olahraga	bola, jaring gawang

29. Pengadaan/pembelian atas barang sebagaimana dimaksud pada Paragraf 28 dianggarkan pada kode rekening jenis belanja barang dan jasa.
30. Pengeluaran-pengeluaran dalam rangka perolehan Gedung dan Bangunan yang kurang dari Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) serta masa manfaat lebih dari 1 tahun untuk pengadaan barang dalam bentuk satuan diperlakukan sebagai barang ekstra komtabel.
31. Pengeluaran-pengeluaran dalam rangka perolehan Jalan dan Irigasi kurang dari Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dengan masa manfaat lebih dari 1 tahun untuk pengadaan barang dalam bentuk satuan diperlakukan sebagai ekstra komtabel.
32. Pengeluaran-pengeluaran dalam rangka perolehan Instalasi dan Jaringan kurang dari Rp1.000.000 (satu juta rupiah) yang dengan masa manfaat lebih dari 1 tahun untuk pengadaan barang dalam bentuk satuan diperlakukan sebagai barang ekstra komtabel.
33. Dalam menentukan apakah suatu pos mempunyai manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan, Pemerintah Kota Semarang harus menilai manfaat ekonomik masa depan yang dapat diberikan oleh pos tersebut, baik langsung maupun tidak langsung, bagi kegiatan operasional pemerintahan. Manfaat tersebut dapat berupa aliran pendapatan atau penghematan belanja bagi Pemerintah Kota Semarang. Manfaat ekonomi masa yang akan datang akan mengalir ke Pemerintah Kota Semarang dapat dipastikan bila Pemerintah Kota Semarang akan menerima manfaat dan menerima risiko terkait. Kepastian ini biasanya hanya tersedia jika manfaat dan risiko telah diterima Pemerintah Kota Semarang. Sebelum hal ini terjadi, perolehan aset tidak dapat diakui.
34. Pengukuran dapat dipertimbangkan andal biasanya dipenuhi bila terdapat transaksi pertukaran dengan bukti pembelian aset tetap yang mengidentifikasi biayanya. Dalam keadaan suatu aset yang dikonstruksi/dibangun sendiri, suatu pengukuran yang dapat diandalkan atas biaya dapat diperoleh dari transaksi pihak eksternal dengan Pemerintah Kota Semarang untuk perolehan bahan baku, tenaga kerja dan biaya lain yang digunakan dalam proses konstruksi.
35. Tujuan utama dari perolehan aset tetap adalah untuk digunakan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam mendukung kegiatan operasionalnya

- dan bukan dimaksudkan untuk dijual.
36. Pengakuan aset tetap akan sangat andal bila aset tetap telah diterima atau diserahkan hak kepemilikannya dan/atau pada saat penguasaannya berpindah.
  37. Saat pengakuan aset akan lebih dapat diandalkan apabila terdapat bukti bahwa telah terjadi perpindahan hak kepemilikan dan/atau penguasaan secara hukum, misalnya sertifikat tanah dan bukti kepemilikan kendaraan bermotor. Apabila perolehan aset tetap belum didukung dengan bukti secara hukum dikarenakan masih adanya suatu proses administrasi yang diharuskan, seperti pembelian tanah yang masih harus diselesaikan proses jual beli (akta) dan sertifikat kepemilikannya di SKPD berwenang, maka aset tetap tersebut harus diakui pada saat terdapat bukti bahwa penguasaan atas aset tetap tersebut telah berpindah, misalnya telah terjadi pembayaran dan penguasaan atas sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya.

#### PENGUKURAN ASET TETAP

38. 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.
39. Biaya perolehan aset tetap 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.

#### PENILAIAN AWAL ASET TETAP

40. Barang berwujud yang memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai suatu aset dan dikelompokkan sebagai aset tetap, pada awalnya harus diukur berdasarkan biaya perolehan.
41. Bila aset tetap diperoleh dengan tanpa nilai, biaya aset tersebut adalah sebesar nilai wajar pada saat aset tersebut diperoleh atau diketahui. Sambil menunggu proses penetapan nilai wajar sebagaimana tersebut diatas tersebut, aset berkenaan tetap catat dengan nilai Rp1,00 (satu rupiah).
42. Suatu aset tetap mungkin diterima Pemerintah Kota Semarang sebagai hadiah atau donasi. Sebagai contoh, tanah mungkin dihadiahkan ke Pemerintah Kota Semarang oleh pengembang (developer) dengan tanpa nilai yang memungkinkan pemerintah daerah untuk membangun tempat parkir, jalan, ataupun untuk tempat pejalan kaki. Suatu aset juga mungkin diperoleh tanpa nilai melalui pengimplementasian wewenang yang dimiliki Pemerintah Kota Semarang. Sebagai contoh, dikarenakan wewenang dan peraturan yang ada, Pemerintah Kota Semarang melakukan penyitaan atas sebidang tanah dan bangunan yang kemudian akan digunakan sebagai tempat operasi pemerintahan. Untuk kedua hal di atas aset tetap yang diperoleh harus dinilai berdasarkan nilai wajar pada saat aset tetap tersebut diperoleh.
43. Untuk tujuan kebijakan ini, penggunaan nilai wajar pada saat perolehan digunakan jika perolehan aset tetap tanpa nilai bukan merupakan suatu proses penilaian kembali (revaluasi) dan tetap konsisten dengan biaya perolehan untuk pengukuran awal pencatatan

aset tetap. Penilaian kembali atas aset tetap hanya diterapkan pada penilaian untuk periode pelaporan selanjutnya, bukan pada saat perolehan awal.

44. Untuk keperluan penyusunan neraca awal Pemerintah Kota Semarang, biaya perolehan aset tetap yang digunakan adalah nilai wajar pada saat neraca awal tersebut disusun. Untuk periode selanjutnya setelah tanggal neraca awal, atas perolehan aset tetap baru, Pemerintah Kota Semarang menggunakan biaya perolehan atau harga wajar bila biaya perolehan tidak ada.

#### Komponen Biaya Aset Tetap/Harga Perolehan

45. Biaya perolehan suatu aset tetap terdiri dari harga belinya atau konstruksinya, termasuk bea impor dan setiap biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dalam membawa aset tersebut ke kondisi yang membuat aset tersebut dapat bekerja/berfungsi untuk penggunaan yang dimaksudkan.
46. Contoh biaya yang dapat diatribusikan secara langsung adalah:
  - a. biaya persiapan – biaya pegawai – pengadaan barjas/panitia dll;
  - b. biaya pengiriman awal (*initial delivery*) dan biaya simpan dan bongkar muat (*handling cost*);
  - c. biaya pemasangan (*instalation cost*);
  - d. biaya profesional seperti arsitek dan insinyur; dan
  - e. biaya konstruksi.
  - f. biaya pengujian aset untuk menguji apakah aset telah berfungsi dengan benar (*testing cost*). Contoh: biaya pengujian aset pada proses pembuatan/karoseri mobil.
47. Tanah diakui pertama kali sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan mencakup harga pembelian atau biaya pembebasan tanah, biaya yang dikeluarkan dalam rangka memperoleh hak, biaya pematangan, pengukuran, penimbunan, dan biaya lainnya yang dikeluarkan sampai tanah tersebut siap pakai. Nilai tanah juga meliputi nilai bangunan tua yang terletak pada tanah yang dibeli tersebut jika bangunan tua tersebut dimaksudkan untuk dimusnahkan.
48. 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.
49. Biaya perolehan gedung dan bangunan menggambarkan 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 IMB, notaris, dan pajak.
50. Biaya perolehan jalan, irigasi, dan jaringan menggambarkan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh jalan, irigasi, dan jaringan sampai siap pakai. Biaya ini meliputi biaya perolehan atau biaya konstruksi dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan sampai jalan, irigasi dan jaringan tersebut siap pakai.
51. Biaya perolehan aset tetap lainnya menggambarkan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh aset tersebut sampai siap pakai.

52. Biaya administrasi dan biaya umum lainnya bukan merupakan suatu komponen biaya aset tetap sepanjang biaya tersebut tidak dapat diatribusikan secara langsung pada biaya perolehan aset atau membawa aset ke kondisi kerjanya. Demikian pula biaya permulaan (*start-up cost*) dan pra-produksi serupa tidak merupakan bagian biaya suatu aset kecuali biaya tersebut perlu untuk membawa aset ke kondisi kerjanya.
53. Biaya perolehan suatu aset yang dibangun dengan cara swakelola ditentukan menggunakan prinsip yang sama seperti aset yang dibeli.
54. Setiap potongan dagang dan rabat dikurangkan dari harga pembelian.

#### Konstruksi Dalam Pengerjaan

55. Jika penyelesaian pengerjaan suatu aset tetap melebihi dan atau melewati satu periode tahun anggaran, maka aset tetap yang belum selesai tersebut digolongkan dan dilaporkan sebagai konstruksi dalam pengerjaan sampai dengan aset tersebut selesai dan siap dipakai.
56. Pernyataan kebijakan akuntansi pemerintahan mengenai Konstruksi Dalam Pengerjaan mengatur secara rinci mengenai perlakuan aset dalam penyelesaian, termasuk di dalamnya adalah rincian biaya konstruksi aset tetap baik yang dikerjakan secara swakelola maupun yang dikerjakan oleh kontraktor. Apabila tidak disebutkan lain dalam kebijakan ini maka berlaku prinsip dan rincian yang ada pada Pernyataan kebijakan akuntansi pemerintahan mengenai Konstruksi Dalam Pengerjaan.
57. Konstruksi dalam Pengerjaan yang sudah selesai dibuat atau dibangun dan telah siap dipakai harus segera direklasifikasikan ke dalam aset tetap.

#### Perolehan Secara Gabungan atas Aset Tetap

58. Biaya perolehan dari masing-masing aset tetap yang diperoleh secara gabungan (penganggarannya dalam satu dokumen pelaksanaan anggaran kegiatan/rincian kegiatan) ditentukan dengan mengalokasikan harga gabungan tersebut berdasarkan perbandingan nilai wajar masing-masing aset tetap yang bersangkutan.
59. Biaya perolehan dari masing-masing aset tetap berupa instalasi telepon, internet, air dan listrik serta AC central yang diperoleh secara gabungan (penganggarannya dalam satu dokumen pelaksanaan anggaran kegiatan/rincian kegiatan) tidak akan dipisahkan harga perolehannya ke masing-masing aset tetap, perlakuan atas pembangunan gedung kantor tersebut adalah sebagai belanja modal bangunan gedung atau aset tetap bangunan gedung.

#### ASET TETAP DIGUNAKAN BERSAMA

60. Aset tetap yang digunakan bersama oleh beberapa SKPD (unit/satuan kerja), pengakuan aset tetap bersangkutan dilakukan/dicatat oleh SKPD yang melakukan pengelolaan (perawatan dan pemeliharaan) terhadap aset tetap tersebut yang ditetapkan dengan surat keputusan penggunaan oleh Wali Kota. Misalnya Gedung Pemerintahan digunakan bersama oleh SKPD Sekretariat Daerah dan SKPD lainnya, biaya perawatan dan pemeliharaan gedung tersebut dianggarkan pada Bagian

Umum Sekretariat Daerah, oleh karenanya pengakuan aset tetap gedung tersebut diakui/dicatat oleh Sekretariat Daerah.

61. Aset tetap yang digunakan bersama, pengelolaan (perawatan dan pemeliharaan) hanya oleh 1 (satu) SKPD dan tidak bergantian.

#### PERJANJIAN KERJASAMA FASOS FASUM

62. Pengakuan aset tetap akibat dari perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos fasum), pengakuan aset tetap dilakukan setelah adanya berita acara serah terima (BAST) atau diakui pada saat penguasaannya berpindah.
63. Aset tetap yang diperoleh dari fasos fasum dinilai berdasarkan nilai nominal yang tercantum pada BAST. Apabila nilai nominal tidak tercantum, maka fasos fasum dinilai menggunakan nilai wajar pada saat diperoleh.

#### Pertukaran Aset (*Exchanges of Assets*)

64. 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 yang ditransfer/diserahkan.
65. 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.
66. Nilai wajar atas aset yang diterima tersebut dapat memberikan bukti adanya suatu pengurangan (*impairment*) nilai atas aset yang dilepas. Dalam kondisi seperti ini, aset yang dilepas harus diturun-nilai-bukukan (*written down*) dan nilai setelah diturun-nilai-bukukan (*written down*) tersebut merupakan nilai aset yang diterima. Contoh dari pertukaran atas aset yang serupa termasuk pertukaran bangunan, mesin, peralatan khusus, dan kapal terbang. Apabila terdapat aset lainnya dalam pertukaran, misalnya kas, maka hal ini mengindikasikan bahwa pos yang dipertukarkan tidak mempunyai nilai yang sama.

#### Aset Donasi

67. Aset tetap yang diperoleh dari sumbangan (donasi) harus dicatat sebesar nilai nominal yang tercantum dalam BAST. Apabila nilai nominal tidak tercantum, maka fasos fasum dinilai menggunakan nilai wajar pada saat diperoleh.
68. Sumbangan aset tetap didefinisikan sebagai transfer tanpa persyaratan suatu aset tetap ke satu entitas, misalnya perusahaan nonpemerintah memberikan bangunan yang dimilikinya untuk digunakan oleh satu unit pemerintah daerah tanpa persyaratan apapun. Penyerahan aset tetap tersebut akan sangat andal bila didukung dengan bukti perpindahan kepemilikannya secara hukum, seperti adanya akta hibah.
69. Tidak termasuk perolehan aset donasi, apabila penyerahan aset tetap tersebut dihubungkan dengan kewajiban entitas lain kepada

pemerintah daerah. Sebagai contoh, satu perusahaan swasta membangun aset tetap untuk pemerintah daerah dengan persyaratan kewajibannya kepada pemerintah daerah telah dianggap selesai. Perolehan aset tetap tersebut harus diperlakukan seperti perolehan aset tetap dengan pertukaran.

#### PENGELUARAN SETELAH PEROLEHAN (*SUBSEQUENT EXPENDITURES*)

70. Pengeluaran setelah perolehan awal suatu aset tetap yang kemungkinan besar memberi manfaat ekonomik di masa yang akan datang dalam bentuk penambahan kapasitas, mutu produksi, atau peningkatan standar kinerja, harus ditambahkan pada nilai tercatat aset yang bersangkutan.
71. Pengeluaran Setelah Perolehan Awal Aset Tetap adalah pengeluaran yang terjadi setelah tanggal perolehan aset tetap, yaitu dapat berupa antara lain:
  - a. biaya pemeliharaan, atau
  - b. biaya rehabilitasi, atau
  - c. biaya renovasi, atau
  - d. biaya rekonstruksi.
72. Pemeliharaan aset tetap adalah aktivitas dalam rangka mempertahankan atau menjaga fungsi wajar suatu aset tetap. Output atau outcome dari aktivitas pemeliharaan **tidak** mengakibatkan objek yang dipelihara menjadi bertambah ekonomis/efisien/efektif, dan/atau bertambah volume, dan/atau bertambah mutu/kapasitas produktivitasnya.
73. Rehabilitasi aset tetap adalah aktivitas dalam rangka pemulihan fungsi aset tetap ke keadaan semula/sebelumnya. Aktivitas rehabilitasi diharapkan akan menambah nilai aset tetap dan/atau menambah ekonomis/efisien/efektif dan/atau menambah volume; dan/atau menambah mutu/kapasitas produktivitas. Aktivitas rehabilitasi seringkali disebutkan dengan istilah revitalisasi dan/atau normalisasi.
74. Renovasi aset tetap adalah aktivitas dengan maksud meningkatkan kualitas/mutu/kapasitas/ekonomis/efisien/efektif/volume aset tetap. Aktivitas renovasi diharapkan akan menambah nilai aset tetap dan/atau menambah ekonomis/efisien/efektif dan/atau menambah volume; dan/atau menambah mutu/kapasitas produktivitas. Aktivitas renovasi seringkali disebutkan dengan istilah penyempurnaan atau peremajaan atau peningkatan atau pembaharuan.
75. Rekonstruksi aset tetap adalah aktivitas konstruksi ulang suatu aset tetap yang rusak atau mendesain ulang suatu aset tetap dengan atau mengganti bagian dari aset tetap yang rusak atau mengganti bagian yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis/aslinya/bentuk semula, dengan maksud meningkatkan kualitas/kapasitas aset tetap berkenaan sesuai dengan fungsi/spesifikasi teknis/bentuk aslinya. Aktivitas rekonstruksi diharapkan akan menambah nilai aset tetap dan/atau menambah ekonomis/efisien/efektif dan/atau menambah volume; dan/atau menambah mutu/kapasitas produktivitas.
76. Kapitalisasi aset tetap ditetapkan dalam kebijakan akuntansi ini berupa suatu batasan jumlah biaya (*capitalization thresholds*) tertentu untuk

dapat digunakan dalam penentuan apakah suatu pengeluaran harus dikapitalisasi atau tidak.

77. Suatu pengeluaran belanja pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi akan diperlakukan sebagai belanja modal (dikapitalisasi menjadi aset tetap) jika memenuhi *kedua kriteria huruf a dan b* sebagai berikut:

- a) Manfaat ekonomi atas barang/aset tetap yang dipelihara/direhabilitasi/direnovasi/direkonstruksi:
  - Bertambah ekonomis/efisien/efektif; dan/atau
  - Bertambah volume; dan/atau
  - Bertambah mutu/kapasitas produktivitas.
- b) Nilai rupiah pengeluaran belanja atas pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi barang/aset tetap tersebut material/melebihi batasan minimum kapitalisasi aset tetap yang telah ditetapkan. Memenuhi kriteria material/batasan minimum kapitalisasi aset tetap, sebagai berikut:

No.	Uraian	Jumlah Harga Lusin/Set/Satuan (Rp)
1	Tanah	1
2	Peralatan dan Mesin	1.000.000
3	Gedung dan Bangunan, yang antara terdiri atas:	
3.1	bangunan gedung	50.000.000
3.2	bangunan monumen	50.000.000
3.3	bangunan menara	50.000.000
3.4	tugu titik kontrol/pasti	50.000.000
4	Jalan, Irigasi dan Jaringan, yang antara terdiri atas:	
4.1	jalan dan jembatan	10.000.000
4.2	bangunan air	10.000.000
4.3	instalasi	1.000.000
4.4	jaringan	1.000.000
5	Aset Tetap Lainnya, yang antara terdiri atas:	
5.1	buku dan bahan perpustakaan	100.000
5.2	barang bercorak kesenian/kebudayaan/ olahraga	Tidak dibatasi
5.3	hewan	Tidak dibatasi
5.4	biota perairan	Tidak dibatasi
5.5	tanaman	Tidak dibatasi
5.6	barang koleksi non budaya	Tidak dibatasi
5.7	aset tetap-renovasi	mengikuti ketentuan batas minimum kapitalisasi peralatan dan mesin, gedung dan bangunan serta

No.	Uraian	Jumlah Harga Lusin/Set/Satuan (Rp)
		jalan, irigasi dan jaringan
6	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Tidak dibatasi

pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku:

- a. ketentuan mengenai batas minimum kapitalisasi aset tetap peralatan dan mesin berlaku untuk perolehan (pengadaan/pembelian/hibah/perolehan lainnya) aset tetap peralatan dan mesin yang diperoleh mulai tahun anggaran 2026.
  - b. ketentuan mengenai batas minimum kapitalisasi aset tetap peralatan dan mesin sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota Nomor 36 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah tetap digunakan untuk dapat disajikan sebagai aset tetap peralatan dan mesin pada Neraca, sampai dengan 2 (dua) tahun terhitung sejak diundangkannya Peraturan Wali Kota ini yaitu Neraca sampai dengan Tahun Anggaran 2027 dan untuk Neraca mulai Tahun Anggaran 2028 semua batas minimum kapitalisasi aset tetap peralatan dan mesin menggunakan batas minimum kapitalisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.
78. Pengeluaran Setelah Perolehan Awal Aset Tetap yang dapat menambah ekonomis/efisien/efektif dan/atau menambah volume dan/atau menambah mutu/kapasitas produktivitas serta nilai rupiah pengeluaran belanja atas aktivitas pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi serta nilai rupiah memenuhi batasan minimum kapitalisasi aset tetap yang telah ditetapkan maka pengeluaran berkenaan disebut dengan pengeluaran modal (*capital expenditure*) atau dengan kata lain pengeluaran tersebut akan dikapitalisasi ke aset tetap induknya.
79. Pengeluaran Setelah Perolehan Awal Aset Tetap yang tidak menambah ekonomis/efisien/efektif dan/atau menambah volume dan/atau menambah mutu/kapasitas produktivitas serta nilai rupiah pengeluaran belanja atas aktivitas pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi serta nilai rupiah memenuhi batasan minimum kapitalisasi aset tetap yang telah ditetapkan maka pengeluaran berkenaan disebut pengeluaran pendapatan (*revenue expenditure*) atau dengan kata lain pengeluaran tersebut tidak dikapitalisasi ke aset tetap induknya.
80. Penambahan masa manfaat karena ada perbaikan terhadap aset tetap baik berupa rehabilitasi, renovasi, overhaul dan rekonstruksi disajikan pada tabel berikut:

Kode Barang	Uraian	Jenis	Presentase Renovasi/restorasi/ Overhaul dari Nilai Buku Aset Tetap (di luar penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
1	2	3	4	5
<b>PERALATAN DAN MESIN</b>				
01.03.02.01.01	ALAT BESAR DARAT	Overhaul	> 0% s.d 30%	1
			> 30% s.d 45%	3
			> 45% s.d 65%	5
			> 65%	5
01.03.02.01.02	ALAT BESAR APUNG	Overhaul	> 0% s.d 30%	1
			> 30% s.d 45%	2
			> 45% s.d 65%	4
			> 65%	4
01.03.02.01.03	ALAT BANTU	Overhaul	> 0% s.d 30%	1

			> 30% s.d 45%	2
			> 45% s.d 65%	4
			> 65%	4
01.03.02.02.01	ALAT ANGKUTAN DARAT BERMOTOR	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	3
			>75%	4
01.03.02.02.02	ALAT ANGKUTAN DARAT TAK BERMOTOR	Renovasi	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	1
			>75%	1
01.03.02.02.03	ALAT ANGKUTAN APUNG BERMOTOR	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	3
			> 50% s.d 75%	4
			>75%	6
01.03.02.02.04	ALAT ANGKUTAN APUNG TAK BERMOTOR	Renovasi	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	1
			>75%	2
01.03.02.02.05	ALAT ANGKUTAN BERMOTOR UDARA	Overhaul	> 0% s.d 25%	3
			> 25% s.d 50%	6
			> 50% s.d 75%	9
			>75%	12
01.03.02.03.01	ALAT BENGKEL BERMESIN	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	3
			>75%	4
01.03.02.03.02	ALAT BENGKEL TAK BERMESIN	Renovasi	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	0
			> 50% s.d 75%	1
			>75%	1

01.03.02.03.03	ALAT UKUR	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	2
01.03.02.04.01	ALAT PENGOLAHAN	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	5
			>75%	5
01.03.02.05.01	ALAT KANTOR	Overhaul	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	3
01.03.02.05.02	ALAT RUMAH TANGGA	Overhaul	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	0
			> 50% s.d 75%	1
			>75%	2
01.03.02.05.03	MEJA DAN KURSI KERJA/RAPAT PEJABAT	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	2
01.03.02.06.01	ALAT STUDIO	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	3
01.03.02.06.02	ALAT KOMUNIKASI	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	3
01.03.02.06.03	PERALATAN PEMANCAR	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	3
			> 50% s.d 75%	4
			>75%	5
01.03.02.07.01	ALAT KEDOKTERAN	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	3
			>75%	4

01.03.02.07.02	ALAT KESEHATAN UMUM	Overhaul	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	3
01.03.02.08.01	UNIT ALAT LABORATORIUM	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	3
			> 50% s.d 75%	4
			>75%	4
01.03.02.08.02	UNIT ALAT LABORATORIUM KIMIA NUKLIR	Overhaul	> 0% s.d 25%	3
			> 25% s.d 50%	5
			> 50% s.d 75%	7
			>75%	8
01.03.02.08.03	ALAT PERAGA PRAKTEK SEKOLAH	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	3
			> 50% s.d 75%	4
			>75%	4
01.03.02.08.04	ALAT LABORATORIUM FISIKA NUKLIR/ELEKTRONIK A	Overhaul	> 0% s.d 25%	3
			> 25% s.d 50%	5
			> 50% s.d 75%	7
			>75%	8
01.03.02.08.05	ALAT PROTEKSI RADIASI/PROTEKSI LINGKUNGAN	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	4
			> 50% s.d 75%	5
			>75%	5
01.03.02.08.06	DESTRUCTIVE TESTING LABORATORY	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	4
			> 50% s.d 75%	4
			>75%	5
01.03.02.08.07	ALAT LABORATORIUM	Overhaul	> 0% s.d 25%	1

