

LAMPIRAN II.25

PERATURAN GUBERNUR NUSA TENGGARA BARAT

NOMOR 47 TAHUN 2024

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN

GUBERNUR NOMOR 53 TAHUN 2015 TENTANG

KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH PROVINSI

NUSA TENGGARA BARAT

KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

PENDAHULUAN

Tujuan

1. Tujuan kebijakan akuntansi Properti Investasi adalah untuk mengatur perlakuan akuntansi untuk Properti Investasi dan pengungkapan informasi penting lainnya yang harus disajikan dalam laporan keuangan.

Ruang Lingkup

2. Kebijakan ini diterapkan dalam penyajian Properti Investasi dalam laporan keuangan.
3. Kebijakan ini mengatur perlakuan akuntansi Properti Investasi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat yang meliputi pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan.
4. Kebijakan ini diterapkan dalam akuntansi Properti Investasi yang disusun dan disajikan dengan menggunakan akuntansi berbasis akrual oleh entitas akuntansi/pelaporan.
5. Kebijakan ini berlaku untuk entitas akuntansi/pelaporan pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang memperoleh anggaran berdasarkan APBD, tidak termasuk perusahaan daerah.

DEFINISI

6. Properti Investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk :

- a) Digunakan dalam kegiatan Pemerintahan Daerah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
 - b) Dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
7. 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 Daerah. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap).
8. Aset berwujud Pemerintah Daerah berbentuk properti yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan, yang dikelola untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau aset yang dimiliki untuk memperoleh kenaikan nilai.
9. Berikut beberapa contoh properti investasi :
- a) Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki Pemerintah Daerah dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek;
 - b) Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Jika Pemerintah Daerah belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai;
 - c) Bangunan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah (atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
 - d) Bangunan yang belum terpakai yang dikuasai dan/ atau dimiliki tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;

- e) Bangunan dalam proses pembangunan atau pengembangan yang dimasa depan digunakan sebagai properti investasi;
10. Berikut beberapa 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;
 - b) Properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga;
 - c) Properti yang digunakan sendiri (Aset Tetap), termasuk diantaranya properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual;
 - d) Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan;
 - e) Properti yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar, misalnya Pemerintah Daerah memiliki perumahan atau apartemen yang disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengenakan sewa di bawah harga pasar;
 - f) Properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan Kebijakan Akuntansi yang mengatur Aset Tetap;
 - g) Properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain. Misalkan Pemerintah Daerah memiliki properti yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain.
11. Jika terdapat aset Pemerintah Daerah yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai, dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah. Apabila masing-

masing bagian aset tersebut dapat dijual terpisah, Pemerintah Daerah mempertanggungjawabkannya secara terpisah. Namun apabila masing-masing bagian aset tersebut tidak dapat dijual secara terpisah, maka aset tersebut dikatakan sebagai properti investasi hanya jika bagian yang tidak signifikan digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah.

12. Dalam beberapa kasus, entitas menyediakan tambahan layanan kepada para penyewa properti yang dimilikinya. Entitas 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.
13. Properti investasi yang disewakan kepada entitas pemerintah lainnya maka bagian properti investasi yang disewakan kepada pemerintah lainnya tersebut harus diungkapkan dalam laporan keuangan.

PENGAKUAN

14. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika :
 - a) Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke Pemerintah Daerah di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
 - b) Biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal
15. Dalam menentukan apakah suatu properti investasi memenuhi kriteria pertama pengakuan, perlu dilakukan penilaian tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu pengakuan awal. Kepastian bahwa Pemerintah Daerah akan menerima manfaat ekonomi yang melekat dan risiko yang terkait dengan properti investasi tersebut.
16. Kriteria kedua pengakuan properti investasi biasanya telah terpenuhi dari bukti perolehan aset properti investasi tersebut. Apabila suatu properti investasi diperoleh bukan dari pembelian maka nilai perolehannya disajikan sebesar nilai wajar pada tanggal perolehan.
17. Berdasarkan prinsip pengakuan, semua biaya properti investasi diperhitungkan 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.

18. Biaya dari perawatan sehari-hari properti, tidak diakui sebagai jumlah tercatat properti investasi. Biaya perawatan terutama mencakup biaya tenaga kerja dan barang habis pakai, dan dapat berupa bagian kecil dari biaya perolehan.
19. Biaya-Biaya yang dikeluarkan setelah tanggal perolehan dan memenuhi batas kapitalisasi, diakui sebagai tambahan nilai perolehan Aset Properti Investasi. Jumlah tercatat bagian yang dikapitalisasi dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan penghentian pengakuan dari kebijakan ini.