	LINGKUNGAN HIDUP			
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	3
			>75%	4
01.03.02.08.08	PERALATAN LABORATORIUM HYDRODINAMICA	Overhaul	> 0% s.d 25%	3
			> 25% s.d 50%	5
			> 50% s.d 75%	7
			>75%	8
01.03.02.08.09	ALAT LABORATORIUM STANDARISASI KALIBRASI DAN INSTRUMENTASI	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	4
			> 50% s.d 75%	5
			>75%	5
01.03.02.09.01	SENJATA API	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	3
			>75%	4
01.03.02.09.02	PERSENJATAAN NON SENJATA API	Overhaul	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	0
			> 50% s.d 75%	1
			>75%	1
01.03.02.09.03	SENJATA SINAR	Overhaul	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	0
			> 50% s.d 75%	0
			>75%	2
01.03.02.10.01	KOMPUTER UNIT	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	2
01.03.02.10.02	PERALATAN KOMPUTER	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	1
			>75%	2

01.03.02.15.03	ALAT SAR	Overhaul	> 0% s.d 25%	0
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	1
			>75%	1
01.03.02.15.04	ALAT KERJA PENERBANGAN	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	3
			> 50% s.d 75%	4
			>75%	6
01.03.02.16.01	ALAT PERAGA PELATIHAN DAN PERCONTOHAN	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	4
			> 50% s.d 75%	5
			>75%	5
01.03.02.17.01	UNIT PERALATAN PROSES/PRODUKSI	Overhaul	> 0% s.d 25%	2
			> 25% s.d 50%	3
			> 50% s.d 75%	4
			>75%	4
01.03.02.18.01	RAMBU-RAMBU LALU LINTAS DARAT	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	2
			> 50% s.d 75%	3
			>75%	4
01.03.02.19.01	PERALATAN OLAH RAGA	Overhaul	> 0% s.d 25%	1
			> 25% s.d 50%	1
			> 50% s.d 75%	2
			>75%	2
<b>GEDUNG DAN BANGUNAN</b>				
01.03.03.01.01	BANGUNAN GEDUNG TEMPAT KERJA	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	50
01.03.03.01.02	BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL	Renovasi	> 0% s.d 30%	5

			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.03.02.01	CANDI/TUGU PERINGATAN/PRASA STI	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.03.03.01	BANGUNAN MENARA PERAMBUAN	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.03.04.01	TUGU/TANDA BATAS	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
<b>JALAN, JARINGAN DAN IRIGASI</b>				
01.03.04.01.01	JALAN	Renovasi	> 0% s.d 30%	2
			> 30% s.d 60%	5
			> 60%	10
01.03.04.01.02	JEMBATAN	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.04.02.01	BANGUNAN AIR IRIGASI	Renovasi	> 0% s.d 5%	2
			> 5% s.d 10%	5
			> 10% s.d 20%	10
			> 20%	10
01.03.04.02.02	BANGUNAN PENGALIRAN PASANG SURUT	Renovasi	> 0% s.d 5%	2
			> 5% s.d 10%	5
			> 10% s.d 20%	10
			> 20%	10
01.03.04.02.03	BANGUNAN PENGEMBANGAN RAWA DAN POLDER	Renovasi	> 0% s.d 5%	1
			> 5% s.d 10%	2

			> 10% s.d 20%	5
			> 20%	5
01.03.04.02.04	BANGUNAN PENGAMAN SUNGAI/PANTAI & PENANGGULANGAN BENCANA ALAM	Renovasi	> 0% s.d 5%	1
			> 5% s.d 10%	2
			> 10% s.d 20%	3
			> 20%	5
01.03.04.02.05	BANGUNAN PENGEMBANGAN SUMBER AIR DAN AIR TANAH	Renovasi	> 0% s.d 5%	2
			> 5% s.d 10%	2
			> 10% s.d 20%	3
			> 20%	5
01.03.04.02.06	BANGUNAN AIR BERSIH/AIR BAKU	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.04.02.07	BANGUNAN AIR KOTOR	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.04.03.01	INSTALASI AIR BERSIH / AIR BAKU	Renovasi	> 0% s.d 30%	2
			> 30% s.d 45%	7
			> 45% s.d 65%	10
			> 65%	10
01.03.04.03.02	INSTALASI AIR KOTOR	Renovasi	> 0% s.d 30%	1
			> 30% s.d 45%	7
			> 45% s.d 65%	10
			> 65%	10
01.03.04.03.03	INSTALASI PENGOLAHAN SAMPAH	Renovasi	> 0% s.d 30%	1
			> 30% s.d 45%	3
			> 45% s.d 65%	5
			> 65%	5

01.03.04.03.04	INSTALASI PENGOLAHAN BAHAN BANGUNAN	Renovasi	> 0% s.d 30%	1
			> 30% s.d 45%	3
			> 45% s.d 65%	5
			> 65%	5
01.03.04.03.05	INSTALASI PEMBANGKIT LISTRIK	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.04.03.06	INSTALASI GARDU LISTRIK	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.04.03.07	INSTALASI PERTAHANAN	Renovasi	> 0% s.d 30%	1
			> 30% s.d 45%	3
			> 45% s.d 65%	5
			> 65%	5
01.03.04.03.08	INSTALASI GAS	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.04.03.09	INSTALASI PENGAMAN	Renovasi	> 0% s.d 30%	1
			> 30% s.d 45%	1
			> 45% s.d 65%	3
			> 65%	3
01.03.04.04.01	JARINGAN AIR MINUM	Renovasi	> 0% s.d 30%	2
			> 30% s.d 45%	7
			> 45% s.d 65%	10
			> 65%	10
01.03.04.04.02	JARINGAN LISTRIK	Renovasi	> 0% s.d 30%	5
			> 30% s.d 45%	10
			> 45% s.d 65%	15
			> 65%	15
01.03.04.04.03	JARINGAN TELEPON	Renovasi	> 0% s.d 30%	2

			> 30% s.d 45%	5
			> 45% s.d 65%	10
			> 65%	10
01.03.04.04.04	JARINGAN GAS	Renovasi	> 0% s.d 30%	2
			> 30% s.d 45%	7
			> 45% s.d 65%	10
			> 65%	10

81. Umur ekonomis aset tetap setelah tanggal perolehan yang dilakukan aktivitas rehabilitasi/renovasi/overhaul/rekonstruksi (kapitalisasi aset) akan menambah umur ekonomis.
82. Kapitalisasi aset tetap tidak melampaui umur ekonomis awal aset tetap pada saat perolehan.  
Contoh Penerapan penghitungan penambahan umur ekonomis dan penyusutan aset tetap:

a. Nilai Perolehan Aset Gedung = Rp5.000.000.000,00  
Umur Ekonomis Gedung = 50 Tahun  
Beban Penyusutan per Tahun =  $\text{Rp}5.000.000.000,00 / 50 = \text{Rp}100.000.000$

Pada tahun ke-21 dilakukan pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi dengan biaya sebesar Rp700.000.000,00. Diasumsikan emeliharaan/rehabilitasi/renovasi/ rekonstruksi tersebut menambah umur dan layak dikapitalisasi. Berapa penambahan umur ekonomis atas emeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi gedung tersebut?

Prosentase pemeliharaan =  $(700.000.000 / 5.000.000.000) \times 100\% = 14\%$

Berdasarkan tabel penambahan umur ekonomis, gedung tersebut memiliki umur ekonomis 50 tahun sehingga dengan adanya emeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi sebesar 14% atau menurut tabel  $0\% \leq \text{sd} < 25\%$  akan menambah umur ekonomis selama 5 tahun.

Dengan adanya penambahan umur ekonomis maka penghitungan penyusutan gedung yang baru sebagai berikut:

Nilai perolehan gedung = Rp5.000.000.000,00  
Akm. Penyusutan sd tahun ke-20 =  $\frac{\text{Rp}2.000.000.000,00}{50}$   
Nilai Buku (NB) = Rp3.000.000.000,00  
Biaya Pemeliharaan =  $\frac{\text{Rp} 700.000.000,00}{50}$   
NB setelah pemeliharaan = Rp3.700.000.000,00

Sisa umur ekonomis = 30 Tahun  
UE setelah pemeliharaan =  $30 + 5 = 35$  Tahun

$$\begin{aligned} \text{Penyusutan setelah emeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi} \\ &= \text{Rp}3.700.000.000,00/35 \\ &= \text{Rp}105.714.286,00 \end{aligned}$$

- b. Berdasarkan soal a kemudian dilakukan pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi dengan biaya sebesar Rp.3.000.000. Berapa perolehan umur ekonomis atas pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi gedung tersebut?

$$\begin{aligned} \text{Prosentase emeliharaan/rehabilitasi/renovasi/rekonstruksi} = \\ (4.000.000.000/5.000.000.000) \times 100\% = 0,8\% \end{aligned}$$

Menurut tabel > 65% yaitu akan menambah umur ekonomis sebesar 50 tahun, maka =

Nilai Gedung	=	Rp5.000.000.000,00
Nilai Perolehan Gedung	=	<u>Rp2.000.000.000,00</u>
Nilai Buku (NB)	=	Rp3.000.000.000,00
Biaya Pemeliharaan	=	<u>Rp4.000.000.000,00</u>
NB Setelah Pemeliharaan	=	Rp7.000.000.000,00

$$\text{Sisa Umur Ekonomis} = 30 \text{ Tahun}$$

$$\begin{aligned} \text{UE Setelah emeliharaan/rehabilitasi/renovasi/ rekonstruksi} \\ = 30 + 50 = 80 \text{ Tahun} \end{aligned}$$

Umur ekonomis setelah perolehan tidak melebihi umur ekonomis awal perolehan Aset sehingga Umur Ekonomis setelah perolehan sebesar 50 Tahun

$$\begin{aligned} \text{Penyusutan setelah pemeliharaan/rehabilitasi/renovasi} = \\ \text{Rp}3.000.000.000,00 + \text{Rp}4.000.000.000,00 = \text{Rp}140.000.000,00 \end{aligned}$$

50

#### PENGUKURAN BERIKUTNYA (*SUBSEQUENT MEASUREMENT*) TERHADAP PENGAKUAN AWAL

83. Aset tetap disajikan berdasarkan biaya perolehan aset tetap tersebut. Apabila terjadi kondisi yang memungkinkan penilaian kembali, maka aset tetap akan disajikan dengan penyesuaian pada masing-masing akun aset tetap.

#### PENYUSUTAN

84. Penyusutan adalah alokasi yang sistematis atas nilai suatu aset tetap yang dapat disusutkan (depreciable assets) selama masa manfaat aset yang bersangkutan. Nilai penyusutan untuk masing-masing periode diakui sebagai pengurang nilai tercatat Aset Tetap dalam neraca dan beban penyusutan dalam LO.
85. Penyesuaian nilai aset tetap dilakukan dengan berbagai metode yang sistematis sesuai dengan masa manfaat. Metode penyusutan yang digunakan harus dapat menggambarkan manfaat ekonomik atau

kemungkinan jasa (*service potensial*) yang akan mengalir ke pemerintah daerah. Nilai Penyusutan untuk masing-masing periode diakui sebagai pengurang nilai tercatat aset tetap dan diinvestasikan dalam Aset Tetap.

86. Masa manfaat aset tetap yang dapat disusutkan harus ditinjau secara periodik dan jika terdapat perbedaan besar dari estimasi sebelumnya, penyusutan periode sekarang dan yang akan datang harus dilakukan penyesuaian.
87. Metode penyusutan yang digunakan adalah metode garis lurus (*straight line method*). Metode garis lurus menetapkan tarif penyusutan untuk masing-masing periode dengan jumlah yang sama. Rumusan perhitungan penyusutan adalah:

$$\text{Penyusutan per periode} = \frac{\text{Nilai yang dapat disusutkan}}{\text{Masa Manfaat}}$$

88. Selain tanah dan konstruksi dalam pengerjaan, seluruh aset tetap disusutkan sesuai dengan sifat dan karakteristik aset tersebut.
89. Aset Tetap yang direklasifikasikan sebagai Aset Lainnya dalam neraca berupa Aset Kemitraan dengan Pihak Ketiga dan Aset *Idle*, disusutkan sebagaimana layaknya Aset Tetap. Aset tetap yang telah rusak yang sudah di reklas menjadi aset lainnya selama belum ada Surat Keputusan Penghapusan tetap dilakukan penyusutan.
90. Dalam hal terjadi perubahan nilai Aset Tetap sebagai akibat koreksi nilai aset tetap yang disebabkan oleh kesalahan dalam pencantuman nilai yang diketahui di kemudian hari, maka penyusutan atas aset tetap tersebut perlu untuk disesuaikan. Penyesuaian sebagaimana dimaksud meliputi penyesuaian atas nilai yang dapat disusutkan dan nilai akumulasi penyusutan.
91. Penentuan nilai yang dapat disusutkan dilakukan untuk setiap unit aset tetap tanpa ada nilai residu. Nilai residu adalah nilai buku suatu aset tetap pada akhir masa manfaatnya.
92. Penghitungan penyusutan aset tetap dilaksanakan secara bulanan dan mulai dihitung sejak biaya perolehan terkumpul pada tahun perolehan.
93. Berikut adalah Tabel Masa Manfaat (umur ekonomis) Aset Tetap:

<b>KODE BARANG</b>	<b>URAIAN</b>	<b>MASA MANFAAT</b>
<b>PERALATAN DAN MESIN</b>		
01.03.02.01.01	ALAT BESAR DARAT	10
01.03.02.01.02	ALAT BESAR APUNG	8
01.03.02.01.03	ALAT BANTU	7
01.03.02.02.01	ALAT ANGKUTAN DARAT BERMOTOR	7
01.03.02.02.02	ALAT ANGKUTAN DARAT TAK BERMOTOR	2
01.03.02.02.03	ALAT ANGKUTAN APUNG BERMOTOR	10
01.03.02.02.04	ALAT ANGKUTAN APUNG TAK BERMOTOR	3
01.03.02.02.05	ALAT ANGKUTAN BERMOTOR UDARA	20
01.03.02.03.01	ALAT BENGKEL BERMESIN	10
01.03.02.03.02	ALAT BENGKEL TAK BERMESIN	5
01.03.02.03.03	ALAT UKUR	5
01.03.02.04.01	ALAT PENGOLAHAN	4
01.03.02.05.01	ALAT KANTOR	5
01.03.02.05.02	ALAT RUMAH TANGGA	5
01.03.02.05.03	MEJA DAN KURSI KERJA/RAPAT PEJABAT	5
01.03.02.06.01	ALAT STUDIO	5
01.03.02.06.02	ALAT KOMUNIKASI	5
01.03.02.06.03	PERALATAN PEMANCAR	10
01.03.02.07.01	ALAT KEDOKTERAN	5
01.03.02.07.02	ALAT KESEHATAN UMUM	5
01.03.02.08.01	UNIT ALAT LABORATORIUM	8
01.03.02.08.02	UNIT ALAT LABORATORIUM KIMIA NUKLIR	15
01.03.02.08.03	ALAT PERAGA PRAKTEK SEKOLAH	10
01.03.02.08.04	ALAT LABORATORIUM FISIKA NUKLIR/ELEKTRONIKA	15
01.03.02.08.05	ALAT PROTEKSI RADIASI/PROTEKSI LINGKUNGAN	10
01.03.02.08.06	DESTRUCTIVE TESTING LABORATORY	10
01.03.02.08.07	ALAT LABORATORIUM LINGKUNGAN HIDUP	7
01.03.02.08.08	PERALATAN LABORATORIUM HYDRODINAMICA	15
01.03.02.08.09	ALAT LABORATORIUM STANDARISASI KALIBRASI DAN INSTRUMENTASI	8
01.03.02.09.01	SENJATA API	10
01.03.02.09.02	PERSENJATAAN NON SENJATA API	3
01.03.02.09.03	SENJATA SINAR	5
01.03.02.10.01	KOMPUTER UNIT	4

01.03.02.10.02	PERALATAN KOMPUTER	4
01.03.02.15.03	ALAT SAR	5
01.03.02.15.04	ALAT KERJA PENERBANGAN	5
01.03.02.16.01	ALAT PERAGA PELATIHAN DAN PERCONTOHAN	10
01.03.02.17.01	UNIT PERALATAN PROSES/PRODUKSI	10
01.03.02.18.01	RAMBU-RAMBU LALU LINTAS DARAT	7
01.03.02.19.01	PERALATAN OLAH RAGA	10
GEDUNG DAN BANGUNAN		
01.03.03.01.01	BANGUNAN GEDUNG TEMPAT KERJA	50
01.03.03.01.02	BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL	50
01.03.03.02.01	CANDI/TUGU PERINGATAN/PRASASTI	50
01.03.03.03.01	BANGUNAN MENARA PERAMBUAN	40
01.03.03.04.01	TUGU/TANDA BATAS	50
JALAN, JARINGAN DAN IRIGASI		
01.03.04.01.01	JALAN	10
01.03.04.01.02	JEMBATAN	50
01.03.04.02.01	BANGUNAN AIR IRIGASI	50
01.03.04.02.02	BANGUNAN PENGAIRAN PASANG SURUT	50
01.03.04.02.03	BANGUNAN PENGEMBANGAN RAWA DAN POLDER	25
01.03.04.02.04	BANGUNAN PENGAMAN SUNGAI/PANTAI & PENANGGULANGAN BENCANA ALAM	10
01.03.04.02.05	BANGUNAN PENGEMBANGAN SUMBER AIR DAN AIR TANAH	30
01.03.04.02.06	BANGUNAN AIR BERSIH/AIR BAKU	40
01.03.04.02.07	BANGUNAN AIR KOTOR	40
01.03.04.03.01	INSTALASI AIR BERSIH / AIR BAKU	30
01.03.04.03.02	INSTALASI AIR KOTOR	30
01.03.04.03.03	INSTALASI PENGOLAHAN SAMPAH	10
01.03.04.03.04	INSTALASI PENGOLAHAN BAHAN BANGUNAN	10
01.03.04.03.05	INSTALASI PEMBANGKIT LISTRIK	40
01.03.04.03.06	INSTALASI GARDU LISTRIK	40
01.03.04.03.07	INSTALASI PERTAHANAN	30
01.03.04.03.08	INSTALASI GAS	30
01.03.04.03.09	INSTALASI PENGAMAN	20
01.03.04.04.01	JARINGAN AIR MINUM	30
01.03.04.04.02	JARINGAN LISTRIK	40
01.03.04.04.03	JARINGAN TELEPON	20
01.03.04.04.04	JARINGAN GAS	30

94. Masa manfaat aset tetap tertentu yang memiliki sifat dan karakteristik khusus dapat berbeda dengan Tabel Masa Manfaat (umur ekonomis) Aset Tetap diatas dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Misalnya, alat angkutan darat (kendaraan perorangan dinas) dapat dihapuskan/dijual kepada Kepala Daerah setelah berusia 4 tahun walaupun menurut Tabel Masa Manfaat (Umur Ekonomis) aset tetap alat angkutan mempunyai manfaat 10 tahun, ketentuan penghapusan aset tetap alat angkutan darat (kendaraan perorangan dinas) tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
95. Dalam hal penambahan umur akibat adanya kapitalisasi, umur aset tetap berkenaan melampaui umur ekonomis standarnya maka umur ekonomis aset tetap berkenaan tersebut maksimal tetap sebesar umur ekonomis standarnya. Misalkan suatu aset tetap-alat kantor diperoleh tahun 2024 dengan umur ekonomis standar 5 tahun, pada awal tahun 2026 dilakukan *overhaul* dan layak dikapitalisasi. Berdasarkan hitungan persentase penambahan umur diperoleh tambahan umur sebesar 4 tahun, jadi aset tetap tersebut umurnya menjadi  $5 - 2 + 4 = 7$ . Walaupun akibat *overhaul*/kapitalisasi aset tetap tersebut umurnya menjadi 7 tahun maka umur aset tetap tersebut tetap maksimal sebesar umur ekonomis standarnya yaitu 5 tahun.
96. Terkait dengan kriteria pengeluaran yang dikategorikan sebagai Belanja Modal, perlu diketahui tentang pengertian berikut ini:
- Pertambahan masa manfaat adalah bertambahnya umur ekonomis yang diharapkan dari aset tetap yang sudah ada.  
Misalnya:  
Pada Tahun 2024, Sebuah gedung bangunan kantor diperoleh dengan harga 1 miliar dengan masa umur manfaat 20 tahun. Pada Tahun ke-3 yaitu tahun 2027, gedung tersebut direnovasi senilai 500 juta dan diperkirakan akan menambah masa manfaat umur manfaatnya. Hal ini berarti, belanja pemeliharaan ini harus diakui dalam belanja Modal karena:
    - 1) Belanja ini diperkirakan akan menambah masa manfaat gedung tersebut, bukan dalam rangka mempertahankan aset tetap tersebut agar berfungsi baik/normal, atau hanya untuk sekedar memperindah atau mempercantik suatu aset tetap.
    - 2) Belanja tersebut telah memenuhi batas nilai kapitalisasi.
    - 3) Pertambahan masa manfaat bangunan tersebut sesuai dengan tabel yaitu bertambah sebesar 4 tahun (500 juta dibagi 1 miliar = 50%).
  - Peningkatan kapasitas adalah bertambahnya kapasitas atau kemampuan aset tetap yang sudah ada. Misalnya, sebuah generator listrik yang mempunyai output 200 KW dilakukan renovasi sehingga kapasitasnya meningkat menjadi 300 KW.
  - Peningkatan kualitas aset adalah bertambahnya kualitas dari aset tetap yang sudah ada. Misalnya, jalan yang masih berupa tanah ditingkatkan oleh Pemerintah Daerah menjadi jalan aspal.
  - Pertambahan volume aset adalah bertambahnya jumlah atau satuan ukuran aset yang sudah ada, misalnya penambahan luas bangunan suatu gedung dari 400 m<sup>2</sup> menjadi 500 m<sup>2</sup>.

97. Tidak termasuk dalam pengertian memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomik dimasa datang dalam bentuk peningkatan kapasitas/ volume, peningkatan efisiensi, peningkatan mutu produksi, atau peningkatan standar kinerja adalah pemeliharaan/ perbaikan/ penambahan yang merupakan pemeliharaan rutin/berkala/terjadwal atau yang dimaksudkan hanya untuk mempertahankan aset tetap tersebut agar berfungsi baik/normal, atau hanya untuk sekedar memindahkan atau mempercantik suatu aset tetap.

Penilaian Kembali Aset Tetap (*Revaluation*)

98. Penilaian kembali atau revaluasi aset tetap pada umumnya tidak diperkenankan karena kebijakan akuntansi pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran. Penyimpangan dari ketentuan ini mungkin dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah pusat yang berlaku secara nasional.
99. Penyajian aset menunjukkan nilai perolehan yang wajar yang perlu diperhatikan dan ditindaklanjuti sebagai berikut:
1. DPA SKPD yang dalam penganggaran kegiatannya dalam rangka hanya untuk memperoleh aset berwujud maka seluruh rincian / komponen belanja pegawai/kepanitiaan dan belanja barang dan jasa diatribusikan secara keseluruhan pada belanja modal sehingga nilai perolehan Aset Tetap meliputi Belanja Pegawai (Kepanitiaan, Barang dan Jasa, dan Belanja Modal itu sendiri). Sebagai contoh Penerapannya:
    - Belanja Pegawai:
      - Pengelola kegiatan Rp1.000.000, Panitia lelang Rp1.000.000, Panitia Pemeriksa Barang Rp1.000.000, ATK Rp.500.000, Perjalanan dalam memperoleh aset Rp750.000, Belanja Modal Rp40.000.000.
      - Maka Nilai Perolehan Aset  
= Rp.1.000.000 + Rp.1.000.000 + Rp.1.000.000 + Rp.500.000  
+Rp.750.000 + Rp.40.000.000  
= Rp.44.250.000,-
  2. DPA SKPD yang dalam pengajuan kegiatannya sebagaimana pada point a) namun belanja modalnya lebih dari satu belanja modal maka belanja pegawai, barang dan jasa diatribusikan dan alokasikan pada masing-masing belanja modal dengan metode Joint Cost secara proporsional sesuai dengan besar kecilnya komponen masing-masing belanja modal. Sebagai contoh Penerapannya:
    - Belanja Pegawai:
      - Pengelola Kegiatan : Rp.1 Juta
      - Panitia lelang : Rp.1 Juta
      - Panitia Pemeriksa Barang : Rp.1 Juta
    - Belanja Barang dan Jasa:
      - ATK : Rp.0,5 Juta
      - Perjalanan : Rp.0,75 Juta
    - Belanja Modal
      - Komputer : Rp.15 Juta
      - Kendaraan Bermotor : Rp.20 Juta

Maka cara alokasi biaya dan pengalokasian sebagai berikut:

▪ Komputer:

$$\begin{aligned} \text{Belanja Pegawai} &= \text{Rp}3 \text{ Juta} \times \frac{15 \text{ Juta}}{35 \text{ Juta}} \\ &= \text{Rp}1.285.714 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Belanja Barang \& Jasa} &= \text{Rp}1,25 \text{ Juta} \times \frac{15 \text{ Juta}}{35 \text{ Juta}} \\ &= \text{Rp}535.714 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai Perolehan Komp.} &= \text{Rp}1.285.714 + \text{Rp}535.714 + \text{Rp}15 \text{ Juta} \\ &= \text{Rp}16.821.428 \end{aligned}$$

▪ Kendaraan Bermotor:

$$\begin{aligned} \text{Belanja Pegawai} &= \text{Rp}3 \text{ Juta} \times \frac{20 \text{ Juta}}{35 \text{ Juta}} \\ &= \text{Rp}1.714.285 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Belanja Barang \& Jasa} &= \text{Rp}1,25 \text{ Juta} \times \frac{20 \text{ Juta}}{35 \text{ Juta}} \\ &= \text{Rp}714.285 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai Perolehan} &= \text{Rp}1.714.285 + \text{Rp}714.285 + \text{Rp}20 \text{ Juta} \\ &= \text{Rp}22.428.570 \end{aligned}$$

3. DPA SKPD yang dalam pengajuan kegiatannya sebagaimana point a) namun biaya modalnya sejenis dan dengan harga pembelian yang sama maka biaya perolehan dilakukan dengan membagi secara Biaya Bersama (*joint cost*) secara proposional. Sebagai contoh penerapannya:

▪ Belanja Pegawai:

- Pengelola Kegiatan : Rp.1 Juta
- Panitia lelang : Rp.1 Juta
- Panitia Pemeriksa Barang : Rp.1 Juta

▪ Belanja Barang dan Jasa:

- ATK : Rp.0,5 Juta
- Perjalanan : Rp.0,75 Juta

▪ Belanja Modal:

- Kendaraan Bermotor 3 buah : Rp.105.000.000

Maka harga perolehan Sepeda motor sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Belanja Pegawai} &= \text{Rp} \frac{3 \text{ Juta}}{3} \\ &= \text{Rp}1 \text{ Juta} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Belanja Barang \& Jasa} &= \text{Rp} \frac{1.250.000}{3} \\ &= 416.667 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{▪ Harga Perolehan} &= \frac{\text{Rp}105.\text{Juta} + \text{Rp}1 \text{ Juta} + \text{Rp} 416.667}{3} \\ &= \text{Rp.}36.416.667 \text{ per unit} \end{aligned}$$

4. Bila dalam DPA terdiri dari bermacam Belanja kegiatan termasuk didalamnya terdapat belanja modal maka biaya yang dapat diatribusikan dan dialokasikan pada belanja modal adalah komponen/rincian yang berkaitan langsung dalam rangka memperoleh belanja modal. Sebagai contoh penerapannya: RKA terdiri dari 2 kegiatan yaitu Kegiatan Bintek dan Kegiatan Belanja Modal, pada RKA rincian belanjanya:

- Belanja Pegawai:
  - Pengelola Kegiatan : Rp.1 Juta
  - Panitia Bintek : Rp.2 Juta
  - Panitia lelang : Rp.1 Juta
  - Panitia Pemeriksa Barang : Rp.1 Juta  
Rp.5 Juta
- Belanja Barang dan Jasa:
  - ATK : Rp.0,5 Juta
  - Makan minum Bintek : Rp.10 Juta
  - Perjalanan Dinas Bintek : Rp.10 Juta  
Rp.20,5 Juta
- Belanja Modal terdiri dari 2 macam:
  - Komputer : Rp.15 Juta
  - Kendaraan Bermotor : Rp.20 Juta

Cara Perhitungannya sebagai berikut:

- Mengidentifikasi belanja-belanja yang langsung terkait dalam rangka perolehan Belanja Aset Berwujud/Modal

Cara I.

Belanja Pegawai

- Panitia lelang : Rp.1 Juta
- Panitia Pemeriksa Barang : Rp.1 Juta  
Rp.2 Juta

Belanja Modal

- Komputer : Rp.15 Juta
- Kendaraan Bermotor : Rp.20 Juta  
Rp.35 Juta

Dengan demikian, biaya Barang dan Jasa yang tidak dapat diidentifikasi secara jelas maka Biaya Barang dan Jasa diasumsikan merupakan Biaya Bintek. Namun apabila dalam DPA dapat diidentifikasi belanja per kegiatan maka biaya-biaya tersebut diatribusikan sesuai dengan jenis kegiatan

Perhitungan:

$$\begin{aligned} \text{▪ Komputer} &= \text{Rp.}2 \text{ Juta} \times \frac{15 \text{ Juta}}{35 \text{ Juta}} \times 100 \% \\ &= \text{Rp.}857.143 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai Perolehan} &= \text{Rp.15 Juta} + \text{Rp.857.143} \\ &= \text{Rp.15.857.143} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kendaraan Bermotor} &= \text{Rp.2 Juta} \times \frac{20 \text{ Juta}}{35 \text{ Juta}} \times 100\% \\ &= \text{Rp.1.142.857} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Nilai Perolehan} &= \text{Rp.20 Juta} + \text{Rp.1.142.857} \\ &= \text{Rp.21.142.857} \end{aligned}$$

5. Pengaturan ini terbatas pada perlakuan akuntansinya saja, sedangkan yang terkait dengan proses penganggarannya disesuaikan dengan ketentuan penganggaran.

- Penambahan biaya yang diatribusikan atau kapitalisasi nilai perolehan aset tetap bewujud sebagai dasar perhitungan penyusutan aset bersangkutan. Sebagai contoh Penerapannya:

- Belanja Pegawai:
  - Pengelola Kegiatan : Rp.1 Juta
  - Panitia lelang : Rp.1 Juta
  - Panitia Pemeriksa Barang : Rp.1 Juta
- Belanja Barang dan Jasa
  - ATK : Rp.0,5 Juta
  - Perjalanan : Rp.0,75 Juta
- Belanja Modal : Rp.35 Juta
  - Komputer : Rp.15 Juta
  - Kendaraan Bermotor : Rp. 20 Juta

$$\begin{aligned} \text{Belanja Pegawai \& Barjas} &= 1 \text{ Juta} + 1 \text{ Juta} + 1 \text{ Juta} + 0,5 \text{ Juta} \\ &\quad + 0,75 \text{ Juta} \\ &= \text{Rp.4.250.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya atribusi Komputer} &= \frac{15}{35} \times 100\% \times \text{Rp.4.250.000} \\ &= \text{Rp.1.821.429} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Perolehan} &= \text{Rp.15.000.000} + \text{Rp.1.821.429} \\ &= \text{Rp.16.821.429} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya Penyusutan Komputer per tahun, misalnya UE} &= 5 \text{ Tahun} \\ &= \frac{\text{Rp.15 Juta} + \text{Rp.1.821.429}}{5} \end{aligned}$$

$$= \text{Rp.3.364.286}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya atribusi untuk Kendaraan} &= \frac{20}{35} \times 100\% \times \text{Rp.4.250.000} \\ &= \text{Rp.2.428.571} \end{aligned}$$

100. Dalam hal ini laporan keuangan harus menjelaskan mengenai penyimpangan dari konsep biaya perolehan di dalam penyajian aset tetap serta pengaruh penyimpangan tersebut terhadap gambaran keuangan suatu entitas. Selisih antara nilai revaluasi dengan nilai tercatat aset tetap dibukukan dalam ekuitas dana.

#### AKUNTANSI ASET TETAP TANAH

101. Tanah yang dimiliki dan/atau dikuasai pemerintah daerah tidak diperlakukan secara khusus, dan pada prinsipnya mengikuti ketentuan seperti yang diatur pada pernyataan tentang akuntansi aset tetap.
102. Tidak seperti institusi nonpemerintah, pemerintah daerah tidak dibatasi satu periode tertentu untuk kepemilikan dan/atau penguasaan tanah yang dapat berbentuk hak pakai, hak pengelolaan, dan hak atas tanah lainnya yang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, setelah perolehan awal tanah, pemerintah daerah tidak memerlukan biaya untuk mempertahankan hak atas tanah tersebut. Tanah memenuhi definisi aset tetap dan harus diperlakukan sesuai dengan prinsip-prinsip yang ada pada kebijakan ini.
103. Pengakuan tanah di luar negeri sebagai aset tetap hanya dimungkinkan apabila perjanjian penguasaan dan hukum serta perundang-undangan yang berlaku di negara tempat Perwakilan Republik Indonesia berada mengindikasikan adanya penguasaan yang bersifat permanen.
104. Tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah daerah di luar negeri, misalnya tanah yang digunakan Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri, harus memperhatikan isi perjanjian penguasaan dan hukum serta perundang-undangan yang berlaku di negara tempat Perwakilan Republik Indonesia berada. Hal ini diperlukan untuk menentukan apakah penguasaan atas tanah tersebut bersifat permanen atau sementara. Penguasaan atas tanah dianggap permanen apabila hak atas tanah tersebut merupakan hak yang kuat diantara hak-hak atas tanah yang ada di negara tersebut dengan tanpa batas waktu.

#### ASET TETAP BERSEJARAH (*HERITAGE ASSETS*)

105. Kebijakan ini tidak mengharuskan pemerintah daerah untuk menyajikan aset bersejarah (*heritage assets*) di neraca namun aset tersebut harus diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
106. Beberapa aset tetap dijelaskan sebagai aset bersejarah dikarenakan kepentingan budaya, lingkungan, dan sejarah. Contoh dari aset bersejarah adalah bangunan bersejarah, tempat-tempat purbakala (*archaeological sites*) seperti candi, dan karya seni (*works of art*). Karakteristik-karakteristik di bawah ini sering dianggap sebagai ciri khas dari suatu aset bersejarah,
  - a. Nilai kultural, lingkungan, pendidikan, dan sejarahnya tidak mungkin secara penuh dilambangkan dengan nilai keuangan berdasarkan harga pasar;
  - b. Peraturan dan hukum yang berlaku melarang atau membatasi secara ketat pelepasannya untuk dijual;
  - c. Tidak mudah untuk diganti dan nilainya akan terus meningkat selama waktu berjalan walaupun kondisi fisiknya semakin menurun;
  - d. Sulit untuk mengestimasi masa manfaatnya. Untuk beberapa kasus dapat mencapai ratusan tahun.
107. Aset bersejarah biasanya diharapkan untuk dipertahankan dalam waktu yang tak terbatas. Aset bersejarah biasanya dibuktikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

108. Pemerintah daerah mungkin mempunyai banyak aset bersejarah yang diperoleh selama bertahun-tahun dan dengan cara perolehan beragam termasuk pembelian, donasi, warisan, rampasan, ataupun sitaan. Aset ini jarang dikuasai dikarenakan alasan kemampuannya untuk menghasilkan aliran kas masuk, dan akan mempunyai masalah sosial dan hukum bila memanfaatkannya untuk tujuan tersebut.
109. 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.
110. Biaya untuk perolehan, konstruksi, peningkatan, rekonstruksi harus dibebankan sebagai belanja tahun terjadinya pengeluaran tersebut. Biaya tersebut termasuk seluruh biaya yang berlangsung untuk menjadikan aset bersejarah tersebut dalam kondisi dan lokasi yang ada pada periode berjalan.
111. Beberapa aset bersejarah juga memberikan potensi manfaat lainnya kepada pemerintah daerah selain nilai sejarahnya, sebagai contoh bangunan bersejarah digunakan untuk ruang perkantoran. Untuk kasus tersebut, aset ini akan diterapkan prinsip-prinsip yang sama seperti aset tetap lainnya.
112. Untuk aset bersejarah lainnya, potensi manfaatnya terbatas pada karakteristik sejarahnya, sebagai contoh monumen dan reruntuhan (*ruins*).

#### ASET TETAP BERUPA INFRASTRUKTUR (*INFRASTRUCTURE ASSETS*)

113. Beberapa aset biasanya dianggap sebagai aset infrastruktur. Walaupun tidak ada definisi yang universal digunakan, aset ini biasanya mempunyai karakteristik sebagai berikut:
  - a. Merupakan bagian dari satu sistem atau jaringan;
  - b. Sifatnya khusus dan tidak ada alternatif lain penggunaannya;
  - c. Tidak dapat dipindah-pindahkan; dan
  - d. Terdapat batasan-batasan untuk pelepasannya.
114. Walaupun kepemilikan dari aset infrastruktur tidak hanya oleh pemerintah daerah, aset infrastruktur secara signifikan sering dijumpai sebagai aset pemerintah daerah. Aset infrastruktur memenuhi definisi aset tetap dan harus diperlakukan sesuai dengan prinsip-prinsip yang ada pada Pernyataan ini.
115. Contoh dari aset infrastruktur adalah jaringan, jalan dan jembatan, sistem pembuangan, dan jaringan komunikasi.
116. Jalan umum menurut statusnya dikelompokkan ke dalam jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten, jalan kota, dan jalan desa.
117. Jalan nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antar ibukota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
118. Jalan provinsi merupakan jalan kolektor dalam sistem jaringan primer yang menghubungkan ibukota provinsi dengan ibukota kabupaten/kota, atau antar ibukota kabupaten/kota, dan jalan strategis provinsi.
119. Jalan kabupaten merupakan jalan lokal dalam sistem jaringan jalan primer yang tidak termasuk dalam jalan nasional dan jalan provinsi, yang menghubungkan ibukota kabupaten dengan ibukota kecamatan, antar ibukota kecamatan, ibukota kabupaten dengan pusat kegiatan

lokal, antarpusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder dalam wilayah kabupaten, dan jalan strategis kabupaten.

120. Jalan kota adalah jalan umum dalam sistem jaringan sekunder yang menghubungkan antarpusat pelayanan dalam kota, menghubungkan pusat pelayanan dengan persil, menghubungkan antara persil, serta menghubungkan antarpusat permukiman yang berada di dalam kota.
121. Jalan desa merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antarpermukiman di dalam desa, serta jalan lingkungan. Status tanah milik Negara yang dapat dipergunakan untuk jalan umum.
122. Jalan umum menurut fungsinya dikelompokkan kedalam jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, dan jalan lingkungan.
123. Jalan arteri merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
124. Jalan kolektor merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
125. Jalan lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
126. Jalan lingkungan merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah dan hanya untuk kendaraan-kendaraan kecil. Untuk kawasan perumahan didisain oleh Developer saat membuat tata ruang, sehingga status tanahnya milik Negara yang disediakan sebagai prasarana untuk umum. Pembangunan jalan, perbaikan dan pemeliharaan dapat dilakukan oleh warga sekitar lingkungan dan/atau oleh siapa saja.
127. Dalam kebijakan akuntansi ini tanah dibawah jalan lingkungan diakui/dicatat sebagai aset tetap tanah dengan menggunakan nilai harga perolehan atau nilai wajar yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan dicatat dalam Keputusan Wali Kota mengenai Daftar Jalan.
128. Penilaian Perolehan Tanah Jalan Lingkungan didasarkan pada NJOP Tahun Berkenaan atau tahun perolehan. Apabila NJOP tahun berkenaan tidak diketahui maka dapat menggunakan NJOP tahun terdekat dari tahun perolehan yang dimiliki.
129. Aktivitas atas jalan lingkungan yang mengakibatkan bertambahnya umur jalan, dan/atau fungsi jalan, dan/atau volume/panjang jalan dianggarkan dalam Belanja Modal.
130. Pemeliharaan atas jalan lingkungan dianggarkan dalam Belanja Barang dan Jasa.
131. Jalan lingkungan dicatat dalam keputusan Wali kota mengenai daftar jalan.
132. Pemeliharaan atas jalan lingkungan dapat dilaksanakan oleh SKPD/Unit Kerja yang mempunyai tugas pokok mengurus urusan perumahan dan/atau SKPD/Unit Kerja yang mengurus kewilayahan (kecamatan/kelurahan).
133. Atas Konstruksi Bangunan/Gedung/Jalan/Irigasi/Jaringan yang belum dicatat dalam Neraca, pengukuran nilainya dicatat berdasarkan Standarisasi Harga Satuan Bangunan, Upah dan Analisa Pekerjaan.

134. Penilaian Konstruksi Jalan didasarkan Standarisasi Harga Satuan Bangunan, Upah dan Analisa Pekerjaan tahun berkenaan/tahun perolehan. Apabila Harga Satuan Bangunan, Upah dan Analisa Pekerjaan tidak diketahui maka dapat menggunakan Harga Satuan Bangunan, Upah dan Analisa Pekerjaan tahun terdekat dari tahun perolehan yang dimiliki.
135. Pemasangan wallpaper, pengecatan gedung dan bangunan, perbaikan lantai, perbaikan plafon, perbaikan atap, perbaikan wastafel pencatatan atas aktivitas tersebut tidak dicatat sebagai aset tetap dan dianggarkan sebagai belanja pemeliharaan.

#### PENGHENTIAN DAN PELEPASAN ASET TETAP (*RETIREMENT AND DISPOSAL*)

136. Suatu aset tetap dieliminasi dari neraca ketika dilepaskan atau bila aset secara permanen dihentikan penggunaannya dan tidak ada manfaat ekonomik masa yang akan datang.
137. Aset tetap yang secara permanen dihentikan atau dilepas harus dieliminasi dari Neraca dan diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
138. 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.
139. Aset tetap gedung jika ada pelepasan dicatat berdasarkan nilai buku dan ditambah penyusutan (jika diketahui nilai penyusutannya).
140. Dalam rangka pelepasan aset tetap menggunakan sistem lelang.
141. Nilai pelepasan aset tetap dicatat sebagai lain-lain PAD yang sah.
142. Tukar guling (*ruislag*) aset dicatat sebesar nilai wajar.
143. Masa waktu dapat dilaksanakan pelepasan aset tetap mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.
144. Untuk pelepasan semua peralatan pertanian, rumah tangga, alat studio dan komunikasi serta kedokteran dapat dilakukan penghapusan secara berkala setelah 5 tahun dari sejak diperoleh.
145. Peralatan yang rusak/hilang dapat dilakukan pelepasan setelah dilakukan pemeriksaan fisik (*stock opname*) dengan berita acara.
146. Pelepasan untuk hewan dapat dilakukan jika hewan tersebut mati, dijual, tukar menukar dan hilang yang disertai berita acara.
147. Aset lainnya berupa aset tetap yang dinyatakan hilang berdasarkan dokumen sumber yang sah dan telah diusulkan kepada Pengelola Barang untuk dilakukan penghapusannya maka:
  - a. diklasifikasi ke dalam Daftar Barang Hilang;
  - b. tidak dicantumkan dalam laporan Laporan Pengguna Barang dan Neraca; dan
  - c. diungkapkan dalam Catatan Atas Laporan Barang dan Catatan atas Laporan Keuangan.
148. Item persediaan tertentu yang masa manfaatnya kadaluarsa dihapus.
149. Peminjaman aset tetap ke pos aset lainnya dapat dilakukan apabila aset tetap berkenaan tidak memproduksi atau tidak digunakan secara permanen misalnya karena rusak berat atau alasan lainnya. Akan tetapi jika hanya tidak memproduksi sementara maka aset tetap tersebut tidak dipindahkan ke pos aset lainnya.

Dokumen yang menjadi dasar pemindahan/penghentian penggunaan aset tetap (misalnya, karena rusak berat) adalah:

- a. surat permohonan dari kepala SKPD selaku pengguna barang;
- b. surat pernyataan tanggung jawab mutlak (SPTJM) kepala SKPD selaku pengguna barang; dan
- c. surat persetujuan atau dokumen yang dipersamakan dari kepala bidang aset BPKAD atas nama Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Ub. Kepala BPKAD.

Pembangunan/Renovasi/Rehabilitasi/Pemeliharaan Aset Tetap pada Aset Tetap Bukan Milik Daerah (Aset Tetap Renovasi)

150. Apabila dilakukan pengeluaran belanja berupa pembangunan/pengadaan aset tetap pada lokasi/aset tetap bukan milik Pemerintah Kota Semarang yang mengakibatkan peningkatan manfaat dan nilai teknis pada aset tetap yang bersangkutan maka pengeluaran belanja tersebut dianggarkan/diklasifikasikan sebagai belanja modal dan selanjutnya diakui/dikapitalisasi sebagai aset tetap renovasi berkenaan sesuai dengan pengelompokan aset tetap renovasi. Misalnya, Pemerintah Kota Semarang melakukan pengeluaran belanja untuk pembangunan konstruksi gedung pada tanah milik pemerintah pusat/pemerintah daerah lainnya, maka nilai pengeluaran belanja tersebut dianggarkan sebagai belanja modal (konstruksi gedung) dan selanjutnya diakui/dikapitalisasi menjadi Aset Tetap Renovasi - Gedung. Aset Tetap Renovasi diklasifikasikan ke dalam aset tetap lainnya.
151. Apabila pengeluaran belanja untuk pemeliharaan pada aset tetap bukan milik Pemerintah Kota Semarang (Aset Tetap Renovasi) tidak mengakibatkan peningkatan manfaat dan/atau nilai teknis aset yang bersangkutan maka nilai pengeluaran belanja tersebut diakui sebagai belanja operasional/belanja pemeliharaan.
152. Aset tetap bukan milik Pemerintah Kota Semarang (Aset Tetap Renovasi) dilakukan penyusutan secara periodik dengan menggunakan metode garis lurus, sama halnya dengan penyusutan aset tetap, yaitu nilai yang dapat disusut dari aset tetap bukan milik Pemerintah Kota Semarang (Aset Tetap Renovasi) dibagi dengan masa manfaatnya. Masa manfaat yang dijadikan dasar perhitungan diperoleh dari salah satu masa manfaat yang paling singkat antara masa pinjam pakai atau masa manfaat Aset Tetap Renovasi berkenaan. Dalam hal masa pinjam pakai tidak diketahui maka masa manfaat (umur ekonomis) yang dijadikan dasar dalam penghitungan penyusutan Aset Tetap Renovasi adalah mengikuti masa manfaat konstruksi gedung dan bangunan serta jalan, irigasi dan jaringan.  
Contoh:
  - a. Pemerintah Kota Semarang memiliki Aset Tetap Renovasi berupa Gedung yang berasal dari pinjam pakai gedung milik Pemerintah Pusat senilai Rp1.000.000.000,- umur ekonomis gedung selama 50 (lima puluh) tahun dan jangka waktu atau masa pinjam pakai gedung selama 5 (lima) tahun. Dasar perhitungan penyusutan masa manfaat adalah masa manfaat yang paling singkat antara masa pinjam pakai atau umur ekonomis/masa manfaat gedung yaitu 5

(lima) tahun. Perhitungan beban penyusutan per tahun Aset Tetap Renovasi - Gedung adalah:

$Rp1.000.000.000 : 5 \text{ (tahun)} = Rp200.000.000.$

- b. Pemerintah Kota Semarang memiliki (membangun) Aset Tetap Renovasi berupa Gedung Sekolah yang berdiri diatas tanah milik Pemerintah Provinsi senilai Rp2.000.000.000,-. Umur ekonomis/masa manfaat Gedung Sekolah selama 50 (lima puluh) tahun. Tidak terdapat informasi terkait pinjam pakai antara Pemerintah Kota Semarang dengan Pemerintah Pusat. Perhitungan beban penyusutan per tahun Aset Tetap Renovasi berupa Gedung Sekolah tersebut adalah:

$Rp2.000.000.000 : 50 \text{ (tahun)} = Rp40.000.000.$

#### KONSEP NILAI PEROLEHAN

153. Konsep nilai perolehan sebenarnya tidak hanya berlaku pada aset tetap saja, melainkan berlaku juga untuk barang persediaan.
154. Belanja modal meliputi antara lain: belanja modal untuk perolehan tanah; gedung dan bangunan; peralatan dan mesin; jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya dan aset lainnya.
155. Komponen perhitungan nilai perolehan aset tetap meliputi harga beli aset tetap ditambah semua biaya lain yang dikeluarkan sampai aset tetap tersebut siap untuk digunakan
156. Disamping belanja modal untuk perolehan aset tetap dan aset lainnya, belanja untuk pengeluaran-pengeluaran sesudah perolehan aset tetap atau aset lainnya dapat juga dimasukkan sebagai Belanja Modal. Pengeluaran tersebut dapat dikategorikan sebagai Belanja Modal jika memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- Pengeluaran tersebut mengakibatkan bertambahnya masa manfaat, kapasitas, kualitas dan volume aset yang telah dimiliki.
  - Pengeluaran tersebut memenuhi batasan minimum nilai kapitalisasi aset tetap/aset lainnya.
157. Terkait dengan kriteria pertama di atas, perlu diketahui tentang pengertian berikut ini:
- Pertambahan masa manfaat adalah bertambahnya umur ekonomis yang diharapkan dari aset tetap yang sudah ada. Misalnya sebuah gedung semula diperkirakan mempunyai umur ekonomis 10 tahun. Pada tahun ke-7 pemerintah daerah melakukan renovasi dengan harapan gedung tersebut masih dapat digunakan 8 tahun lagi. Dengan adanya renovasi tersebut maka umur gedung berubah dari 10 tahun menjadi 15 tahun.
  - Peningkatan kapasitas adalah bertambahnya kapasitas atau kemampuan aset tetap yang sudah ada. Misalnya, sebuah generator listrik yang mempunyai output 200 KW dilakukan renovasi sehingga kapasitasnya meningkat menjadi 300 KW.
  - Peningkatan kualitas aset adalah bertambahnya kualitas dari aset tetap yang sudah ada. Misalnya, jalan yang masih berupa tanah ditingkatkan oleh pemerintah daerah menjadi jalan aspal.
  - Pertambahan volume aset adalah bertambahnya jumlah atau satuan ukuran aset yang sudah ada, misalnya penambahan luas bangunan suatu gedung dari 400 m<sup>2</sup> menjadi 500 m<sup>2</sup>.