PENGUKURAN

20. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan.
21. Biaya perolehan investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung antara lain biaya jasa hukum, pajak, dan biaya transaksi lainnya.
22. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan, jika penilaian dengan menggunakan biaya perolehan tidak memungkinkan.
23. Dalam keadaan suatu aset Properti investasi yang dikonstruksi/dibangun sendiri, suatu pengukuran yang dapat diandalkan atas biaya dapat diperoleh dari transaksi pihak eksternal dengan entitas tersebut untuk perolehan bahan baku, tenaga kerja dan biaya lain yang digunakan dalam proses konstruksi.
24. Biaya perolehan Properti Investasi 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 Properti Investasi tersebut.
25. Bila Properti Investasi diperoleh dengan tanpa nilai, biaya aset tersebut adalah sebesar nilai wajar pada saat aset tersebut diperoleh.

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

26. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.
27. Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap.
28. Penilaian kembali atau revaluasi Properti Investasi pada umumnya tidak diperkenankan, karena kebijakan akuntansi pemerintah daerah menggunakan penilaian aset berdasarkan harga perolehan atau harga pertukaran.
29. Penilaian kembali atau revaluasi Properti Investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pemerintah yang Berlaku.
30. Dalam hal proses revaluasi dilakukan secara bertahap, hasil revaluasi atas properti investasi diakui dalam Laporan Keuangan periode revaluasi dilaksanakan, ketika properti investasi telah direvaluasi seluruhnya.

ALIH GUNA

31. Alih guna ke atau dari properti investasi dilakukan jika dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan :
 - a) Dimulainya penggunaan Properti investasi oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan untuk kegiatan operasional entitas, dialihgunakan dari Properti investasi menjadi Aset tetap;
 - b) Dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual/diserahkan, dialihgunakan dari Properti investasi menjadi persediaan;
 - c) Berakhirnya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari Aset Tetap menjadi Properti investasi;
 - d) Dimulainya sewa operasi oleh pihak lain, direklasifikasi dari persediaan menjadi Properti Invesatasi.
32. Penggunaan properti oleh Pemerintah Daerah dapat berubah-ubah dari waktu ke waktu. Misal, Pemerintah Daerah dapat memutuskan menggunakan bangunan yang saat ini diklasifikasikan sebagai Properti investasi untuk tujuan administratif, maka Properti Investasi dialihgunakan menjadi Aset Tetap. Sebaliknya, Jika Pemerintah Daerah memutuskan untuk menyewakan kepada pihak ketiga bangunan yang saat

ini digunakan untuk tujuan administratif, maka Aset tetap dialihgunakan menjadi Properti Investasi.

33. Pengalihgunakan Properti dari Properti investasi menjadi persediaan sebagaimana disebutkan pada Paragraf 31 (b) jika terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual/diserahkan. Akan tetapi jika Pemerintah Daerah memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka entitas tetap memperlakukan properti sebagai Properti investasi hingga dihentikan pengakuannya (dihapuskan dari laporan keuangan) dan tidak memperlakukannya sebagai persediaan.
34. Alih guna ke atau dari Properti investasi 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.
35. Pelepasan Properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan, atau dihentikan pengakuannya.
36. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan Properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah tercatat aset, diakui dalam Surplus/Defisit dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

PENYAJIAN

37. Properti investasi diklasifikasikan dalam aset non lancar.
38. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok Aset Tetap dan Aset Lainnya.

PENGUNGKAPAN

39. Laporan keuangan harus mengungkapkan untuk masing-masing jenis Properti Investasi 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. Penghapusan;
 - c. Akumulasi penyusutan dan perubahan nilai, jika ada;
 - d. Alih guna ke dan dari persediaan dan Aset Tetap atau Properti yang digunakan dalam operasional; dan
 - e. Perubahan lainnya.
- 3) Informasi penyusutan, meliputi:
 - a. Nilai penyusutan;
 - b. Metode penyusutan yang digunakan;
 - c. Masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
 - d. Nilai tercatat bruto dan akumulasi penyusutan
- 4) Properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain.

KETENTUAN TRANSISI

40. Kebijakan ini diterapkan secara prospektif yaitu penerapan dampak perubahan kebijakan akuntansi baru untuk transaksi, peristiwa, dan kondisi lain yang terjadi setelah tanggal perubahan kebijakan.
41. Pengklasifikasian aset ke dalam Properti investasi pada saat pertama kali dengan menggunakan nilai tercatat aset sebagai nilai perolehannya.

Pj. GUBERNUR NUSA TENGGARA BARAT,

ttd

HASSANUDIN