158. *Contoh 1:* Pemerintah daerah merencanakan untuk menganggarkan di APBD pengeluaran belanja untuk perbaikan kantor dengan memperbaiki atapnya yang sering bocor. Rencananya, atap kantor yang terbuat dari seng akan diganti dengan atap yang lebih baik, yaitu menggunakan genteng keramik dengan menelan biaya Rp300.000.000. Sebelum dialokasikan anggaran untuk pengeluaran penggantian atap kantor perlu dilakukan analisis apakah pengeluaran tersebut dimasukkan sebagai Belanja Modal atau Belanja Pemeliharaan Rutin Berkala (belanja operasional). Rencana pengeluaran untuk mengganti atap lama dengan atap baru dapat menambah kualitas atau manfaat dari bangunan. Berarti kriteria pertama terpenuhi yaitu pengeluaran tersebut mengakibatkan bertambahnya masa manfaat, kapasitas, kualitas dan volume aset yang dimiliki. Demikian juga kriteria kedua, pengeluaran tersebut memenuhi nilai minimum kapitalisasi aset tetap gedung dan bangunan yang ditetapkan sebesar Rp10.000.000. Karena memenuhi kriteria kapitalisasi aset tetap, pengeluaran tersebut harus dianggarkan di APBD sebagai Belanja Modal-Gedung dan Bangunan sebesar Rp300.000.000. Konsekuensinya, realisasi pengeluaran belanja tersebut dicatat dan disajikan pada Laporan Realisasi Anggaran sebagai Belanja Modal-Gedung dan Bangunan.
159. *Contoh 2:* Suatu SKPD telah melakukan renovasi atas gedung kantor yang bukan miliknya. Secara umum, apabila renovasi gedung kantor telah mengakibatkan peningkatan manfaat dan nilai teknis gedung kantor, maka pengeluaran belanja tersebut diklasifikasikan sebagai Belanja Modal. Permasalahannya disini adalah bahwa gedung kantor tersebut bukan milik SKPD tersebut. Pemecahan kasus tersebut perlu dikaji dari teori akuntansi kapitalisasi Aset Tetap-Renovasi, sebagai berikut:
- a. Apabila renovasi di atas meningkatkan manfaat ekonomik gedung, misalnya perubahan fungsi gedung dari gudang menjadi ruangan kerja dan kapasitasnya naik, maka renovasi tersebut dikapitalisasi sebagai Aset Tetap-Renovasi. Apabila renovasi atas aset tetap yang disewa tidak menambah manfaat ekonomik, maka dianggap sebagai Belanja Operasional. Aset Tetap-Renovasi diklasifikasikan ke dalam Aset Tetap Lainnya oleh SKPD yang melakukan renovasi.
  - b. Apabila manfaat ekonomik renovasi tersebut lebih dari satu tahun buku, dan memenuhi butir (a) di atas, biaya renovasi dikapitalisasi sebagai Aset Tetap-Renovasi, sedangkan apabila manfaat ekonomik renovasi kurang dari tahun buku, maka pengeluaran tersebut diperlakukan sebagai Belanja Pemeliharaan Rutin Berkala (Belanja Operasional) tahun berjalan.

#### PENGUNGKAPAN ASET TETAP

160. Laporan keuangan harus mengungkapkan untuk masing-masing jenis aset tetap sebagai berikut:
- 1) Dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat (*carrying amount*);
  - 2) Rekonsiliasi jumlah tercatat pada awal dan akhir periode yang menunjukkan:
    - a) Penambahan,

- b) Pelepasan,
  - c) Akumulasi penyusutan,
  - d) Mutasi aset tetap lainnya.
- 3) Informasi Penyusutan, meliputi:
- a) Nilai penyusutan;
  - b) Metode penyusutan yang digunakan;
  - c) Masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
- 4) Nilai tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode.
161. 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; dan
  - d. Jumlah komitmen untuk akuisisi aset tetap.
162. Jika aset tetap dicatat pada jumlah yang dinilai kembali, hal-hal berikut harus diungkapkan:
- a. Dasar peraturan untuk menilai kembali aset tetap;
  - b. Tanggal efektif penilaian kembali;
  - c. Jika ada, nama penilai independen;
  - d. Hakikat setiap petunjuk yang digunakan untuk menentukan biaya pengganti;
  - e. Nilai tercatat setiap jenis aset tetap.

#### TANGGAL EFEKTIF

163. Pernyataan Kebijakan Akuntansi ini diberlakukan mulai Tahun Anggaran 2025.

## BAB XXI AKUNTANSI KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan

### PENDAHULUAN

#### TUJUAN

1. Tujuan kebijakan Konstruksi Dalam Pengerjaan adalah mengatur perlakuan akuntansi untuk konstruksi dalam pengerjaan dengan metode nilai historis. Masalah utama akuntansi untuk Konstruksi Dalam Pengerjaan adalah jumlah biaya yang diakui sebagai aset yang harus dicatat sampai dengan konstruksi tersebut selesai dikerjakan.
2. Kebijakan ini memberikan pedoman untuk:
  - a. identifikasi pekerjaan yang dapat diklasifikasikan sebagai Konstruksi Dalam Pengerjaan;
  - b. penetapan besarnya biaya yang dikapitalisasi dan disajikan di neraca;
  - c. penetapan basis pengakuan dan pengungkapan biaya konstruksi.

#### RUANG LINGKUP

3. Suatu entitas akuntansi yang melaksanakan pembangunan aset tetap untuk dipakai dalam penyelenggaraan kegiatan pemerintahan dan/atau masyarakat, dalam suatu jangka waktu tertentu, baik pelaksanaan pembangunannya dilakukan secara swakelola atau oleh pihak ketiga wajib menerapkan kebijakan ini.
4. Sifat aktivitas yang dilaksanakan untuk konstruksi pada umumnya berjangka panjang sehingga tanggal mulai pelaksanaan aktivitas dan tanggal selesainya aktivitas tersebut biasanya jatuh pada periode akuntansi yang berlainan.

#### DEFINISI

5. Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan ini dengan pengertian:

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.

Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah daerah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.

Konstruksi dalam pengerjaan adalah aset-aset yang sedang dalam proses pembangunan.

Kontrak konstruksi adalah perikatan yang dilakukan secara khusus untuk konstruksi suatu aset atau suatu kombinasi yang berhubungan erat satu sama lain atau saling tergantung dalam hal rancangan, teknologi, dan fungsi atau tujuan atau penggunaan utama.

Kontraktor adalah suatu entitas yang mengadakan kontrak untuk membangun aset atau memberikan jasa konstruksi untuk kepentingan entitas lain sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan dalam kontrak konstruksi.

Uang muka kerja adalah jumlah yang diterima oleh kontraktor sebelum pekerjaan dilakukan dalam rangka kontrak konstruksi.

Klaim adalah jumlah yang diminta kontraktor kepada pemberi kerja sebagai penggantian biaya-biaya yang tidak termasuk dalam nilai kontrak.

Pemberi kerja adalah entitas yang mengadakan kontrak konstruksi dengan pihak ketiga untuk membangun atau memberikan jasa konstruksi.

Retensi adalah jumlah termin (*progress billing*) yang belum dibayar hingga pemenuhan kondisi yang ditentukan dalam kontrak untuk pembayaran jumlah tersebut.

Termin (*progress billing*) adalah jumlah yang ditagih untuk pekerjaan yang dilakukan dalam suatu kontrak baik yang telah dibayar ataupun yang belum dibayar oleh pemberi kerja.

#### KLASIFIKASI KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan

6. Konstruksi Dalam Pengerjaan mencakup tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, dan aset tetap lainnya yang proses perolehannya dan/atau pembangunannya membutuhkan suatu periode waktu tertentu dan belum selesai. Perolehan melalui kontrak konstruksi pada umumnya memerlukan suatu periode waktu tertentu. Periode waktu perolehan tersebut bisa kurang atau lebih dari satu periode akuntansi.
7. Perolehan aset dapat dilakukan dengan membangun sendiri (swakelola) atau melalui pihak ketiga dengan kontrak konstruksi.

#### KONTRAK KONSTRUKSI

8. Kontrak konstruksi dapat berkaitan dengan perolehan sejumlah aset yang berhubungan erat atau saling tergantung satu sama lain dalam hal rancangan, teknologi, fungsi atau tujuan, dan penggunaan utama. Kontrak seperti ini misalnya konstruksi jaringan irigasi.
9. Kontrak konstruksi dapat meliputi:
  - a. kontrak untuk perolehan jasa yang berhubungan langsung dengan perencanaan konstruksi aset, seperti jasa arsitektur;
  - b. kontrak untuk perolehan atau konstruksi aset;
  - c. kontrak untuk perolehan jasa yang berhubungan langsung pengawasan konstruksi aset yang meliputi manajemen konstruksi dan *value engineering*;
  - d. kontrak untuk membongkar atau merestorasi aset dan restorasi lingkungan.

#### PENYATUAN DAN SEGMENTASI KONTRAK KONSTRUKSI

10. Ketentuan-ketentuan dalam kebijakan ini diterapkan secara terpisah untuk setiap kontrak konstruksi. Namun, dalam keadaan tertentu, adalah perlu untuk menerapkan pernyataan ini pada suatu komponen kontrak konstruksi tunggal yang dapat diidentifikasi secara terpisah atau suatu kelompok kontrak konstruksi secara bersama agar

- mencerminkan hakikat suatu kontrak konstruksi atau kelompok kontrak konstruksi.
11. Jika suatu kontrak konstruksi mencakup sejumlah aset, konstruksi dari setiap aset diperlakukan sebagai suatu kontrak konstruksi yang terpisah apabila semua syarat di bawah ini terpenuhi:
    - a. Proposal terpisah telah diajukan untuk setiap aset;
    - b. Setiap aset telah dinegosiasikan secara terpisah dan kontraktor serta pemberi kerja dapat menerima atau menolak bagian kontrak yang berhubungan dengan masing-masing aset tersebut;
    - c. Biaya masing-masing aset dapat diidentifikasi.
  12. Suatu kontrak dapat berisi klausul yang memungkinkan konstruksi aset tambahan atas permintaan pemberi kerja atau dapat diubah sehingga konstruksi aset tambahan dapat dimasukkan ke dalam kontrak tersebut. Konstruksi tambahan diperlakukan sebagai suatu kontrak konstruksi terpisah jika:
    - a. aset tambahan tersebut berbeda secara signifikan dalam rancangan, teknologi, atau fungsi dengan aset yang tercakup dalam kontrak semula; atau
    - b. harga aset tambahan tersebut ditetapkan tanpa memperhatikan harga kontrak semula.

#### PENGAKUAN KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan

13. 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 tersebut dapat diukur secara andal; dan
  - c. aset tersebut masih dalam proses pengerjaan.
14. Konstruksi Dalam Pengerjaan biasanya merupakan aset yang dimaksudkan digunakan untuk operasional pemerintah daerah atau dimanfaatkan oleh masyarakat dalam jangka panjang dan oleh karenanya diklasifikasikan dalam aset tetap.
15. Konstruksi Dalam Pengerjaan dipindahkan ke pos aset tetap yang bersangkutan jika kriteria berikut ini terpenuhi:
  - a. Konstruksi secara substansi telah selesai dikerjakan; dan
  - b. Dapat memberikan manfaat/jasa sesuai dengan tujuan perolehan;
16. Apabila dalam konstruksi aset tetap pembangunan fisik proyek belum dilaksanakan, namun biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung ke dalam pembangunan proyek telah dikeluarkan, maka biaya-biaya tersebut harus diakui sebagai Konstruksi Dalam Pengerjaan aset yang bersangkutan.
17. Suatu Konstruksi Dalam Pengerjaan dipindahkan ke aset tetap yang bersangkutan setelah pekerjaan konstruksi tersebut dinyatakan selesai dan siap digunakan sesuai dengan tujuan perolehannya.
18. Berikut disajikan Tabel 1 Pengakuan KDP dan Aset Tetap

Tabel 1  
Variasi Pencatatan Pengakuan/Penyelesaian KDP dan Aset Tetap

No	Pembangunan Aset	Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP)/Berita Acara Serah Terima (BAST)	Pemanfaatan Aset	Pengakuan/ Penyajian
1	Selesai	Sudah Diperoleh	Sudah Dimanfaatkan	Aset Tetap
2	Selesai	Sudah Diperoleh	Belum Dimanfaatkan	Aset Tetap
3	Selesai	Belum Diperoleh	Sudah Dimanfaatkan	KDP
4	Selesai Sebagian	Belum Diperoleh	Sudah Dimanfaatkan	KDP
5	Selesai Sebagian - Karena sebab tertentu (misalnya terkena bencana - <i>Force Majeur</i> ) aset tersebut hilang/rusak berat, maka penanggung jawab aset tersebut membuat pernyataan hilang/rusak berat			KDP dapat Dihapuskan
6	Belum Selesai	BAST Sudah Ada	Sudah Dimanfaatkan	KDP

#### Penyelesaian Konstruksi Dalam Pengerjaan

19. Suatu Konstruksi Dalam Pengerjaan dipindahkan ke aset tetap yang bersangkutan (peralatan dan mesin; gedung dan bangunan; jalan, jaringan dan irigasi; aset tetap lainnya) setelah pekerjaan konstruksi tersebut dinyatakan selesai dan siap digunakan sesuai dengan tujuan perolehannya.
20. Dokumen untuk pengakuan penyelesaian Konstruksi Dalam Pengerjaan adalah Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP). Apabila suatu Konstruksi Dalam Pengerjaan telah diterbitkan BAPP, maka pembangunan telah selesai sehingga secara definitif Aset Tetap dapat diakui dengan cara memindahkan Konstruksi Dalam Pengerjaan tersebut ke akun Aset Tetap yang bersangkutan.

#### Penghentian Konstruksi Dalam Pengerjaan

21. Konstruksi Dalam Pengerjaan dapat dihentikan pembangunannya oleh karena ketidaktersediaan dana, kondisi politik atau kejadian-kejadian lainnya. Penghentian Konstruksi Dalam Pengerjaan dapat berupa penghentian sementara dan penghentian permanen.
  - a. Penghentian Sementara  
Apabila Konstruksi Dalam Pengerjaan dihentikan sementara pembangunannya untuk sementara waktu, maka Konstruksi Dalam Pengerjaan tersebut tetap dicantumkan dalam neraca dan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.
  - b. Penghentian Permanen  
Apabila Konstruksi Dalam Pengerjaan dihentikan pembangunannya secara permanen karena diperkirakan tidak akan memberikan manfaat ekonomik di masa depan, atau sebab lain maka Konstruksi

Dalam Pengerjaan tersebut harus dieliminasi dari neraca dan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

#### PENGUKURAN KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan

22. 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 kontrak konstruksi.

#### Biaya Konstruksi

23. Nilai konstruksi yang dikerjakan secara swakelola antara lain:
- biaya yang berhubungan langsung dengan kegiatan konstruksi;
  - biaya yang dapat diatribusikan pada kegiatan pada umumnya dan dapat dialokasikan ke konstruksi tersebut; dan
  - biaya lain yang secara khusus dibayarkan sehubungan konstruksi yang bersangkutan.
24. Biaya-biaya yang berhubungan langsung dengan suatu kegiatan konstruksi antara lain meliputi:
- Biaya pekerja lapangan termasuk penyelia;
  - Biaya bahan yang digunakan dalam konstruksi;
  - Biaya pemindahan sarana, peralatan, dan bahan-bahan dari dan ke lokasi pelaksanaan konstruksi;
  - Biaya penyewaan sarana dan peralatan;
  - Biaya rancangan dan bantuan teknis yang secara langsung berhubungan dengan konstruksi. Biaya rancangan dan bantuan teknis tersebut dianggarkan dalam belanja modal.
25. Biaya-biaya yang dapat diatribusikan ke kegiatan konstruksi pada umumnya dan dapat dialokasikan ke konstruksi tertentu meliputi:
- Asuransi;
  - Biaya rancangan dan bantuan teknis yang tidak secara langsung berhubungan dengan konstruksi tertentu.
  - Biaya-biaya lain yang dapat diidentifikasi untuk kegiatan konstruksi yang bersangkutan seperti biaya inspeksi. Biaya semacam itu dialokasikan dengan menggunakan metode yang sistematis dan rasional dan diterapkan secara konsisten pada semua biaya yang mempunyai karakteristik yang sama. Metode alokasi biaya yang digunakan adalah metode rata-rata tertimbang atas dasar proporsi biaya langsung.
26. Nilai konstruksi yang dikerjakan oleh kontraktor melalui kontrak konstruksi meliputi:
- Termin yang telah dibayarkan kepada kontraktor sehubungan dengan tingkat penyelesaian pekerjaan;
  - Kewajiban yang masih harus dibayar kepada kontraktor berhubung dengan pekerjaan yang telah diterima tetapi belum dibayar pada tanggal pelaporan;
  - Pembayaran klaim kepada kontraktor atau pihak ketiga sehubungan dengan pelaksanaan kontrak konstruksi.
27. Kontraktor meliputi kontraktor utama dan subkontraktor.
28. Pembayaran atas kontrak konstruksi pada umumnya dilakukan secara bertahap (termin) berdasarkan tingkat penyelesaian yang ditetapkan

- dalam kontrak konstruksi. Setiap pembayaran yang dilakukan dicatat sebagai penambah nilai Konstruksi Dalam Pengerjaan.
29. Klaim dapat timbul, umpamanya, dari keterlambatan yang disebabkan oleh pemberi kerja, kesalahan dalam spesifikasi atau rancangan dan perselisihan penyimpangan dalam pengerjaan kontrak.
  30. 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.
  31. Biaya pinjaman mencakup biaya bunga dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pinjaman yang digunakan untuk membiayai konstruksi.
  32. Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi tidak boleh melebihi jumlah biaya bunga yang dibayarkan pada periode yang bersangkutan.
  33. Apabila pinjaman digunakan untuk membiayai beberapa jenis aset yang diperoleh dalam suatu periode tertentu, biaya pinjaman periode yang bersangkutan dialokasikan ke masing-masing konstruksi dengan metode rata-rata tertimbang atas total pengeluaran biaya konstruksi.
  34. Apabila kegiatan pembangunan konstruksi dihentikan sementara tidak disebabkan oleh hal-hal yang bersifat *force majeure* maka biaya pinjaman yang dibayarkan selama masa pemberhentian sementara pembangunan konstruksi dikapitalisasi.
  35. Pemberhentian sementara pekerjaan kontrak konstruksi dapat terjadi karena beberapa hal seperti kondisi *force majeure* atau adanya campur tangan dari pemberi kerja atau pihak yang berwenang karena berbagai hal. Jika pemberhentian tersebut dikarenakan adanya campur tangan dari pemberi kerja atau pihak yang berwenang, biaya pinjaman selama pemberhentian sementara dikapitalisasi. Sebaliknya jika pemberhentian sementara karena kondisi *force majeure*, biaya pinjaman tidak dikapitalisasi tetapi dicatat sebagai biaya bunga pada periode yang bersangkutan.
  36. Kontrak konstruksi yang mencakup beberapa jenis pekerjaan yang penyelesaiannya jatuh pada waktu yang berbeda-beda, maka jenis pekerjaan yang sudah selesai tidak diperhitungkan biaya pinjaman. Biaya pinjaman hanya dikapitalisasi untuk jenis pekerjaan yang masih dalam proses pengerjaan.
  37. Suatu kontrak konstruksi dapat mencakup beberapa jenis aset yang masing-masing dapat diidentifikasi sebagaimana kategori aset tetap yang telah disebutkan diatas. Jika jenis-jenis pekerjaan tersebut diselesaikan pada titik waktu yang berlainan maka biaya pinjaman yang dikapitalisasi hanya biaya pinjaman untuk bagian kontrak konstruksi atau jenis pekerjaan yang belum selesai. Bagian pekerjaan yang telah diselesaikan tidak diperhitungkan lagi biaya pinjaman.

#### RETENSI

38. Dua cara yang diperbolehkan dalam penyelesaian pembayaran retensi yakni menggunakan jaminan bank dan tidak menggunakan jaminan bank.
39. Menggunakan jaminan bank, jika proyek itu sudah selesai maka dibayarkan secara penuh sesuai dengan berita acara penyerahan pekerjaan.

40. Tidak menggunakan jaminan bank, maka pembayaran retensi dapat dilakukan setelah masa pemeliharaan berakhir sesuai berita acara penyerahan pekerjaan tahap kedua (Final Hand Over).
41. Jaminan pemeliharaan bank berupa jaminan pemeliharaan dari Bank sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
42. Penyedia Barang/Jasa memberikan Jaminan Pemeliharaan kepada PPK setelah pelaksanaan pekerjaan dinyatakan selesai 100% (seratus perseratus), untuk:
  - a. Pekerjaan Konstruksi;
  - b. Pengadaan Jasa Lainnya yang membutuhkan masa pemeliharaan.
43. Besaran nilai Jaminan Pemeliharaan sebesar 5% (lima perseratus) dari nilai Kontrak.
44. Jaminan Pemeliharaan dikembalikan setelah 14 (empat belas) hari kerja setelah masa pemeliharaan selesai.
45. Penyedia Pekerjaan Konstruksi memilih untuk memberikan Jaminan Pemeliharaan atau memberikan retensi.
46. Jaminan Pemeliharaan atau retensi besarnya 5% (lima perseratus) dari nilai Kontrak Pengadaan Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya
47. Pembayaran prestasi pekerjaan dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. pembayaran bulanan;
  - b. pembayaran berdasarkan tahapan penyelesaian pekerjaan (termin); atau
  - c. pembayaran secara sekaligus setelah penyelesaian pekerjaan.
48. Pembayaran prestasi kerja diberikan kepada Penyedia Barang/Jasa setelah dikurangi angsuran pengembalian Uang Muka, dan denda apabila ada, serta pajak.
49. Permintaan pembayaran kepada PPK untuk Kontrak yang menggunakan subkontrak, harus dilengkapi bukti pembayaran kepada seluruh subkontraktor sesuai dengan perkembangan (progress) pekerjaannya.
50. Pembayaran bulanan/termin untuk Pekerjaan Konstruksi, dilakukan senilai pekerjaan yang telah terpasang, termasuk peralatan dan/atau bahan yang menjadi bagian dari hasil pekerjaan yang akan diserahterimakan, sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Kontrak.
51. PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) menahan sebagian pembayaran prestasi pekerjaan sebagai uang retensi untuk Jaminan Pemeliharaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Lainnya yang membutuhkan masa pemeliharaan.
52. Pembayaran retensi dilakukan apabila masa pemeliharaan berakhir pada tahun anggaran yang sama.
53. Untuk pelaksanaan kontrak yang telah selesai namun retensi belum dibayarkan perlakuannya adalah diakui pada pos Kewajiban Jangka Pendek dalam akun Utang kepada Pihak Ketiga.
54. Dalam pengeluaran belanja modal pada Pemerintah Kota Sabang, pembayaran kepada rekanan dilakukan sebesar 95%, sedangkan sisanya sebesar 5% merupakan retensi selama masa pemeliharaan. Atas sejumlah 5% dari nilai pengadaan yang dijadikan retensi selama masa pemeliharaan tersebut Pemerintah Kota Sabang mengakuinya sebagai hutang retensi.

55. Retensi jaminan pemeliharaan secara administratif ditangani dengan 2 (dua) cara:
  - a. Pembayaran yang dilakukan sebesar 95% (sembilan puluh lima persen) dari nilai kontrak, sedangkan yang 5% (lima persen) merupakan retensi selama masa pemeliharaan, maka nilai retensi diakui sebagai Utang Retensi dan pengeluaran 5% tersebut harus disediakan dananya pada tahun anggaran berikutnya. Dan pengakuan pencatatannya diperlakukan sebagai KDP
  - b. Pembayaran dilakukan sebesar 100% (seratus persen) dari nilai kontrak, dan penyedia barang/jasa harus menyerahkan jaminan bank sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak yang diterbitkan oleh Bank Umum atau oleh perusahaan asuransi yang mempunyai program asuransi kerugian dan di reasuransikan sesuai dengan ketentuan Menteri Keuangan, maka nilai retensi jaminan bank tersebut diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan. Dan pengakuan pencatatannya diperlakukan sebagai Aset tetap.

Kegiatan *Feasibility Study* (FS) dan *Detail Engineering Design* (DED)

56. Kegiatan FS dan DED merupakan bagian dari Aset Konstruksi Dalam Pengerjaan dari Aset Tetap yang bersangkutan sehingga belum diperhitungkan beban penyusutannya.
57. Sedangkan pada saat Aset Konstruksi Dalam Pengerjaan tersebut dinyatakan selesai 100% dan telah dikapitalisasi ke dalam jenis aset tetap maka FS dan DED yang bersangkutan melekat dan menambah biaya perolehan aset tetap dimaksud sebesar nilai FS dan DED.
58. Biaya Rencana pembangunan berupa Kegiatan FS dan DED untuk satu sampai dengan lima tahun dicatat sebagai Aset Tetap yaitu Konstruksi Dalam Pengerjaan. Setelah tahun kelima FS dan DED tersebut belum diikuti dengan pembangunan fisik, maka dipindah ke Aset Lainnya. Kemudian FS dan DED tersebut dapat dihapuskan. Aset tersebut akan dihapus dari KIB dan Neraca apabila SK Penghapusan telah terbit.
59. Apabila FS dan DED tersebut diikuti dengan pembangunan fisik, maka biaya perolehan FS dan DED akan dikapitalisasi dengan pembangunan fisiknya.

#### PENGHAPUSAN KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan

60. Konstruksi Dalam Pengerjaan (KDP) yang bentuknya bukan berupa benda berwujud seperti bangunan dan/atau fisik barang, yang diantaranya dapat berupa biaya perencanaan (DED), *Feasibility Study* (FS) dan/atau biaya lainnya yang dikeluarkan untuk mendukung perolehan suatu konstruksi dalam pengerjaan, dapat dihapuskan dengan mempertimbangkan salah satu alasan sebagai berikut:
  - a. teknis, secara teknis perencanaan (DED) dan/atau *Feasibility Study* (FS) tersebut tidak layak untuk dilanjutkan. Alasan teknis ini dapat dijadikan pertimbangan setelah memperoleh pertimbangan/kajian/penelitian secara teknis dari SKPD teknis terkait; dan/atau
  - b. ketidaktersediaan dana dan/atau perbedaan visi misi Wali Kota baru terpilih atau kondisi sosial politik, yang dicerminkan dengan tidak diprogramkannya dalam dokumen RPJMD/RKPD; dan/atau
  - c. telah lebih daripada 5 (lima) tahun atau kadaluwarsa; dan/atau

- d. pertimbangan/kejadian lainnya sehingga dapat dikeluarkan/dihapuskan dari Neraca menurut syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
61. Dokumen pemrosesan penghapusan Konstruksi Dalam Pengerjaan (KDP) Non Konstruksi misalnya berupa DED:
- a. Surat Permohonan Kepala SKPD selaku Pengguna Barang yang mengusulkan Penghapusan (DED) disertai alasan penghapusan DED dilampiri dengan:
    - 1) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM) Kepala SKPD;
    - 2) Buku/Denah/Peta/dokumen DED-nya;
    - 3) Surat Pertimbangan Teknis dari Bappeda yang menginformasikan bahwa tidak ada rencana melanjutkan pembangunan atas DED berkenaan atau DED tidak sesuai dengan (tidak ada dalam) RPJMD dan Renstra SKPD;
    - 4) Surat Pertimbangan Teknis dari SKPD ke-PU-an yang menginformasikan terkait kelayakan teknis DED berkenaan;
    - 5) Khusus untuk ATB – Software Surat Pertimbangan Teknis dari SKPD Diskominfo.
  - b. Bidang Aset BPKAD – melakukan penelitian administrasi;
  - c. Kemudian ditindaklanjuti dengan:
    - 1) Persetujuan Wali Kota
    - 2) Surat Keputusan Penghapusan Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang.
62. Konstruksi Dalam Pengerjaan (KDP) yang berbentuk atau berwujud seperti pondasi bangunan dan/atau ada fisik barangnya, dapat dihapuskan dengan mempertimbangkan salah satu alasan sebagai berikut:
- a. teknis, secara teknis bangunan berupa konstruksi dalam pengerjaan berkenaan tidak layak untuk dilanjutkan. Alasan teknis ini dapat dijadikan pertimbangan setelah memperoleh pertimbangan/kajian/penelitian secara teknis dari SKPD teknis terkait; dan/atau
  - b. ketidaktersediaan dana dan/atau perbedaan visi misi Wali Kota baru terpilih atau kondisi sosial politik, yang dicerminkan dengan tidak diprogramkannya dalam dokumen RPJMD/RKPD; dan/atau
  - c. lebih daripada 5 (lima) tahun atau kadaluwarsa; dan/atau
  - d. pertimbangan/kejadian lainnya sehingga dapat dikeluarkan/dihapuskan dari Neraca menurut syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
63. Dokumen pemrosesan penghapusan Konstruksi Dalam Pengerjaan berupa konstruksi fisik:
- a. Surat Permohonan Kepala SKPD selaku Pengguna Barang yang mengusulkan Penghapusan Konstruksi Dalam Pengerjaan Konstruksi Fisik disertai alasan penghapusannya dilampiri dengan:
    - 1) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM) Kepala SKPD;
    - 2) Photo dan dokumen lain sejenisnya;
    - 3) Surat Pertimbangan Teknis dari Bappeda yang menginformasikan bahwa tidak ada rencana melanjutkan

pembangunan atas Konstruksi Dalam Pengerjaan Konstruksi Fisik berkenaan atau Konstruksi Dalam Pengerjaan Konstruksi Fisik tidak sesuai dengan (tidak ada dalam) RPJMD dan Renstra SKPD;

- 4) Surat Pertimbangan Teknis dari SKPD ke-PU-an yang menginformasikan terkait kelayakan teknis Konstruksi Dalam Pengerjaan Konstruksi Fisik berkenaan;
- b. Bidang Aset BPKAD – melakukan penelitian administrasi;
- c. Kemudian ditindaklanjuti dengan:
  - 1) Persetujuan Wali Kota
  - 2) Surat Keputusan Penghapusan Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang.

#### PENGUNGKAPAN KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan

64. Suatu entitas harus mengungkapkan informasi mengenai Konstruksi Dalam Pengerjaan pada akhir periode akuntansi:
  - a. Rincian kontrak konstruksi dalam pengerjaan berikut tingkat penyelesaian dan jangka waktu penyelesaiannya;
  - b. Nilai kontrak konstruksi dan sumber pembiayaannya;
  - c. Jumlah biaya yang telah dikeluarkan;
  - d. Uang muka kerja yang diberikan;
  - e. Uang jaminan/retensi.
65. Kontrak konstruksi pada umumnya memuat ketentuan tentang retensi. Misalnya, termin yang masih ditahan oleh pemberi kerja selama masa pemeliharaan. Jumlah retensi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan.
66. Aset dapat dibiayai dari sumber dana tertentu. Pencantuman sumber dana dimaksudkan memberi gambaran sumber dana dan penyerapannya sampai tanggal tertentu.

#### TANGGAL EFEKTIF

67. Pernyataan Kebijakan Akuntansi ini diberlakukan mulai Tahun Anggaran 2025.

## BAB XXII AKUNTANSI DANA CADANGAN DAN ASET LAINNYA

### AKUNTANSI DANA CADANGAN

#### PENDAHULUAN

##### Tujuan

1. Tujuan kebijakan akuntansi dana cadangan adalah untuk mengatur seluruh perlakuan akuntansi untuk dana cadangan dan informasi lainnya yang dianggap perlu disajikan dalam laporan keuangan.

##### Ruang Lingkup

2. Kebijakan akuntansi ini diterapkan dalam penyajian seluruh dana cadangan untuk tujuan umum yang disusun dan disajikan dengan basis akrual.
3. Kebijakan akuntansi ini mengatur perlakuan akuntansi dana cadangan pemerintah daerah yang meliputi definisi, pengakuan, pengukuran dan pengungkapannya.

#### DEFINISI

4. Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan ini dengan pengertian:

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.

Dana Cadangan adalah dana yang disisihkan untuk menampung kebutuhan yang memerlukan dana relatif besar yang tidak dapat dipenuhi dalam satu tahun anggaran. Dana cadangan dirinci menurut tujuan pembentukannya.

#### DANA CADANGAN

5. Pemerintah daerah dapat membentuk dana cadangan guna mendanai kegiatan yang penyediaan dananya tidak dapat sekaligus/sepenuhnya dibebankan dalam satu tahun anggaran.
6. Pembentukan dana cadangan ditetapkan dengan peraturan daerah.
7. Peraturan daerah mencakup penetapan tujuan pembentukan dana cadangan, program dan kegiatan yang akan dibiayai dari dana cadangan, besaran dan rincian tahunan dana cadangan yang harus dianggarkan dan ditransfer ke rekening dana cadangan, sumber dana cadangan, dan tahun anggaran pelaksanaan dana cadangan.
8. Rancangan peraturan daerah tentang pembentukan dana cadangan dibahas bersamaan dengan pembahasan rancangan peraturan daerah tentang APBD.

9. Penetapan rancangan peraturan daerah tentang pembentukan dana cadangan ditetapkan oleh kepala daerah bersamaan dengan penetapan rancangan peraturan daerah tentang APBD.
10. Dana cadangan dapat bersumber dari penyisihan atas penerimaan daerah, kecuali dari dana alokasi khusus, pinjaman daerah dan penerimaan lain yang penggunaannya dibatasi untuk pengeluaran tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan.
11. Dana cadangan ditempatkan pada rekening tersendiri.
12. Penerimaan hasil bunga/deviden rekening dana cadangan dan penempatan dalam portofolio dicantumkan sebagai penambah dana cadangan berkenaan dalam daftar dana cadangan pada lampiran rancangan peraturan daerah tentang APBD.
13. Pembentukan dana cadangan dianggarkan pada pengeluaran pembiayaan dalam tahun anggaran yang berkenaan.

#### PENGUNGKAPAN DANA CADANGAN

14. Suatu entitas harus mengungkapkan informasi mengenai Dana Cadangan pada akhir periode akuntansi:
  - a. Rincian jenis dana cadangan dan dasar hukumnya;
  - b. Nilai atau besaran pembentukan, jangka waktu, sumber pendanaan dan tahun anggaran pelaksanaan dana cadangan untuk setiap jenis dana cadangan;
  - c. Tujuan pembentukan setiap jenis dana cadangan;
  - d. Program dan kegiatan yang akan dibiayai dari setiap jenis dana cadangan; dan
  - e. Informasi lainnya yang dianggap perlu.

#### AKUNTANSI ASET LAINNYA

##### PENDAHULUAN

###### Tujuan

15. Tujuan kebijakan akuntansi aset lainnya adalah untuk mengatur seluruh perlakuan akuntansi untuk aset lainnya dan informasi lainnya yang dianggap perlu disajikan dalam laporan keuangan.

###### Ruang Lingkup

16. Kebijakan akuntansi ini diterapkan dalam penyajian seluruh aset lainnya yang terdiri dari aset tidak berwujud, aset lain-lain, kemitraan dengan pihak ketiga dalam laporan keuangan untuk tujuan umum yang disusun dan disajikan dengan basis akrual.
17. Kebijakan akuntansi ini mengatur perlakuan akuntansi aset lainnya Pemerintah Daerah yang meliputi definisi, pengakuan, pengukuran dan pengungkapannya.
18. Kebijakan ini diterapkan untuk entitas Pemerintah Daerah tidak termasuk perusahaan daerah.

##### DEFINISI

19. Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan ini dengan pengertian:

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.

Aset Lainnya merupakan aset pemerintah daerah yang tidak dapat diklasifikasikan sebagai aset lancar, investasi jangka panjang, aset tetap dan dana cadangan.

Termasuk di dalam Aset Lainnya adalah

- a. Tagihan Piutang Penjualan Angsuran;
- b. Tagihan Tuntutan Ganti Kerugian Daerah;
- c. Kemitraan dengan Pihak Ketiga;
- d. Aset Tidak Berwujud;
- e. Aset Lain-lain.

Tagihan penjualan angsuran menggambarkan jumlah yang dapat diterima dari penjualan aset pemerintah daerah secara angsuran. Antar lain tagihan penjualan rumah dinas, rumah susun dan kendaraan dinas.

Tagihan Tuntutan Ganti Kerugian Daerah terdiri atas 2 (dua) yaitu Tuntutan Perbendaharaan (TP) dan Tuntutan Ganti Rugi (TGR). Tuntutan Perbendaharaan (TP) merupakan suatu proses yang dilakukan terhadap bendahara dengan tujuan untuk menuntut penggantian atas suatu kerugian yang diderita oleh Pemerintah Daerah sebagai akibat langsung ataupun tidak langsung dari suatu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh bendahara tersebut atau kelalaian dalam pelaksanaan tugas kewajibannya.

Tagihan Tuntutan Ganti Rugi Daerah (TGR) merupakan suatu proses yang dilakukan terhadap pegawai negeri bukan bendahara dengan tujuan untuk menuntut penggantian atas suatu kerugian yang diderita oleh Pemerintah Daerah sebagai akibat langsung ataupun tidak langsung dari suatu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pegawai tersebut atau kelalaian dalam pelaksanaan tugas kewajibannya.

Kemitraan dengan pihak ketiga adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih yang mempunyai komitmen untuk melaksanakan kegiatan yang dikendalikan bersama dengan menggunakan aset dan/atau hak usaha yang dimiliki.

Bentuk kemitraan tersebut antara lain dapat berupa :

- a. Sewa
- b. Pinjam Pakai
- c. Bangun guna serah
- d. Bangun serah guna
- e. Kerjasama Pemanfaatan (KSP).

Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Pinjam Pakai adalah Penyerahan Penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan

setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang.

Bangun guna serah adalah suatu bentuk kerjasama berupa pemanfaatan aset pemerintah daerah oleh pihak ketiga/investor, dengan cara pihak ketiga/investor tersebut mendirikan bangunan dan/atau sarana lain berikut fasilitasnya serta mendayagunakannya dalam jangka waktu tertentu, untuk kemudian menyerahkannya kembali bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya kepada pemerintah daerah setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati (masa konsesi).

Pada akhir masa konsesi ini, penyerahan aset oleh pihak ketiga/investor kepada pemerintah daerah sebagai pemilik aset, biasanya tidak disertai dengan pembayaran oleh pemerintah daerah. Walaupun disertai pembayaran oleh pemerintah daerah, pembayaran tersebut dalam jumlah yang sangat rendah. Penyerahan dan pembayaran aset BGS ini harus diatur dalam perjanjian/kontrak kerjasama.

Bangun serah guna adalah pemanfaatan aset pemerintah daerah oleh pihak ketiga/investor, dengan cara pihak ketiga/investor tersebut mendirikan bangunan dan/atau sarana lain berikut fasilitasnya kemudian menyerahkan aset yang dibangun tersebut kepada pemerintah daerah untuk dikelola sesuai dengan tujuan pembangunan aset tersebut.

Kerjasama Pemanfaatan (KSP) adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu untuk peningkatan penerimaan daerah.

Aset tidak berwujud (ATB) adalah aset tetap yang secara fisik tidak dapat dinyatakan atau tidak mempunyai wujud fisik serta dimiliki untuk digunakan dalam menghasilkan barang atau jasa atau digunakan untuk tujuan lainnya termasuk hak atas kekayaan intelektual. Contoh aset tidak berwujud adalah hak paten, hak cipta, hak merek, serta biaya riset dan pengembangan. Aset tidak berwujud dapat diperoleh melalui pembelian atau dapat dikembangkan sendiri oleh pemerintah daerah.

Pos Aset Lain-lain digunakan untuk mencatat aset lainnya yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam Tagihan Penjualan Angsuran, Tuntutan Perbendaharaan, Tuntutan Ganti Rugi, Kemitraan dengan Pihak Ketiga dan Aset Tak Berwujud.

Termasuk dalam aset lain-lain adalah aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif pemerintah daerah karena hilang atau rusak berat sehingga tidak dapat dimanfaatkan lagi tetapi belum dihapuskan, atau aset tetap yang dipinjam pakai kepada unit pemerintah yang lain, atau aset yang telah diserahkan ke pihak lain tetapi belum ada dokumen hibah atau serah terima atau dokumen sejenisnya.

Amortisasi adalah penyusutan terhadap aset tidak berwujud yang dialokasikan secara sistematis dan rasional selama masa manfaatnya.

Aset non-moneter artinya aset ini bukan merupakan kas atau setara kas atau aset yang akan diterima dalam bentuk kas yang jumlahnya pasti atau dapat ditentukan.

KLASIFIKASI ASET LAINNYA

20. Aset lainnya diklasifikasikan sebagai berikut:

Tagihan Jangka Panjang	Tagihan Penjualan Angsuran
	Tuntutan Ganti Kerugian Daerah
Kemitraan dengan Pihak Ketiga	Sewa
	Pinjam Pakai
	Kerjasama Pemanfaatan
	Bangun Guna Serah
	Bangun Serah Guna
Aset Tidak Berwujud	Lisensi dan Frenchise
	Hak Cipta
	Paten
	Aset Tidak Berwujud Lainnya
Aset Lain-lain	Aset Lain-Lain

PENGAKUAN

21. Secara umum aset lainnya dapat diakui pada saat:
  - a. Potensi manfaat ekonomi masa depan diperoleh oleh pemerintah daerah dan mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal.
  - b. Diterima atau kepemilikannya dan/atau kepenguasaannya berpindah.
22. Aset lainnya yang diperoleh melalui pengeluaran kas maupun tanpa pengeluaran kas dapat diakui pada saat terjadinya transaksi berdasarkan dokumen perolehan yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
23. Aset lainnya yang berkurang melalui penerimaan kas maupun tanpa penerimaan kas, diakui pada saat terjadinya transaksi berdasarkan dokumen yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tagihan Jangka Panjang

24. Tagihan jangka panjang terdiri atas tagihan penjualan angsuran dan tuntutan ganti kerugian daerah yang jatuh tempo lebih dari 12 bulan sejak tanggal pelaporan.
  - a. Tagihan Penjualan Angsuran  
 Tagihan penjualan angsuran menggambarkan jumlah yang dapat diterima dari penjualan aset/jasa pemerintah daerah secara angsuran kepada pihak ketiga/ASN/kepala daerah. Tagihan penjualan angsuran yang jatuh tempo sampai dengan 12 bulan sejak tanggal pelaporan diakui sebagai piutang dalam kelompok aset lancar. Sedangkan tagihan penjualan angsuran yang jatuh tempo lebih dari 12 bulan sejak tanggal pelaporan diakui sebagai tagihan jangka panjang pada kelompok aset lainnya. Contoh tagihan penjualan angsuran antara lain adalah penjualan kendaraan perorangan dinas kepada kepala daerah, penjualan rumah golongan III dan penjualan rumah susun.
  - b. Tagihan Tuntutan Kerugian Daerah  
 Tagihan Tuntutan Kerugian Daerah adalah sejumlah uang atau barang yang dapat dinilai dengan uang yang harus dikembalikan

kepada negara/daerah oleh seseorang atau badan yang telah melakukan perbuatan melawan hukum baik sengaja maupun lalai. Tuntutan Ganti Rugi ini diakui ketika putusan tentang kasus TGR terbit yaitu berupa Surat Keterangan Tanggung Jawab Mutlak (SKTJM) atau Surat Keputusan Pembebanan Penggantian Kerugian Sementara (SKP2KS) atau Surat Keputusan Pembebanan Penggantian Kerugian (SKP2K). Tagihan Tuntutan Kerugian Daerah yang jatuh tempo sampai dengan 12 bulan sejak tanggal pelaporan diakui sebagai piutang dalam kelompok aset lancar. Sedangkan Tagihan Tuntutan Kerugian Daerah yang jatuh tempo lebih dari 12 bulan sejak tanggal pelaporan diakui sebagai tagihan jangka panjang pada kelompok aset lainnya. TGR diakui berdasarkan hasil temuan auditor internal (Inspektorat) maupun eksternal (BPK) yang dituangkan dalam bentuk laporan hasil pemeriksaan. Jika belum ada SKP2K maka dicatat pada akun Aset Lainnya.

#### Kemitraan dengan Pihak Ketiga

25. Untuk mengoptimalkan pemanfaatan barang milik daerah, Pemerintah Daerah melakukan kemitraan dengan pihak lain dengan prinsip saling menguntungkan sesuai peraturan perundang-undangan. Kemitraan ini dapat berupa:

- a. Kemitraan dengan Pihak Ketiga - Sewa  
Kemitraan dengan pihak ketiga berupa sewa diakui pada saat terjadi perjanjian kerjasama/kemitraan, yaitu dengan perubahan klasifikasi aset dari aset tetap menjadi aset lainnya kerjasama/kemitraan-sewa.
- b. Pinjam Pakai adalah Penyerahan Penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang.
- c. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)  
Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan daerah dan sumber pembiayaan lainnya. Kerjasama pemanfaatan (KSP) diakui pada saat terjadi perjanjian kerjasama/ kemitraan, yaitu dengan perubahan klasifikasi aset dari aset tetap menjadi asset lainnya kerjasama-pemanfaatan (KSP).
- d. Bangun Guna Serah – BGS (Build, Operate, Transfer – BOT)  
Bangun Guna Serah (BGS) adalah suatu bentuk kerjasama berupa pemanfaatan aset pemerintah daerah oleh pihak ketiga/investor, dengan cara pihak ketiga/investor tersebut mendirikan bangunan dan/atau sarana lain berikut fasilitasnya serta mendayagunakannya dalam jangka waktu tertentu, kemudian menyerahkan kembali bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya kepada pemerintah daerah setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati (masa konsesi). Dalam perjanjian ini pencatatannya dilakukan terpisah oleh masing-masing pihak. BGS dicatat sebesar nilai aset yang dikerjasamakan oleh pemerintah daerah kepada pihak ketiga/investor untuk membangun aset BGS

tersebut. Aset yang berada dalam BGS ini disajikan terpisah dari Aset Tetap dan dicatat dalam kelompok aset lainnya.

- e. Bangun Serah Guna – BSG (Build, Transfer, Operate – BTO)  
Bangun Serah Guna (BSG) adalah pemanfaatan aset pemerintah daerah oleh pihak ketiga/investor, dengan cara pihak ketiga/investor tersebut mendirikan bangunan dan/atau sarana lain berikut fasilitasnya kemudian menyerahkan aset yang dibangun tersebut kepada pemerintah daerah untuk dikelola sesuai dengan tujuan pembangunan aset tersebut. BSG diakui pada saat pengadaan/pembangunan gedung dan/atau sarana berikut fasilitasnya selesai dan siap digunakan untuk digunakan/dioperasikan sesuai dengan BAST.

#### Aset Tidak Berwujud (ATB)

26. Aset tidak berwujud (ATB) adalah aset nonmoneter yang tidak mempunyai wujud fisik, dan merupakan salah satu jenis aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Aset ini sering dihubungkan dengan hasil kegiatan entitas dalam menjalankan tugas dan fungsi penelitian dan pengembangan serta sebagian diperoleh dari proses pengadaan dari luar entitas.
27. ATB tidak memiliki wujud fisik, artinya aset tersebut tidak memiliki bentuk fisik tertentu seperti halnya aset tetap. Bentuk fisik tersebut tidak esensial untuk menentukan keberadaan ATB; karena itu, paten dan hak cipta, misalnya, merupakan aset Pemerintah Daerah apabila Pemerintah Daerah dapat memperoleh manfaat ekonomi di masa depan dan Pemerintah Daerah menguasai aset tersebut
28. ATB harus dapat diidentifikasi maksudnya aset tersebut nilainya dapat dipisahkan dari aset lainnya.
29. Sesuatu diakui sebagai ATB jika dan hanya jika:
  - a. Kemungkinan besar diperkirakan manfaat ekonomi di masa datang yang diharapkan atau jasa potensial yang diakibatkan dari ATB tersebut akan mengalir kepada entitas pemerintah daerah atau dinikmati oleh entitas; dan
  - b. Biaya perolehan atau nilai wajarnya dapat diukur dengan andal.
30. ATB yang dimiliki dan/atau dikuasai Pemerintah Daerah dapat dibedakan berdasarkan jenis sumber daya, cara perolehan dan masa manfaat.
31. ATB harus dapat dikendalikan maksudnya adalah jika entitas Pemerintah Daerah memiliki kemampuan untuk memperoleh manfaat ekonomi masa depan yang timbul dari aset tersebut dan dapat membatasi akses pihak lain dalam memperoleh manfaat ekonomi dari aset tersebut. Kemampuan untuk mengendalikan aset ini pada umumnya didasarkan pada dokumen hukum yang sah dari lembaga yang berwenang, namun demikian dokumen hukum ini bukanlah sebagai suatu prasyarat yang wajib dipenuhi karena mungkin masih terdapat cara lain yang digunakan entitas untuk mengendalikan hak tersebut.
32. Pengertian potensi manfaat ekonomi masa depan dalam definisi aset diuraikan pada Kerangka Konseptual Kebijakan Akuntansi yaitu "potensi aset tersebut untuk memberikan sumbangan, baik langsung maupun tidak langsung, bagi kegiatan operasional Pemerintah Daerah,

- berupa aliran masuk atas kas setara, barang atau jasa, pendapatan atau penghematan belanja bagi Pemerintah Daerah”.
33. Potensi manfaat ekonomi masa depan yang terwujud dalam aset dapat mengalir ke dalam Pemerintah Daerah dengan beberapa cara. Misalnya, aset dapat a). digunakan baik sendiri maupun bersama aset lain dalam operasional Pemerintah Daerah; b) dipertukarkan dengan aset lain; dan c) digunakan untuk menyelesaikan kewajiban Pemerintah Daerah.
  34. Berdasarkan jenis sumber daya, ATB Pemerintah Daerah antara lain berupa:
    - a. Software computer, yang dapat disimpan dalam berbagai media penyimpanan seperti flash disk, compact disk, disket, pita, dan media penyimpanan lainnya.
    - b. Lisensi dan franchise; 1). lisensi dapat diartikan memberi izin. Pemberian lisensi dilakukan jika ada pihak yang memberi lisensi dan pihak yang menerima lisensi, melalui sebuah perjanjian. Dapat juga merupakan pemberian izin dari pemilik barang/jasa kepada pihak yang menerima lisensi untuk menggunakan barang atau jasa yang dilisensikan. 2). franchise merupakan perikatan dimana salah satu pihak diberikan hak memanfaatkan dan atau menggunakan hak dari kekayaan intelektual (HAKI) atau ciri khas usaha yang dimiliki pihak lain dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak lain tersebut dalam rangka penyediaan dan atau penjualan barang dan jasa.
    - c. Hak Paten, Hak Cipta 1). Hak Paten adalah hak eksklusif yang diberikan oleh Negara kepada Inventor atas hasil Invensinya di bidang teknologi, yang untuk selama waktu tertentu melaksanakan sendiri Invensinya tersebut atau memberikan persetujuannya kepada pihak lain untuk melaksanakannya. (UU 14 tahun 2001, ps. 1, ayat ), 2). Hak cipta adalah hak eksklusif Pencipta atau Pemegang Hak Cipta untuk mengatur penggunaan hasil penuangan gagasan atau informasi tertentu. Hak cipta merupakan "hak untuk menyalin suatu ciptaan". Hak cipta memungkinkan pemegang hak tersebut untuk membatasi penggandaan tidak sah atas suatu ciptaan. Pada umumnya, hak cipta memiliki masa berlaku tertentu yang terbatas. Hak cipta berlaku pada berbagai jenis karya seni atau karya cipta atau ciptaan Hak-hak tersebut pada dasarnya diperoleh karena adanya kepemilikan kekayaan intelektual, pengetahuan teknis, suatu cipta karya yang dapat menghasilkan manfaat bagi entitas Pemerintah Daerah. Hak ini dapat mengendalikan pemanfaatan aset tersebut dan membatasi pihak lain yang tidak berhak untuk memanfaatkannya. Oleh karena itu Hak Paten dan Hak Cipta sepanjang memenuhi definisi dan kriteria pengakuan merupakan ATB.
    - d. Hasil kajian/pengembangan yang memberikan manfaat jangka panjang. Hasil kajian/pengembangan yang memberikan manfaat jangka panjang adalah suatu kajian atau pengembangan yang memberikan manfaat ekonomis dan/atau sosial dimasa yang akan datang yang dapat diidentifikasi sebagai aset. Apabila hasil kajian tidak dapat diidentifikasi dan tidak memberikan manfaat ekonomis dan/atau sosial maka tidak dapat diakui sebagai ATB.

- e. ATB yang mempunyai nilai sejarah/budaya. Film dokumenter, misalkan, dibuat untuk mendapatkan kembali naskah kuno/alur sejarah/rekaman peristiwa lalu yang pada dasarnya mempunyai manfaat ataupun nilai bagi Pemerintah Daerah ataupun masyarakat. Hal ini berarti film tersebut mengandung nilai tertentu yang dapat mempunyai manfaat di masa depan bagi Pemerintah Daerah. Film/Karya Seni/Budaya dapat dikategorikan dalam heritage ATB.
- f. ATB dalam Pengerjaan. Suatu kegiatan perolehan ATB dalam pemerintahan, khususnya yang diperoleh secara internal, sebelum selesai dikerjakan dan menjadi ATB, belum memenuhi salah satu kriteria pengakuan aset yaitu digunakan untuk operasional Pemerintah Daerah. Namun dalam hal ini seperti juga aset tetap, aset ini nantinya juga diniatkan untuk digunakan dalam pelaksanaan operasional pemerintahan, sehingga dapat diakui sebagai bagian dari ATB.
35. Berdasarkan cara perolehan, ATB Pemerintah Daerah dapat berasal dari:
- Pembelian;
  - Pengembangan secara internal;
  - Pertukaran;
  - Kerjasama;
  - Donasi/Hibah; dan
  - Warisan Budaya/Sejarah (intangible heritage assets);
36. Berdasarkan masa manfaat, ATB dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:
- ATB dengan umur manfaat terbatas (finite life); dan
  - ATB dengan umur manfaat yang tak terbatas (indefinite life).
37. Umur Ekonomis ATB untuk yang memiliki manfaat terbatas (*finite life*) adalah sebagai berikut:

Kodifikasi					Uraian	Masa Manfaat (Tahun)
1	5				ASET LAINNYA	
1	5	X			Aset Tidak Berwujud (ATB)	
1	5	X	XX		Aset Tidak Berwujud	
1	5	X	XX	XX	Software	5
1	5	X	XX	XX	Kajian Teknis	Masa Manfaat sesuai dengan Pernyataan Tertulis dari Tenaga Ahli/Narasumber Penyusun Kajian dan Disetujui oleh Pengguna Anggaran. Dalam hal Kajian tidak disertai Pernyataan Tertulis maka Kajian berkenaan tidak diakui sebagai ATB

38. Perlakukan akuntansi dalam pengakuan software yang diperoleh secara pembelian yaitu sebagai berikut:
- a. Perolehan software yang memiliki ijin penggunaan/masa manfaat lebih dari 12 bulan, maka nilai perolehan software dan biaya lisensinya harus dikapitalisasi sebagai ATB. Sedangkan perolehan software yang memiliki ijin penggunaan/masa manfaat kurang dari atau sampai dengan 12 bulan, maka nilai perolehan software tidak perlu dikapitalisasi, tetapi diakui sebagai beban tahun berjalan.
  - b. Software yang diperoleh hanya dengan membayar ijin penggunaan/lisensi dengan masa manfaat lebih dari 12 bulan harus dikapitalisasi sebagai ATB. Software yang diperoleh hanya dengan membayar ijin penggunaan/lisensi kurang dari atau sampai dengan 12 bulan, tidak perlu dikapitalisasi, tetapi diakui sebagai beban tahun berjalan.
  - c. Software yang tidak memiliki pembatasan ijin penggunaan dan masa manfaatnya lebih dari 12 bulan harus dikapitalisasi. Software yang tidak memiliki pembatasan ijin penggunaan dan masa manfaatnya kurang dari atau sampai dengan 12 bulan tidak perlu dikapitalisasi, tetapi diakui sebagai beban tahun berjalan.
  - d. Pengeluaran terkait software yang tidak memenuhi kriteria kapitalisasi akan diakui sebagai beban operasi pada periode terjadinya.
39. Dalam pengakuan software komputer sebagai ATB, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan:
- a. Untuk software yang diperoleh atau dibangun oleh internal instansi pemerintah dapat dibagi menjadi dua, yaitu dikembangkan oleh instansi pemerintah sendiri atau oleh pihak ketiga (kontraktor). Dalam hal dikembangkan oleh instansi pemerintah sendiri dimana biasanya sulit untuk mengidentifikasi nilai perolehan dari software tersebut, maka untuk software seperti ini tidak perlu diakui sebagai ATB. Selain itu software seperti ini biasanya bersifat terbuka dan tidak ada perlindungan hukum hingga dapat dipergunakan siapa saja, sehingga salah satu kriteria dari pengakuan ATB yaitu pengendalian atas suatu aset menjadi tidak terpenuhi. Oleh karena itu untuk software dibangun sendiri yang dapat diakui sebagai ATB adalah yang dikontrakkan kepada pihak ketiga.
  - b. Dalam kasus perolehan software secara pembelian, harus dilihat secara kasus per kasus. Untuk pembelian software yang diniatkan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat oleh pemerintah maka software seperti ini harus dicatat sebagai persediaan. Di lain pihak apabila ada software yang dibeli oleh pemerintah untuk digunakan sendiri namun merupakan bagian integral dari suatu hardware (tanpa software tersebut, hardware tidak dapat dioperasikan), maka software tersebut diakui sebagai bagian harga perolehan hardware dan dikapitalisasi sebagai peralatan dan mesin. Biaya perolehan untuk software program yang dibeli tersendiri dan tidak terkait dengan hardware harus dikapitalisasi sebagai ATB setelah memenuhi kriteria perolehan aset secara umum.

PENGELUARAN BERIKUTNYA SETELAH PEROLEHAN

40. Kapitalisasi terhadap perolehan software/aplikasi sebagai aset tidak berwujud apabila dapat digunakan secara massal. Perolehan software yang hanya digunakan dalam satu PC atau laptop (*stand alone*) seperti aplikasi autocad, diakui sebagai beban tahun berjalan.
41. Batas minimum pengeluaran aset tidak berwujud yang dapat dikapitalisasi adalah sebesar Rp50.000.000. Pengeluaran di bawah nilai Rp50.000.000 diakui sebagai beban tahun berjalan.
42. Untuk ATB, ada kemungkinan pengeluaran berikutnya setelah perolehan awal walaupun pada kebanyakan kasus, sifat alamiah ATB adalah tidak adanya penambahan nilai ATB dan tidak diperlukannya penggantian dari bagian ATB dimaksud setelah perolehan awal. Namun demikian, apabila memang terdapat pengeluaran setelah perolehan yang dapat diatribusikan langsung terhadap ATB tertentu, maka pengeluaran tersebut dapat dikapitalisasi ke dalam nilai ATB dimaksud.
43. Kapitalisasi terhadap pengeluaran setelah perolehan terhadap software komputer harus memenuhi seluruh kriteria ini:
  - a. Meningkatkan fungsi software.
  - b. Meningkatkan efisiensi software.
  - c. Batas minimum pengeluaran adalah sebesar Rp50.000.000,-
44. Apabila perubahan yang dilakukan tidak memenuhi seluruh kriteria di atas maka pengeluaran harus dianggap sebagai beban pemeliharaan pada saat terjadinya. Misalnya pengeluaran setelah perolehan software yang sifatnya hanya mengembalikan ke kondisi semula (misalnya, pengeluaran untuk teknisi software dalam rangka memperbaiki untuk dapat dioperasikan kembali), tidak perlu dikapitalisasi.
45. Pengeluaran yang meningkatkan masa manfaat dari software pada praktik umumnya tidak terjadi, yang ada adalah pengeluaran untuk perpanjangan ijin penggunaan/lisensi dari software atau up grade dari versi yang lama menjadi yang paling mutakhir yang lebih mendekati kepada perolehan software baru.
46. Sifat alamiah ATB adalah tidak adanya penambahan nilai ATB atau penggantian dari bagian ATB dimaksud setelah perolehan awal.
47. Apabila perubahan yang dilakukan tidak memenuhi salah satu kriteria di atas maka pengeluaran harus dianggap sebagai beban pemeliharaan pada saat terjadinya.
48. ATB yang mengalami peningkatan fungsi (*Up Grade*), yang sifatnya dapat dikapitalisasi, bertambahnya masa manfaat ATB sesuai dengan tabel berikut:

Uraian Jenis Aset	Jenis Kapitalisasi	Persentase *)	Penambahan Masa Manfaat (Bulan/Tahun)
Software Komputer	Up Grade	>0% s.d 25%	12 Bulan/1 Tahun
		>25% s.d 50%	24 Bulan/2 Tahun
		>50% s.d 65%	36 Bulan/3 Tahun
		>65% s.d 75%	48 Bulan/4 Tahun
		>75% s.d 100%	60 Bulan/5 Tahun
		>100%	60 Bulan/5 Tahun

\*) Penjelasan Persentase:

Persentase Penambahan Masa Manfaat Aset Tidak Berwujud (ATB) diperoleh dari pembagian Nilai Up Grade dibagi Nilai Perolehan Aset Tidak Berwujud (ATB). Hasil Persentase penambahan disesuaikan dengan Tabel Penambahan Masa Manfaat.

$$\begin{array}{l} \text{Persentase} \\ \text{Penambahan} \\ (\%) \end{array} = \frac{\text{Nilai Up Grade (Rp)}}{\text{Nilai Perolehan (Rp)}} \times 100\%$$

49. Dalam hal penambahan umur akibat adanya kapitalisasi, umur aset tidak berwujud (ATB) berkenaan melampaui umur ekonomis standarnya maka umur ekonomis aset tidak berwujud (ATB) berkenaan tersebut maksimal tetap sebesar umur ekonomis standarnya. Misalkan suatu aset tidak berwujud-software diperoleh tahun 2020 dengan umur ekonomis standar 5 tahun, pada awal tahun 2022 dilakukan *up grade* dan layak dikapitalisasi. Berdasarkan hitungan persentase penambahan umur diperoleh tambahan umur sebesar 4 tahun, jadi aset tidak berwujud (ATB) tersebut umurnya menjadi  $5 - 2 + 4 = 7$ . Walaupun akibat *up grade*/kapitalisasi aset tidak berwujud (ATB) tersebut umurnya menjadi 7 tahun maka umur aset tidak berwujud (ATB) tersebut tetap maksimal sebesar umur ekonomis standarnya yaitu 5 tahun.
50. Berikut ini perlakuan akuntansi untuk perpanjangan lisensi:
- Pengeluaran setelah perolehan berupa perpanjangan ijin penggunaan yang kurang dari atau sampai dengan 12 bulan tidak perlu dikapitalisasi.
  - Pengeluaran setelah perolehan berupa perpanjangan ijin penggunaan yang lebih dari 12 bulan harus dikapitalisasi.
51. Kapitalisasi atas pengeluaran setelah perolehan selain perpanjangan masa lisensi, masa manfaat aset tidak berwujud kembali pada masa manfaat awal selama 5 tahun.

#### Aset Lain-Lain

52. Aset tetap yang dimaksudkan untuk dihentikan dari penggunaan aktif pemerintah direklasifikasi ke dalam aset lain-lain. Hal ini dapat disebabkan karena rusak berat, usang, dan/atau aset tetap yang tidak digunakan karena sedang menunggu proses pemindahtanganan (proses penjualan, sewa beli, penghibahan, penyertaan modal). Aset lain-lain diakui pada saat dihentikan dari penggunaan aktif pemerintah dan direklasifikasikan ke dalam aset lain-lain.

#### PENGUKURAN ASET LAINNYA

##### Tagihan Jangka Panjang

53. Tagihan jangka panjang terdiri dari:
- Tagihan Penjualan Angsuran  
Tagihan penjualan angsuran dinilai sebesar nilai nominal dari kontrak/berita acara penjualan aset yang bersangkutan.

- b. Tagihan Tuntutan Ganti Kerugian Daerah  
Tuntutan ganti rugi dinilai sebesar nilai nominal dalam SKP2K dan/atau Surat Keterangan Tanggung Jawab Mutlak (SKTJM).

#### Kemitraan dengan Pihak Ketiga

- 54. Kemitraan dengan pihak ketiga terdiri dari:
  - a. Sewa  
Sewa dinilai sebesar nilai perolehan aset yang disewakan kepada pihak ketiga.
  - b. Pinjam Pakai  
Pinjam Pakai dinilai sebesar nilai nominal aset yang bersangkutan.
  - c. Kerjasama Pemanfaatan (KSP)  
Kerjasama pemanfaatan dinilai sebesar nilai perolehan yang tercatat pada saat perjanjian.
  - d. Bangun Guna Serah – BGS (Build, Operate, Transfer – BOT)  
BGS dicatat sebesar nilai buku aset tetap yang diserahkan oleh pemerintah daerah kepada pihak ketiga/investor untuk membangun aset BGS tersebut.
  - e. Bangun Serah Guna – BSG (Build, Transfer, Operate – BTO)  
BSG dicatat sebesar nilai perolehan aset tetap yang dibangun yaitu sebesar nilai aset tetap yang diserahkan pemerintah daerah ditambah dengan nilai perolehan aset yang dikeluarkan oleh pihak ketiga/investor untuk membangun aset tersebut.
- 55. Atas sebagian aset tetap milik SKPD yang dikerjasamakan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan perjanjian kerjasama dalam bentuk lainnya, tetap dicatat sebagai satu kesatuan aset tetap di SKPD, dan kerjasama aset tersebut cukup diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK). Contoh, penggunaan sebagian bangunan untuk ATM, kantin, dan lain-lain.

#### Aset Tidak Berwujud

- 56. Aset tak berwujud diukur dengan harga perolehan, yaitu harga yang harus dibayar entitas pemerintah daerah untuk memperoleh suatu aset tak berwujud hingga siap untuk digunakan dan mempunyai manfaat ekonomi yang diharapkan dimasa datang atau jasa potensial yang melekat pada aset tersebut akan mengalir masuk ke dalam entitas pemerintah daerah tersebut. Biaya untuk memperoleh aset tak berwujud dengan pembelian terdiri dari:
  - a. Harga beli, termasuk biaya import dan pajak-pajak, setelah dikurangi dengan potongan harga dan rabat;
  - b. Setiap biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dalam membawa aset tersebut ke kondisi yang membuat aset tersebut dapat bekerja untuk penggunaan yang dimaksudkan. Contoh dari biaya yang dapat diatribusikan secara langsung adalah:
    - 1.) biaya staf yang timbul secara langsung agar aset tersebut dapat digunakan;
    - 2.) biaya professional yang timbul secara langsung agar aset tersebut dapat digunakan;
    - 3.) biaya pengujian untuk menjamin aset tersebut dapat berfungsi secara baik.

57. Pengukuran aset tak berwujud yang diperoleh secara internal adalah:
  - a. Aset Tak Berwujud dari kegiatan pengembangan yang memenuhi syarat pengakuan, diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi biaya yang dikeluarkan sejak memenuhi kriteria pengakuan.
  - b. Pengeluaran atas unsur tidak berwujud yang awalnya telah diakui oleh entitas sebagai beban tidak boleh diakui sebagai bagian dari harga perolehan aset tak berwujud di kemudian hari.
  - c. Aset tak berwujud yang dihasilkan dari pengembangan software komputer, maka pengeluaran yang dapat dikapitalisasi adalah pengeluaran tahap pengembangan aplikasi.
58. Aset yang memenuhi definisi dan syarat pengakuan aset tak berwujud, namun biaya perolehannya tidak dapat ditelusuri dapat disajikan sebesar nilai wajar.

#### Aset Lain-lain

59. Aset lain-lain adalah aset yang tidak memenuhi kriteria aset tersebut di atas, antara lain Aset FASOS FASUM, Aset Rusak Berat yang dimaksudkan untuk dihentikan dari penggunaan aktif pemerintah daerah, Aset Tetap yang Belum Ditetapkan Statusnya, dan Kas Dikonsinyasikan.

#### AMORTISASI, PENURUNAN NILAI, PENGHENTIAN, DAN PELEPASAN ASET TIDAK BERWUJUD

60. Amortisasi adalah penyusutan terhadap ATB yang dialokasikan secara sistematis dan rasional selama masa manfaatnya.
61. Amortisasi dilakukan untuk ATB yang memiliki masa manfaat terbatas.
62. ATB diamortisasi dengan metode garis lurus dengan masa manfaat 5 (lima) tahun, kecuali masa manfaat aset tidak berwujud ditetapkan dalam dokumen perolehan aset tidak berwujud.
63. Perhitungan amortisasi menggunakan pendekatan tahunan. Amortisasi dapat dihitung satu tahun penuh meskipun baru diperoleh satu atau dua bulan atau bahkan dua hari.
64. Amortisasi dilakukan pada tahun diperolehnya aset tidak berwujud.
65. ATB dengan masa manfaat tidak terbatas tidak boleh diamortisasi.
66. Aset bersejarah yang tidak berwujud biasanya diharapkan untuk dipertahankan dalam waktu yang tak terbatas.
67. Aset bersejarah yang tidak berwujud yang sudah ditetapkan atau yang belum (masih dalam tahap penelitian untuk dapat ditetapkan sebagai aset bersejarah baik yang masih tercatat dalam kartu inventaris barang atau belum tercatat dalam kartu inventaris barang) biasanya dibuktikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam bentuk Surat Keputusan Bupati dan/atau dokumen lain yang dapat dipersamakan dan/atau data inventaris yang valid mengenai aset tersebut yang dikeluarkan/terdapat pada lembaga yang diakui.
68. Masa manfaat suatu aset tidak berwujud yang tidak diamortisasi harus ditelaah setiap periode untuk menentukan apakah kejadian atau keadaan dapat terus mendukung masa manfaat aset tetap tak terbatas. Jika tidak, perubahan masa manfaat yang muncul dari tak terbatas menjadi terbatas harus dibukukan dan nilai aset tak berwujud tersebut harus disesuaikan nilainya untuk mencerminkan perubahan tersebut.

69. ATB diperoleh dengan maksud untuk digunakan dalam mendukung kegiatan Pemerintah Daerah. Namun demikian, pada saatnya suatu ATB harus dihentikan dari penggunaannya.
70. Beberapa keadaan dan alasan penghentian ATB antara lain adalah penjualan, pertukaran, hibah, dijadikan penyertaan modal atau berakhirnya masa manfaat ATB sehingga perlu diganti dengan yang baru. Secara umum, penghentian ATB dilakukan pada saat dilepaskan atau ATB tersebut tidak lagi memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.
71. Dalam hal penghentian Aset Tidak Berwujud merupakan akibat dari pemindahtanganan dengan cara dijual atau dipertukarkan sehingga pada saat terjadinya transaksi belum seluruh nilai buku Aset Tidak Berwujud yang bersangkutan habis diamortisasi, maka selisih antara harga jual atau harga pertukarannya dengan nilai buku Aset Tidak Berwujud terkait diperlakukan sebagai pendapatan/beban dari kegiatan non operasional pada Laporan Operasional. Penerimaan kas akibat penjualan dibukukan sebagai pendapatan dan dilaporkan pada Laporan Realisasi Anggaran. Sedangkan kas dari penjualan Aset Tidak Berwujud dimaksud sebesar nilai bukunya dikelompokkan sebagai kas dari aktifitas investasi pada Laporan Arus Kas.
72. ATB disajikan di neraca sebesar nilai tercatat (*carring amount*) yaitu biaya perolehan ATB setelah dikurangi amortisasi.
73. Namun demikian, kebijakan ini hanya menyajikan masa manfaat ATB berupa software dengan masa manfaat 5 tahun. Apabila di kemudian hari Pemerintah Daerah memiliki aset tidak berwujud selain software, masa manfaat dan tarif amortisasi ATB tersebut akan diatur kemudian oleh PPKD Pemerintah Daerah.
74. ATB berupa Software dapat dihapuskan dengan pertimbangan:
  - a. teknis, secara teknis teknologi/atau pertimbangan lainnya ATB berkenaan tidak layak untuk digunakan lebih lanjut. Alasan teknis ini dapat dijadikan pertimbangan setelah memperoleh pertimbangan/ kajian/penelitian secara teknis dari SKPD teknis terkait; dan/atau
  - b. pertimbangan/kejadian lainnya sehingga dapat dikeluarkan/dihapuskan dari Neraca menurut syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
75. Aset Tidak Berwujud (ATB) berupa Kajian/Studi Kelayakan, dapat dihapuskan dengan mempertimbangkan salah satu alasan sebagai berikut:
  - a. teknis, secara teknis Aset Tidak Berwujud (ATB) berupa Kajian/Studi Kelayakan tidak layak untuk digunakan karena kadaluarsa. Kadaluarsa dapat terjadi karena adanya perkembangan/perubahan teknologi, dan/atau sosial budaya dan/atau ekonomi atas Kajian/Studi berkenaan. Alasan teknis ini dapat dijadikan pertimbangan setelah memperoleh pertimbangan/kajian/penelitian secara teknis dari SKPD teknis terkait; dan/atau
  - b. pertimbangan/kejadian lainnya sehingga dapat dikeluarkan/dihapuskan dari Neraca menurut syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

76. Dokumen pemrosesan penghapusan Aset Tidak Berwujud (ATB):
- d. Surat Permohonan Kepala SKPD selaku Pengguna Barang yang mengusulkan Penghapusan Aset Tidak Berwujud (ATB) disertai alasan penghapusan ATB dilampiri dengan:
    - 6) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM) Kepala SKPD;
    - 7) Dokumen terkait ATB berkenaan;
    - 8) Surat Pertimbangan Teknis dari SKPD Diskominfo.
  - e. Bidang Aset BPKAD – melakukan penelitian administrasi;
  - f. Kemudian ditindaklanjuti dengan:
    - 3) Persetujuan Wali Kota
    - 4) Surat Keputusan Penghapusan Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang.

#### PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN ASET LAINNYA

77. Pengungkapan aset lainnya dalam catatan atas laporan keuangan, sekurang-kurangnya harus diungkapkan hal-hal sebagai berikut:
- a. besaran dan rincian aset lainnya;
  - b. kebijakan amortisasi atas Aset Tidak Berwujud;
  - c. kebijakan pelaksanaan kemitraan dengan pihak ketiga (sewa, KSP, BOT dan BTO);
  - d. informasi lainnya yang penting

#### Aset Tidak Berwujud

78. ATB disajikan dalam neraca sebagai bagian dari Aset Lainnya.
79. Laporan keuangan harus mengungkapkan hal-hal sebagai berikut untuk setiap golongan aset tidak berwujud, dengan membedakan antara aset tidak berwujud yang dihasilkan secara internal dan aset tidak berwujud lainnya:
- a. Masa manfaat atau tingkat amortisasi yang digunakan. Apakah masa manfaatnya terbatas atau tidak terbatas;
  - b. Metode amortisasi yang digunakan, jika aset tidak berwujud tersebut terbatas masa manfaatnya;
  - c. Rincian masing-masing pos ATB yang signifikan;
  - d. Nilai tercatat bruto dan akumulasi amortisasi (yang digabungkan dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;
  - e. Unsur pada laporan keuangan yang di dalamnya terdapat amortisasi aset tidak berwujud;
  - f. Rekonsiliasi nilai tercatat pada awal dan akhir periode;
  - g. Kondisi ATB yang mengalami penurunan nilai yang signifikan (*impaired*);
80. Disamping informasi-informasi di atas, entitas juga perlu melaporkan perubahan-perubahan terhadap:
- a. Periode amortisasi;
  - b. Metode amortisasi; atau
  - c. Nilai sisa.

#### Kemitraan dengan Pihak Ketiga

81. Aset kerjasama/Kemitraan disajikan dalam neraca sebagai aset lainnya. Dalam hal sebagian dari luas aset kemitraan (tanah dan atau gedung/bangunan), sesuai perjanjian, digunakan untuk kegiatan operasional Pemerintah Daerah, harus diungkapkan dalam CaLK.

82. Aset kerjasama kemitraan selain tanah harus dilakukan penyusutan selama masa kerja sama.
83. Masa penyusutan aset kemitraan dalam rangka KSP melanjutkan masa penyusutan aset sebelum direklasifikasi menjadi aset kemitraan.
84. Masa penyusutan aset kemitraan dalam rangka BSG adalah selama masa kerjasama.
85. Sehubungan dengan Perjanjian Kerjasama/Kemitraan, pengungkapan berikut harus dibuat :
  - a. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
  - b. Hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian;
  - c. Ketentuan tentang perubahan perjanjian apabila ada;
  - d. Ketentuan mengenai penyerahan aset kerjasama kemitraan kepada pemerintah pada saat berakhirnya masa kerjasama;
  - e. Ketentuan tentang kontribusi tetap yang harus dibayar / disetor mitra kerjasama ke Rekening Kas Daerah; dan
  - f. Penghitungan atau penentuan hak bagi pendapatan/hasil kerjasama.
86. Sehubungan dengan pengungkapan yang lazim untuk aset, pengungkapan berikut harus dibuat untuk aset kerjasama kemitraan:
  - a. Klasifikasi aset yang membentuk aset kerjasama;
  - b. Penentuan biaya perolehan aset kerjasama kemitraan; dan
  - c. Penentuan depresiasi/penyusutan aset kerjasama kemitraan.
87. Setelah aset diserahkan dan ditetapkan penggunaannya, aset hasil kerjasama disajikan dalam neraca dalam klasifikasi aset tetap.

#### Aset Lain-Lain

88. Aset Lain-lain disajikan di dalam kelompok Aset Lainnya dan diungkapkan secara memadai di dalam CaLK. Hal-hal yang perlu diungkapkan antara lain adalah faktor-faktor yang menyebabkan dilakukannya penghentian penggunaan, jenis aset tetap yang dihentikan penggunaannya, dan informasi lainnya yang relevan.

#### TANGGAL EFEKTIF

89. Pernyataan Kebijakan Akuntansi ini diberlakukan mulai Tahun Anggaran 2025.

## BAB XXX AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

### PENDAHULUAN

#### Tujuan

164. Kebijakan akuntansi ini bertujuan untuk mengatur perlakuan akuntansi properti investasi dan pengungkapan yang terkait.

#### Ruang Lingkup

165. Kebijakan akuntansi ini diterapkan dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan properti investasi dalam Laporan Keuangan untuk tujuan umum bagi Pemerintah Kota Semarang tidak termasuk perusahaan daerah.
166. Kebijakan akuntansi ini tidak berlaku untuk:
- a. aset biologis yang terkait dengan aktivitas agrikultur; dan
  - b. hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui.

### DEFINISI

167. Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan akuntansi ini dengan pengertian:
- 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 operasional 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.
- Implementasi pengertian Properti Investasi sebagai berikut:
1. menghasilkan pendapatan sewa dan tidak digunakan untuk operasional pemerintahan; atau
  2. menghasilkan pendapatan sewa dan tidak untuk dijual atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat; atau

3. meningkatkan nilai aset dan tidak digunakan untuk operasional pemerintahan; atau
  4. meningkatkan nilai aset dan tidak untuk dijual 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 operasional pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

#### PROPERTI INVESTASI

168. Ada sejumlah keadaan dimana Pemerintah Kota Semarang dapat memiliki properti yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau untuk peningkatan nilai. Misalnya, Pemerintah Kota Semarang mengelola portofolio properti berdasarkan basis komersial. Dalam hal ini, properti yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Semarang, selain yang dimiliki untuk digunakan sendiri atau dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, memenuhi definisi properti investasi. Selain itu, Pemerintah Kota Semarang, dapat juga memiliki properti untuk disewakan atau untuk mendapatkan peningkatan nilai, dan menggunakan hasil yang diperoleh tersebut untuk membiayai kegiatannya. Sebagai contoh, Pemerintah Kota Semarang dapat memiliki bangunan yang disewakan secara komersial kepada pihak eksternal untuk menghasilkan pendapatan sewa. Properti ini memenuhi definisi properti investasi.
169. Pada umumnya Pemerintah Kota Semarang memiliki aset berbentuk properti yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan operasional pemerintahan atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Namun, terdapat beberapa keadaan dimana Pemerintah Kota Semarang memiliki aset properti yang dikelola untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau aset yang dimiliki dengan maksud untuk memperoleh kenaikan nilai.
170. Properti investasi dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk memperoleh kenaikan nilai, atau keduanya. Oleh karena itu, properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Semarang. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap).
171. Berikut adalah contoh properti investasi:
- a. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada pemerintah yang lain dalam jangka pendek;  
Contoh: Pemerintah Kota Semarang memiliki sebidang/sehampanan tanah yang dimiliki dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, misalnya berupa tanah empang, tanah kebun, dan tanah lapangan.

- b. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Jika Pemerintah Kota Semarang 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;  
Contoh: Pemerintah Kota Semarang memiliki sebidang/sehamparan tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan, misalnya berupa tanah empang (bekas empang)/tanah kebun/tanah lapangan (dalam kondisi riil sebidang/sehamparan tanah tersebut oleh masyarakat dijadikan tempat mengembalakan hewan ternak dan/atau lapangan bermain sepak bola oleh anak-anak).
- c. bangunan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Semarang (atau dikuasai oleh Pemerintah Kota Semarang melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;  
Contoh: Pemerintah Kota Semarang menguasai sebuah bangunan Rumah Toko (Ruko) yang dibangun/diperoleh dari pengembang/developer dengan mekanisme sewa pembiayaan (sewa beli), kemudian bangunan Rumah Toko (Ruko) tersebut disewakan (sewa operasi) kepada pihak lain.
- d. properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi;  
Contoh: Pemerintah Kota Semarang sedang membangun Rumah Toko (Ruko) yang nantinya setelah selesai pembangunannya akan disewakan kepada pihak lain.

172. Berikut adalah contoh aset yang bukan merupakan properti investasi dan dengan demikian tidak termasuk dalam ruang lingkup kebijakan akuntansi ini:

- a. properti yang dimaksudkan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, misalnya properti yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud diserahkan dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan diserahkan kembali;  
Contoh:
  1. Pemerintah Kota Semarang membangun/memiliki Rumah Toko (Ruko) yang dimaksudkan akan dijual kepada pihak lain;
  2. Pemerintah Kota Semarang membangun rumah susun (rusun) yang dimaksudkan akan diserahkan kepada masyarakat korban bencana alam sebagai bentuk bantuan sosial.
- b. properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga;  
Contoh:  
Mitra Bangun Guna Serah (BGS) sedang membangun gedung berupa Gedung Pertemuan pada Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang sebagai pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah

(BGS), yang mana Gedung Pertemuan tersebut masih atas nama Pihak Ketiga, yang penyerahannya kepada Pemerintah Kota Semarang baru dilaksanakan pada akhir masa Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS).

- c. properti yang digunakan sendiri, properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan dimasa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual;
- d. properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan;

Contoh:

Pemerintah Kota Semarang memiliki Rumah Dinas, yang atas Rumah Dinas tersebut dilakukan penjualan kepada Pegawai Pemerintah Kota Semarang dengan cara sewa pembiayaan (sewa beli).

- e. properti yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa dibawah harga pasar, Contoh:

Pemerintah Kota Semarang memiliki perumahan atau rumah susun yang disediakan untuk disewakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan mengenakan sewa dibawah harga pasar.

- f. properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan kebijakan akuntansi yang mengatur mengenai Aset Tetap.
- g. properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain.

Contoh:

1. Pemerintah Kota Semarang memiliki Aula Kantor yang secara rutin digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan, namun sesekali dapat disewakan kepada pihak lain;
2. Pemerintah Kota Semarang memiliki halaman/lapangan kantor yang secara rutin digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan namun sesekali dapat disewakan kepada pihak lain.

- h. properti yang digunakan untuk melaksanakan tugas dan fungsi SKPD dan sekaligus menghasilkan pendapatan;

Contoh:

1. Dinas Perdagangan melaksanakan tugas dan fungsi berupa menyelenggarakan pasar bagi masyarakat, disaat bersamaan Dinas Perdagangan menarik Retribusi Pasar, maka atas aset tetap berupa tanah dan gedung pasar beserta fasilitasnya dalam menyelenggarakan pasar tidak diakui sebagai Properti Investasi.
2. SKPD Kecamatan memiliki tanah sawah (eks bengkok) disewakan kepada masyarakat. Penyewaan tanah sawah tersebut sebagai bagian dari penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD Kecamatan, maka aset tetap berupa tanah sawah (eks bengkok) tersebut tidak diakui sebagai Properti Investasi.

173. Aset yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Kota Semarang pada umumnya digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan, bukan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai, karena itu aset tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi. Dalam beberapa praktik, terdapat aset milik Pemerintah Kota Semarang yang digunakan: (a) secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan (b) sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan. Apabila lebih besar daripada 50% dari luas aset milik Pemerintah Kota Semarang yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa maka atas aset tersebut akan diperlakukan/diakui sebagai properti investasi. Sebaliknya apabila lebih besar daripada 50% dari luas aset milik Pemerintah Kota Semarang yang digunakan untuk operasional pemerintahan maka atas aset tersebut akan diperlakukan/diakui sebagai aset tetap. Pendekatan untuk diakui pemecahan sebagian properti investasi dan sebagian aset tetap dalam praktik sulit dilakukan karena jika ada pengakuan sebagian properti investasi dan sebagian aset tetap maka:
- harus ada surat keputusan status penggunaan sebagian sebagai properti investasi dan sebagian sebagai aset tetap; dan
  - sulit dilakukan perhitungan penyusutan atas sebagian properti investasi dan sebagian aset tetap.

Dengan pertimbangan tersebut diatas maka pendekatan untuk aset milik Pemerintah Kota Semarang yang digunakan: (a) secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan (b) sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan menggunakan pendekatan mayoritas persentase pemanfaatan yaitu lebih besar daripada 50%.

Contoh – diperlakukan/diakui sebagai properti investasi:

- Gedung kantor SKPD A seluas 200 m<sup>2</sup> (100%), sebagian digunakan untuk operasional pemerintahan 50 m<sup>2</sup> (25%) dan sebagian disewakan ke pihak lain yang diperuntukan sebagai kantin dan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) seluas 150 m<sup>2</sup> (75%). Lebih dari 50% dari luas/bidang gedung kantor SKPD A tersebut digunakan untuk kantin dan ATM serta layanan operasional bank, maka atas gedung kantor SKPD A diperlakukan/diakui sebagai properti investasi.
- Tanah kantor SKPD Dinas Perikanan seluas 10.000 m<sup>2</sup> (100%), sebagian digunakan untuk operasional pemerintahan yaitu Balai Pembibitan seluas 500 m<sup>2</sup> (5%) dan sebagian disewakan ke pihak lain yang diperuntukan sebagai kawasan pemancingan dan rumah makan seluas 9.500 m<sup>2</sup> (95%). Lebih dari 50% dari luas Tanah kantor SKPD Dinas Perikanan tersebut digunakan untuk kawasan pemancingan dan rumah makan, maka atas Tanah kantor SKPD Dinas Perikanan diperlakukan/diakui sebagai properti investasi.
- SKPD B memiliki gedung yang terdiri atas 5 lantai (100%), lantai 1 gedung tersebut digunakan untuk operasional pelaksanaan tugas dan fungsi SKPD B (20%), sedangkan sisa 4 lantai lainnya disewakan kepada pihak lain (80%). Lebih dari 50% dari luas gedung SKPD B tersebut disewakan kepada pihak lain, maka atas gedung SKPD B diperlakukan/diakui sebagai properti investasi.

Contoh – tidak diperlakukan/tidak diakui sebagai properti investasi:

1. Dinas Kesehatan memiliki bangunan gedung kantor seluas 400 m<sup>2</sup> (100%). Dalam bangunan gedung kantor Dinas Kesehatan tersebut berdiri/terpasang Anjungan Tunai Mandiri (ATM) (misalnya, ATM berada di ruangan tunggu kantor) yang disewakan ke pihak lain seluas 4 m<sup>2</sup> (1%). Bagian dari luas gedung kantor yang digunakan untuk ATM kurang dari 50% dari total luas gedung, maka atas ATM tersebut tidak diperlakukan/tidak diakui sebagai properti investasi.
  2. SKPD C memiliki bangunan gedung kantor seluas 450 m<sup>2</sup> (100%). Dalam bangunan gedung kantor SKPD C tersebut ada ruangan yang disewa kepada pihak lain sebagai kantin (misalnya, kantin berada di ruangan samping kantor) seluas 45 m<sup>2</sup> (10%). Bagian dari luas gedung kantor yang digunakan untuk kantin kurang dari 50% dari total luas gedung, maka atas kantin tersebut tidak diperlakukan/tidak diakui sebagai properti investasi.
  3. SKPD D memiliki gedung yang terdiri atas 2 lantai (100%). Lantai 1 dan sebagian lantai 2 gedung tersebut digunakan untuk operasional pelaksanaan tugas dan fungsi SKPD D (sekitar 75%), sedangkan sisa sebagian pada 2 lantai lainnya disewakan kepada pihak lain (sekitar 25%). Kurang dari 50% dari luas gedung SKPD D tersebut disewakan kepada pihak lain, maka atas gedung SKPD D tidak diperlakukan/tidak diakui sebagai properti investasi.
174. Dalam beberapa kasus, Pemerintah Kota Semarang menyediakan tambahan layanan kepada para penyewa properti yang dimilikinya. Pemerintah Kota Semarang memperlakukan properti tersebut sebagai properti investasi jika layanan yang diberikan tidak signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Misalnya ketika pemilik gedung kantor menyediakan jasa keamanan dan pemeliharaan kepada penyewa gedung.
175. Suatu pertimbangan diperlukan untuk menentukan apakah suatu properti memenuhi kriteria sebagai properti investasi. Pemerintah Kota Semarang menetapkan kriteria suatu aset dikategorikan sebagai properti investasi. Pemerintah Kota Semarang mengungkapkan kriteria tersebut ketika pengklasifikasian dianggap sulit.
176. Pada kasus konsolidasi, suatu entitas memiliki properti investasi yang disewakan kepada dan dimanfaatkan oleh entitas induk (entitas yang berwenang melakukan konsolidasi) atau entitas anak lainnya (entitas yang laporannya dikonsolidasi). Properti investasi tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi dalam laporan keuangan yang dikonsolidasi karena kepemilikan properti investasi tersebut berada dalam satu kesatuan ekonomi. Aset tersebut disajikan sebagai properti investasi pada entitas akuntansinya pesewa. Kondisi ini dapat terjadi jika Pemerintah Kota Semarang menetapkan manajemen suatu bangunan yang mengelola gedung yang disewakan kepada entitas pemerintah lain dengan pola penyewaan secara komersil. Dalam laporan keuangan entitas pengelola gedung, bangunan tersebut disajikan sebagai properti investasi. Namun demikian, untuk keperluan penyajian laporan keuangan konsolidasi, bangunan tersebut disajikan sebagai aset tetap sebagaimana ketentuan dalam kebijakan akuntansi yang mengatur mengenai Aset Tetap.

177. Properti investasi yang disewakan kepada pemerintah lainnya maka bagian properti investasi yang disewakan kepada pemerintah lainnya tersebut harus diungkapkan dalam laporan keuangan kedua entitas pelaporan.

#### PENGAKUAN

178. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika:
- a. Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke Pemerintah Kota Semarang di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
  - b. Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.
179. Dalam menentukan apakah suatu properti investasi memenuhi kriteria pertama (paragraf 15 huruf a) pengakuan, Pemerintah Kota Semarang perlu menilai tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu pengakuan awal. Kepastian bahwa Pemerintah Kota Semarang akan menerima manfaat ekonomi yang melekat dan risiko yang terkait dengan properti investasi tersebut.
180. Kriteria kedua (paragraf 15 huruf b) pengakuan properti investasi biasanya telah terpenuhi dari bukti perolehan aset properti investasi tersebut. Apabila suatu properti investasi diperoleh bukan dari pembelian/pembangunan maka nilai perolehannya disajikan sebesar nilai wajar pada tanggal perolehan.
181. Pemerintah Kota Semarang mengevaluasi berdasarkan prinsip pengakuan, semua biaya properti investasi pada saat terjadinya. Biaya-biaya tersebut, termasuk biaya yang dikeluarkan pada awal perolehan properti investasi, dan biaya yang dikeluarkan setelah perolehan awal yang digunakan untuk penambahan, penggantian, atau perbaikan properti investasi.
182. Berdasarkan prinsip pengakuan dalam paragraf 16, Pemerintah Kota Semarang tidak mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah tercatat properti investasi. Sebaliknya, biaya-biaya tersebut diakui sebagai surplus atau defisit pada saat terjadinya. Biaya perawatan sehari-hari tersebut terutama mencakup biaya tenaga kerja dan barang habis pakai, dan dapat berupa bagian kecil dari biaya perolehan. Tujuan dari pengeluaran biaya tersebut sering digambarkan sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan properti.
183. Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Misalnya, interior dinding bangunan mungkin merupakan penggantian dinding aslinya. Berdasarkan prinsip pengakuan, Pemerintah Kota Semarang mengakui dalam jumlah tercatat properti investasi atas biaya penggantian bagian properti investasi pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan dipenuhi. Jumlah tercatat bagian yang digantikan dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan penghentian pengakuan dari kebijakan akuntansi ini.

#### PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN AWAL

184. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan (biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut).

185. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.
186. 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.
187. Biaya perolehan properti investasi tidak bertambah atas biaya-biaya di bawah ini:
  - a. Biaya perintisan (kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti investasi ke kondisi siap digunakan);
  - b. Kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan; atau
  - c. Pemborosan bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti investasi.
188. 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.
189. Properti investasi dapat diperoleh melalui transaksi non pertukaran. Misalnya, Pemerintah Kota Semarang menggunakan kewenangannya untuk mengalihkan properti. Dalam hal dilakukan pengalihan tersebut, nilai properti investasi yang diakui adalah sebesar nilai wajar.
190. 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.
191. Premium yang dibayarkan untuk sewa diperlakukan sebagai bagian dari pembayaran sewa minimum, dan karena itu dimasukkan dalam biaya perolehan aset, tetapi dikeluarkan dari kewajiban. 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.
192. Properti investasi mungkin diperoleh dari hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter. Nilai perolehan properti investasi tersebut dihitung dari nilai wajar kecuali (a) transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial, atau (b) nilai wajar aset yang diterima maupun aset yang diserahkan tidak dapat diukur secara andal. Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat aset yang diserahkan.
193. Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, Pemerintah Kota Semarang mempertimbangkan apakah arus kas atau potensi jasa di masa yang akan datang diharapkan dapat berubah sebagai akibat dari transaksi tersebut. Suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika:
  - a. konfigurasi (risiko, waktu, dan jumlah) dari arus kas atau potensi jasa atas aset yang diterima berbeda dari konfigurasi arus kas atau potensi jasa atas aset yang diserahkan; atau

- b. nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas dipengaruhi oleh perubahan transaksi yang diakibatkan dari pertukaran tersebut; dan
- c. selisih antara (a) atau (b) adalah signifikan terhadap nilai wajar dari aset yang dipertukarkan.

Untuk tujuan penentuan apakah transaksi pertukaran memiliki substansi komersial, nilai khusus entitas dari porsi (bagian) operasi entitas dipengaruhi oleh transaksi yang akan menggambarkan arus kas sesudah pajak. Hasil analisis ini akan jelas tanpa entitas menyajikan perhitungan yang rinci.

194. Nilai wajar suatu aset di mana transaksi pasar yang serupa tidak tersedia, dapat diukur secara andal jika:
  - a. variabilitas dalam rentang estimasi nilai wajar yang rasional untuk aset tersebut tidak signifikan; atau
  - b. probabilitas dari beragam estimasi dalam kisaran dapat dinilai secara rasional dan digunakan dalam mengestimasi nilai wajar. Jika Pemerintah Kota Semarang 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.
195. 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.

#### PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

196. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.
197. Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang mengatur mengenai Aset Tetap.
198. Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.
199. Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.
200. 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.
201. 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.

202. 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 Kota Semarang dapat menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.
203. 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.
204. 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 Kota Semarang harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti,
205. Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis seperti yang diuraikan pada paragraf 41, Pemerintah Kota Semarang harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk:
- 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;
  - 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
  - proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat diandalkan, didukung dengan syarat/klausula yang terdapat dalam sewa dan kontrak lain yang ada dan jika mungkin) dengan bukti eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan penilaian pasar kini dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus kas.
206. Dalam beberapa kasus, berbagai sumber yang diuraikan dalam paragraf sebelumnya menunjukkan kesimpulan berbeda tentang nilai wajar properti investasi. Pemerintah Kota Semarang harus mempertimbangkan alasan-alasan atas perbedaan tersebut agar diperoleh estimasi nilai wajar yang paling andal dalam rentang estimasi nilai wajar yang tepat.
207. Dalam melakukan revaluasi, Pemerintah Kota Semarang dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independen.

#### ALIH GUNA

208. Alih guna ke atau dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan:
- dimulainya penggunaan properti investasi oleh entitas, dialihgunakan dari properti investasi menjadi aset tetap;

- b. dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan;
  - c. berakhirnya pemakaian aset tetap oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;
  - d. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.
209. Penggunaan properti oleh Pemerintah Kota Semarang dapat berubah-ubah dari waktu ke waktu. Misal, Pemerintah Kota Semarang 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.
210. Alih guna dari properti investasi menjadi aset tetap ditetapkan melalui surat keputusan alih guna atau berita acara serah terima (BAST) atau dokumen yang dipersamakan dari Penyewa kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang. Berdasarkan BAST atau dokumen yang dipersamakan tersebut pada periode berikutnya ditampung dalam surat keputusan mengenai penetapan status penggunaan barang.
211. Paragraf 45 (b) mengharuskan entitas mengalihgunakan properti dari properti investasi menjadi persediaan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual. Jika entitas memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka Pemerintah Kota Semarang tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya (dihapuskan dari laporan posisi keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan. Demikian juga jika Pemerintah Kota Semarang 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. Alih guna dari properti investasi menjadi persediaan ditetapkan melalui surat keputusan alih guna atau berita acara serah terima (BAST) atau dokumen yang dipersamakan dari Penyewa kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang. Surat keputusan alih guna atau berita acara serah terima (BAST) atau dokumen yang dipersamakan sebagai bukti memorial yang menjadi dasar pencatatan sebagai persediaan.
212. Pemerintah Kota Semarang dapat secara teratur mengevaluasi pemanfaatan gedung-gedung untuk menentukan apakah memenuhi syarat sebagai properti investasi. Jika Pemerintah Kota Semarang 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. Alih guna dari aset tetap menjadi properti investasi ditetapkan melalui surat keputusan alih guna atau berita acara serah terima (BAST) atau dokumen yang dipersamakan dari Pengelola Barang/Pengguna Barang kepada Penyewa. Berdasarkan BAST atau dokumen yang dipersamakan

tersebut pada periode berikutnya ditampung dalam surat keputusan mengenai penetapan status penggunaan barang.

213. Karena Pemerintah Kota Semarang 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

214. 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.
215. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.
216. Jika, sesuai dengan prinsip pengakuan dalam paragraf 15, entitas mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu properti investasi di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut, maka jumlah tercatat dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi. Suatu bagian yang diganti dari properti investasi yang dicatat dengan menggunakan model biaya bisa saja bukan merupakan bagian yang disusutkan secara terpisah. Jika penentuan jumlah tercatat dari bagian yang diganti tersebut tidak dapat secara praktis dilakukan, entitas dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada saat diperoleh atau dibangun.
217. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam Surplus/Defisit dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.
218. 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.
219. Entitas mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan properti investasi setelah pelepasan tersebut.
220. 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.

#### PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI

221. Sesuai dengan kebijakan akuntansi yang mengatur Penyajian Laporan Keuangan, properti investasi diklasifikasikan dalam aset non lancar.
222. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.

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

#### PENGUNGKAPAN

224. Pemerintah Kota Semarang mengungkapkan:

- a. dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat (*carrying amount*);
- b. metode penyusutan yang digunakan;
- c. masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
- d. jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;
- e. rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan:
  - 1) penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset;
  - 2) penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;
  - 3) pelepasan;
  - 4) penyusutan;
  - 5) alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
  - 6) perubahan lain.
- f. apabila Pemerintah Kota Semarang 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;
  - 6) nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.
- g. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, Pemerintah Kota Semarang perlu mengungkapkan hasil revaluasi properti investasi;
- h. apabila pengklasifikasian atas properti investasi sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri. dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;
- i. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila Pemerintah Kota Semarang 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 Pemerintah Kota Semarang tersebut) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat diperbandingkan;

- j. apabila Pemerintah Kota Semarang melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauhmana 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;
  - 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;
- m. properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain.

**TANGGAL EFEKTIF**

225. Pernyataan Kebijakan Akuntansi ini diberlakukan mulai Tahun Anggaran 2025.

Lampiran:

Sistem akuntansi berikut ini melengkapi kebijakan akuntansi Properti Investasi namun bukan bagian dari Kebijakan Akuntansi Properti Investasi. Sistem akuntansi ini dibuat untuk membantu dalam pengimplementasian Kebijakan Akuntansi Properti Investasi di Pemerintah Kota Semarang.

Jurnal transaksi/kejadian yang terkait Properti Investasi dapat dijelaskan sebagai berikut:

Jurnal transaksi/kejadian yang terkait Properti Investasi dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Jurnal Standar Perolehan Properti Investasi
  - a) Perolehan Properti Investasi melalui pembelian/konstruksi Properti Investasi yang diperoleh melalui Pembelian/Konstruksi dicatat sebesar nilai perolehannya.

Jurnal SKPD

Jurnal Akrua

Dokumen: Berita Acara Serah Terima (BAST) atau Berita Acara Tingkat Penyelesaian (jika dibangun dan dibayar melalui termin)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	xxx	
	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal		xxx

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal	xxx	
	x.x.xx.xx	RK-PPKD		xxx

Jurnal Kas

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	5.3.xx.xx	Belanja Modal	xxx	
	x.x.xx.xx	Perubahan SAL		xxx

Jurnal PPKD

Jurnal Akrua

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-SKPD	xxx	
	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah		xxx

Contoh:

Dinas Perdagangan membeli sebidang tanah dengan harga Rp2.500. Tanah tersebut dimaksudkan untuk dibangun gedung yang akan disewakan secara komersial. Dinas Perdagangan juga mengeluarkan biaya untuk balik nama dan sertifikat tanah sebesar Rp50.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal Akrual

Jurnal akrual untuk mencatat pembelian tanah termasuk pembayaran biaya balik nama/sertifikat tanah sebagai berikut:

Dokumen: SP2D pengadaan tanah dan biaya terkait balik nama dan sertifikat tanah, Kwitansi pembayaran tanah, balik nama dan sertifikat tanah, BAST Tanah.

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	2.550	
	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal		2.550

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal	2.550	
	x.xx.xx	RK-PPKD		2.550

Jurnal Kas

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	5.3.xx.xx	Belanja Modal	2.550	

Jurnal PPKD

Jurnal Akrual

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-SKPD	2.550	
	1.1.xx.xx	Kas di Kas Daerah		2.550

- b) Perolehan Properti Investasi melalui Penerimaan Hibah  
Properti investasi yang diperoleh melalui transaksi seperti hibah dicatat sebesar estimasi nilai wajar.

Jurnal SKPD

Jurnal Akruaal

Dokumen: Berita Acara Serah Terima (BAST)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	xxx	
	7.3.xx.xx	Pendapatan hibah-LO		xxx

Contoh:

c. Dinas Perdagangan menerima hibah dari Pemerintah Pusat berupa sebidang tanah dengan estimasi nilai wajar sebesar Rp2.700. Dinas Perdagangan bermaksud untuk dibangun gedung yang akan disewakan secara komersial. Dinas Perdagangan juga mengeluarkan biaya untuk balik nama dan sertikat tanah sebesar Rp50.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal Akruaal

Jurnal akruaal untuk mencatat perolehan hibah tanah sebagai berikut:

Dokumen: Berita Acara Serah Terima (BAST)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.4.xx.xx	Properti Investasi	2.700	
	7.3.xx.xx	Pendapatan hibah-LO		2.700

Jurnal akruaal untuk mencatat pembayaran biaya balik nama/sertifikat tanah. sebagai berikut:

Dokumen: SP2D biaya terkait balik nama dan sertifikat tanah.

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	50	
	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal		50

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal	50	
	x.xx.xx.xx	RK-PPKD		50

Jurnal Kas

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	5.2.xx.xx	Belanja Modal	50	
	x.x.xx.xx	Perubahan SAL		50

Jurnal PPKD

Jurnal Akrua

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-SKPD	50	
	1.1.xx.xx	Kas di Kas Daerah		50

2) Jurnal Standar Alih Guna

a) Jurnal standar Alih Guna dari Aset Tetap ke Properti Investasi

Jurnal SKPD

Jurnal Akrua

Contoh: suatu aset tetap dialihgunakan menjadi properti investasi

Dokumen: SK Alih Guna atau BAST atau dokumen yang dipersamakan

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	xxx	
	1.3.xx.xx	Akum. Peny. Aset Tetap ...	xxx	
	1.3.xx.xx	Aset Tetap...		xxx
	1.6.xx.xx	Akum Peny. Properti Investasi		xxx

Contoh:

Dinas Perdagangan memiliki Gedung Aula yang semula digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan dan sesekali disewakan ke masyarakat. Pada saat ini Gedung Aula tersebut telah diputuskan untuk secara penuh dimanfaatkan (disewakan) secara komersial. Gedung Aula tersebut memiliki nilai perolehan sebesar Rp4.250 dengan akumulasi penyusutan sebesar Rp850. Adapun pencatatan tanahnya masih tercatat dalam Nomor Urut Pendaftaran (NUP) atau Nomor Register dalam Kartu Identitas Barang (KIBAR) atau Nomor Induk Barang (NIBAR) yang sama dengan tanah lain yang digunakan untuk perkantoran.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurna Akrua

Jurnal akrua untuk mencatat Gedung Aula yang dialihgunakan menjadi properti investasi, sebagai berikut:

Dokumen: SK Alih Guna atau BAST atau dokumen yang dipersamakan

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	4.250	
	1.3.xx.xx	Akum. Penyusutan Aset Tetap	850	
	1.3.xx.xx	Aset Tetap - Gedung dan Bangunan		4.250
	1.6.xx.xx	Akum Penyusutan Properti Investasi		850

- b) Jurnal standar alih guna dari properti investasi ke aset tetap (jika akan digunakan untuk operasional pemerintahan atau ke persediaan (jika akan dijual)

Jurnal SKPD

Jurnal Akrua

Contoh: properti investasi dialihgunakan menjadi aset tetap karena alasan akan digunakan untuk operasional pemerintahan.

Dokumen: SK Alih Guna atau BAST atau dokumen yang dipersamakan

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.3.xx.xx	Aset Tetap...	xxx	
	1.6.xx.xx	Akum. Peny. Properti Investasi	xxx	
	1.6.xx.xx	Properti Investasi		xxx
	1.3.xx.xx	Akum Penyusutan Aset Tetap		xxx

Contoh:

Dinas Perdagangan memiliki Gedung Aula yang selama ini disewakan secara komersial. Pada saat ini Gedung Aula tersebut telah diputuskan untuk digunakan lebih banyak bagi kegiatan2 kantor, meski sesekali masih dapat disewakan kepada masyarakat. Gedung Aula tersebut memiliki nilai perolehan sebesar Rp4.250 dengan akumulasi penyusutan sebesar Rp1.700. Adapun pencatatan tanahnya masih tercatat dalam Nomor Urut Pendaftaran (NUP) atau Nomor Register dalam Kartu Identitas Barang (KIBAR) atau Nomor Induk Barang (NIBAR) yang sama dengan tanah lain yang digunakan untuk perkantoran.

Jurnal SKPD

Jurnal Akrua

Jurnal akrual untuk mencatat Properti Investasi - Gedung Aula yang dialihgunakan menjadi Aset Tetap, sebagai berikut:

Dokumen: SK Alih Guna atau BAST atau dokumen yang dipersamakan

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.3.xx.xx	Aset Tetap – Gedung dan Bangunan	4.250	
	1.6.xx.xx	Akum. Peny. Properti Investasi	1.700	
	1.6.xx.xx	Properti Investasi		4.250
	1.3.xx.xx	Akum Peny. Aset Tetap		1.700

3) Jurnal standar Pengeluaran Belanja Setelah Perolehan Properti Investasi

a) Pengeluaran Belanja Pemeliharaan Rutin

Pengeluaran belanja yang sifatnya pemeliharaan rutin akan dibayar dari anggaran belanja pemeliharaan (belanja barang dan jasa).

Jurnal SKPD

Jurnal Akrual

Dokumen: Tagihan belanja pemeliharaan, BAST, atau bukti lain yang sejenis

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Beban Pemeliharaan Properti Investasi	xxx	
	x.x.xx.xx	Utang Belanja Pemeliharaan		xxx

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Utang Belanja Pemeliharaan	xxx	
	x.x.xx.xx	RK-PPKD		xxx

Jurnal Kas

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	5.1.xx.xx	Belanja Pemeliharaan	xxx	
	x.x.xx.xx	Perubahan SAL		xxx

Jurnal PPKD

Jurnal Akrual

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-SKPD	xxx	
	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah		xxx

Contoh:

Dinas Perdagangan melakukan pengecatan ulang dan perbaikan atap yang bocor untuk Gedung Aula yang selama ini disewakan secara komersial. Untuk kegiatan tersebut, Dinas Perdagangan mengeluarkan biaya sebesar Rp55.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal Akrua

Dokumen: Tagihan belanja pemeliharaan, BAST, atau bukti lain yang sejenis

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Beban Pemeliharaan Properti Investasi	55	
	x.x.xx.xx	Utang Belanja Pemeliharaan		55

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Utang Belanja Pemeliharaan	55	
	x.x.xx.xx	RK-PPKD		55

Jurnal Kas

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	5.2.xx.xx	Belanja Pemeliharaan	55	
	x.x.xx.xx	Perubahan SAL		55

Jurnal PPKD

Jurnal Akrua

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-SKPD	55	
	1.1.xx.xx	Kas di Kas Daerah		55

- b) Pengeluaran Belanja yang Menambah Nilai Properti Investasi

Pengeluaran belanja yang sifatnya tidak rutin, menambah masa manfaat atau meningkatkan kapasitas/nilai ekonomis dan nilai pengeluarannya di atas batas minimal kapitalisasi akan dianggarkan dalam belanja modal, dan oleh karenanya akan dicatat sebagai penambah nilai properti investasi.

Jurnal SKPD

Jurnal Akrua

Dokumen: Berita Acara Serah Terima (BAST)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	xxx	
	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal		xxx

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal	xxx	
	x.xx.xx	RK-PPKD		xxx

Jurnal Kas

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	5.2.xx.xx	Belanja Modal	xxx	
	x.x.xx.xx	Perubahan SAL		xxx

Jurnal PPKD

Jurnal Akrua

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-SKPD	xxx	
	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah		xxx

Contoh:

Dinas Perdagangan melakukan rehabilitasi (perbaikan berat) terhadap Gedung Aula yang selama ini disewakan secara komersial. Untuk kegiatan renovasi tersebut, Dinas Perdagangan mengeluarkan biaya sebesar Rp300. Batas minimal kapitalisasi biaya perolehan untuk gedung dan bangunan sebesar Rp25.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal Akrua

Dokumen: Berita Acara Serah Terima (BAST), tagihan pembayaran biaya renovasi, kwitansi pembayaran, dll.

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	300	
	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal		300

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	2.1.xx.xx	Utang Belanja Modal	300	
	x.x.xx.xx	RK-PPKD		300

Jurnal Kas

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	5.2.xx.xx	Belanja Modal....	300	
	x.x.xx.xx	Perubahan SAL		300

Jurnal PPKD

Jurnal Akrua

Dokumen: SP2D-LS (asumsi pembayaran LS)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-SKPD	300	
	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah		300

#### 4) Jurnal Standar Pengakuan Penyusutan Properti Investasi (Gedung)

Properti investasi yang memenuhi karakteristik disusutkan seperti gedung harus diakui penyusutannya seperti halnya aset tetap (kecuali tanah).

Jurnal SKPD

Jurnal Akrua

Dokumen: Bukti memorial penyusutan

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Beban Penyusutan Properti Investasi	xxx	
	x.x.xx.xx	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi		xxx

Contoh 1:

Dinas Perdagangan memiliki Gedung Aula yang disewakan secara komersial. Nilai perolehan awal gedung tersebut adalah sebesar Rp4.250 dengan masa manfaat 50 tahun. Gedung

tersebut disusutkan dengan metode garis lurus, sehingga penyusutan per tahunnya diakui sebesar Rp85.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal akrual yang dibuat untuk mengakui penyusutan Gedung Aula per tahunnya, sebagai berikut:

Dokumen: Bukti memorial penyusutan

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	8.1.xx.xx	Beban Penyusutan Properti Investasi	85	
	1.6.xx.xx	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi		85

Contoh 2:

Dinas Perdagangan memiliki Gedung Aula yang disewakan secara komersial. Nilai perolehan awal gedung tersebut adalah sebesar Rp4.250 dengan masa manfaat 50 tahun. Pada semester 1 tahun ke-21 telah diselesaikan renovasi atas Gedung Aula tersebut dengan biaya sebesar Rp300. Renovasi tersebut diasumsikan tidak menambah masa manfaat Gedung, tapi hanya meningkatkan nilai ekonomisnya. Metode penyusutan yang digunakan adalah metode garis lurus dan penyusutan dihitung satu tahunan penuh. Batas minimal kapitalisasi biaya perolehan untuk gedung dan bangunan sebesar Rp25.

Perhitungan penyusutan mulai tahun ke-21 terdapat perubahan jumlahnya:

Nilai perolehan Gedung Aula	Rp 4.250
Akum Penyusutan selama 20 tahun	Rp 1.700
Nilai Buku awal tahun ke-21	Rp 2.550
Biaya renovasi yang dikapitalisasi	Rp 300
Nilai Buku setelah renovasi	Rp 2.850
Sisa masa manfaat gedung 30 tahun	
Penyusutan tahunan mulai tahun ke-21	Rp 95

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal Akrual

Jurnal untuk mencatat belanja modal renovasi telah diilustrasikan pada contoh sebelumnya.

Jurnal akrual yang dibuat untuk mengakui penyusutan Gedung Aula mulai tahun ke-21 dan seterusnya, sebagai berikut:

Dokumen: Bukti memorial penyusutan

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xx	8.1.xx.xx	Beban Penyusutan Properti Investasi	95	
	1.6.xx.xx	Akum Peny. Properti Investasi		95

5) Jurnal Standar Pengakuan Pendapatan Sewa Properti Investasi

Jurnal SKPD

Jurnal AkruaI

Dokumen: Perjanjian sewa atau bukti tagihan sewa

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.x.xx.xx	Piutang Pendapatan Sewa	xxx	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Sewa-LO		xxx

Dokumen: STS, Bukti setor (asumsi dibayar langsung ke Rekening Kas Umum Daerah)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-PPKD	xxx	
	1.x.xx.xx	Piutang Pendapatan Sewa		xxx

Jurnal Kas

Dokumen: STS, Bukti setor

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Perubahan SAL	xxx	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Sewa-LRA		xxx

Jurnal PPKD

Jurnal AkruaI

Dokumen: STS, Nota Kredit

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
Xxx	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah	xxx	
	x.x.xx.xx	RK-SKPD		xxx

Contoh:

Dinas Perdagangan bersepakat untuk menyewakan Gedung Aula kepada PT. XYZ selama 5 hari dengan biaya sewa (untuk 5 hari) sebesar Rp25. PT. XYZ telah membayar uang muka sebesar Rp10 dan disetor langsung ke Rekening Kas Umum Daerah. Pada akhir masa sewa Dinas Perdagangan menyampaikan surat tagihan pelunasan sewa kepada PT. XYZ sebesar Rp15 dan hari itu jua PT. XYZ menyelesaikan sisa pembayaran sewa nya dengan langsung menyetor ke Rekening Kas Umum Daerah.

- a) Jurnal yang dibuat pada hari pertama, ketika MoU dan pembayaran uang muka sebesar Rp10.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal AkruaI

Dokumen: Perjanjian sewa atau bukti tagihan sewa

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.x.xx.xx	Piutang Pendapatan Sewa	25	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Sewa-LO		25

Dokumen: STS, Kwitansi, Bukti setor (asumsi dibayar langsung ke Rekening Kas Umum Daerah)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-PPKD	10	
	1.x.xx.xx	Piutang Pendapatan Sewa		10

Jurnal Kas

Dokumen: STS, Kwitansi, Bukti setor

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Perubahan SAL	10	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Sewa-LRA		10

Jurnal PPKD

Jurnal AkruaI

Dokumen: STS, Nota Kredit

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah	10	
	x.x.xx.xx	RK-SKPD		10

- b) Jurnal yang dibuat pada hari kelima, ketika diterbitkan surat tagihan pelunasan dan telah diterimanya pelunasannya pada hari kelima sebesar Rp15

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal AkruaI

Dokumen: STS, Kwitansi, Bukti setor (asumsi dibayar langsung ke Rekening Kas Umum Daerah)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-PPKD	15	
	1.x.xx.xx	Piutang Pendapatan Sewa		15

Jurnal Kas

Dokumen: STS, Kwitansi, Bukti setor

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Perubahan SAL	15	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Sewa-LRA		15

Jurnal PPKD

Jurnal Akrua

Dokumen: STS, Nota Kredit

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
Xxx	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah	15	
	x.x.xx.xx	RK-SKPD		15

6) Jurnal Standar Revaluasi Nilai Properti Investasi

Aset tetap dan termasuk properti investasi akan direvaluasi jika terdapat peraturan pemerintah yang memerintahkan revaluasi aset secara nasional. Kenaikan/penurunan nilai aset setelah direvaluasi akan menambah/mengurangi nilai aset yang bersangkutan dan akun Ekuitas sebagai lawannya.

Jurnal SKPD

Jurnal Akrua

Dokumen: Berita acara revaluasi aset (asumsi nilai aset meningkat)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	xxx	
	3.x.xx.xx	Ekuitas		xxx

Contoh:

Dinas Perdagangan memiliki Gedung Aula yang disewakan secara komersial. Nilai perolehan awal gedung tersebut adalah sebesar Rp4.250 dengan masa manfaat 50 tahun. Gedung tersebut telah disusutkan selama 20 tahun dengan metode garis lurus. Pada semester 1 tahun ke 31 telah lakukan revaluasi atas Gedung Aula tersebut. Hasil revaluasi menunjukkan nilai wajar dari Gedung tersebut sebesar Rp2.850. Hal ini berarti bahwa nilai tercatat Gedung mengalami kenaikan sebesar Rp300 dari nilai buku Gedung Aula.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal Akrua

Jurnal akrual untuk mencatat hasil revaluasi Gedung Aula, sebagai berikut

Dokumen: BA Revaluasi Gedung Aula

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.6.xx.xx	Properti Investasi	300	
	3.x.xx.xx	Ekuitas		300

- 7) Jurnal Standar Pelepasan/Penjualan Properti Investasi  
 Properti Investasi yang dilakukan pelepasan/penjualan akan dihapusbukukan bersama akun Akumulasi Penyusutannya (jika aset tersebut termasuk dalam kategori Properti Investasi yang disusutkan). Selisih antara nilai tercatat Properti Investasi dan hasil penjualan akan dicatat sebagai surplus/defisit pelepasan Aset-Properti Investasi.

Jurnal SKPD

Jurnal Akrual

Dokumen: BAST, Bukti pembayaran atau dokumen yang sejenisnya (asumsi pembayaran langsung disetor ke Rekening Kas Umum Daerah, dengan harga di atas nilai buku Properti Investasi yang dijual)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-PPKD	xxx	
	1.6.xx.xx	Akum. Peny. Properti Investasi*	xxx	
	1.6.xx.xx	Properti Investasi		xxx
	x.x.xx.xx	Surplus Pelepasan BMD		xxx

\*untuk aset yang memiliki kriteria disusutkan seperti gedung/bangunan, peralatan/mesin.

Jurnal Kas

Pada jurnal kas, pendapatan akan dicatat sebesar penerimaan dari hasil penjualan/pelepasan BMD-Properti Investasi.

Dokumen: Bukti pembayaran atau dokumen lain yang sejenis (asumsi pembayaran langsung disetor ke Rekening Kas Umum Daerah)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Perubahan SAL	xxx	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Penjualan BMD/ Properti Investasi-LRA		xxx

Jurnal PPKD

Jurnal Akrual

Dokumen: Bukti pembayaran, Nota kredit atau dokumen lain yang sejenisnya

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah	xxx	
	x.x.xx.xx	RK-SKPD		xxx

Contoh 1:

Pada tahun 202X, berdasarkan persetujuan pihak yang berwenang, Dinas Perdagangan melakukan pelepasan/penjualan untuk Properti Investasi berupa sebidang tanah dengan harga jual sebesar Rp7.000. Tanah tersebut diperoleh sepuluh tahun yang lalu dengan nilai perolehan sebesar Rp2.550. Hasil penjualan tanah tersebut seluruhnya telah disetor oleh pihak pembeli secara langsung ke Rekening Kas Umum Daerah.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal Akrual

Dokumen: BAST, Bukti pembayaran atau dokumen yang sejenisnya (asumsi pembayaran langsung disetor ke Rekening Kas Umum Daerah, dengan harga di atas nilai buku aset Properti Investasi yang dijual)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-PPKD	7.000	
	1.6.xx.xx	Properti Investasi		2.550
	x.x.xx.xx	Surplus Pelepasan BMD		4.450

Jurnal Kas

Pada jurnal kas, pendapatan akan dicatat sebesar penerimaan dari hasil penjualan/pelepasan BMD-Properti Investasi.

Dokumen: Bukti pembayaran atau dokumen lain yang sejenis (asumsi pembayaran langsung disetor ke Rekening Kas Umum Daerah)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Perubahan SAL	7.000	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Penjualan BMD-Properti Investasi-LRA		7.000

Jurnal PPKD

Jurnal Akrual

Dokumen: Bukti pembayaran, Nota kredit atau dokumen lain yang sejenisnya

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah	7.000	
	x.x.xx.xx	RK-SKPD		7.000

Contoh 2:

Pada tahun 202X, berdasarkan persetujuan pihak yang berwenang, Dinas Perdagangan melakukan pelepasan/ penjualan untuk Properti Investasi berupa sebuah Gedung Aula (beserta tanah yang digunakan untuk Gedung Aula, harga perolehan tanah Rp2.000) dengan harga jual sebesar Rp7.000. Gedung Aula tersebut memiliki nilai perolehan sebesar Rp4.250 dan telah disusutkan selama 20 tahun dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp1.700. Dengan demikian, nilai buku Gedung Aula pada saat dijual adalah sebesar Rp2.550. Adapun Tanah selama ini masih dicatat sebagai aset tetap, karena Nomor Urut Pendaftaran (NUP) atau Nomor Register dalam Kartu Identitas Barang (KIBAR)-nya atau Nomor Induk Barang (NIBAR) gabung dengan tanah perkantoran, dan ketika akan dijual secara terpisah (khusus tanah yang ditempati Properti investasi-Gedung Aula dan halaman parkirnya), ditetapkan alokasi nilai perolehannya sebesar Rp2.000.

Jurnal SKPD - Dinas Perdagangan

Jurnal AkruaI

Dokumen: BAST, Bukti pembayaran atau dokumen yang sejenisnya (asumsi pembayaran langsung disetor ke Rekening Kas Umum Daerah, dengan harga di atas nilai buku aset Properti Investasi yang dijual)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	RK-PPKD	7.000	
	x.x.xx.xx	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	1.700	
	1.6.xx.xx	Properti Investasi		4.250
	1.3.xx.xx	Aset Tetap-Tanah		2.000
	x.x.xx.xx	Surplus Pelepasan BMD		2.450

Jurnal Kas

Pada jurnal kas, pendapatan akan dicatat sebesar penerimaan dari hasil penjualan/pelepasan BMD-Properti Investasi.

Dokumen: Bukti pembayaran atau dokumen lain yang sejenis (asumsi pembayaran langsung disetor ke Rekening Kas Umum Daerah)

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	x.x.xx.xx	Perubahan SAL	7.000	
	x.x.xx.xx	Pendapatan Penjualan BMD-(Properti Investasi dan Tanah) LRA		7.000

Jurnal PPKD

Jurnal AkruaI

Dokumen: Bukti pembayaran, Nota kredit atau dokumen lain yang sejenisnya

Tgl	Kode Rekening	Uraian	Debit	Kredit
xxx	1.x.xx.xx	Kas di Kas Daerah	7.000	
	x.x.xx.xx	RK-SKPD		7.000

WALI KOTA SEMARANG

ttd

AGUSTINA WILUJENG PRAMESTUTI

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM  
SEKRETARIAT DAERAH KOTA SEMARANG



Moh Issamsudin, SH.,S.Sos.,MH

Pembina

NIP. 19680420 199401 1 001