



BUPATI LOMBOK UTARA
PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

PERATURAN BUPATI LOMBOK UTARA
NOMOR 46 TAHUN 2023

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN BUPATI LOMBOK UTARA NOMOR 60
TAHUN 2021 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI BERBASIS AKRUAL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LOMBOK UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka tertib pelaksanaan penyusunan dan penyajian laporan keuangan Pemerintah Daerah yang dinyatakan dalam bentuk pernyataan standar akuntansi pemerintah (PSAP), maka perlu melakukan penyesuaian kodifikasi aset tetap dalam tabel masa manfaat aset tetap berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 108 Tahun 2016 tentang Penggolongan dan Kodifikasi Barang Milik Daerah;
 - b. bahwa untuk mengakomodir PSAP terkait perjanjian konsesi jasa dan PSAP terkait properti investasi, maka perlu menambah ketentuan terkait aset lainnya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis AkruaI Nomor 16 Perjanjian Konsesi Jasa-Pemberi Konsesi dan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis AkruaI Nomor 17 Property Investasi;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, perlu merubah lampiran Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 60 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Berbasis AkruaI sebagaimana diubah dengan Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 16 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 60 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Berbasis AkruaI;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 60 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Berbasis AkruaI;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

^

2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Lombok Utara di Provinsi Nusa Tenggara Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 99, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4872);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Lembaran Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
9. 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);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten

Lombok Utara Tahun 2016 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 62) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 21 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Utara Tahun 2020 Nomor 21, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 94);

12. Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 1 Tahun 2022, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 102);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN BUPATI LOMBOK UTARA NOMOR 60 TAHUN 2021 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI BERBASIS AKRUAL.

Pasal I

Ketentuan angka 3.11 pada huruf D pada tabel penambahan masa manfaat diubah, dan diantara angka 3.11 dan 3.12 disisipkan satu angka yakni 3.11 A terkait Perjanjian Konsesi Jasa-Pemberi Jasa dalam lampiran Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 60 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Berbasis Akrua (Berita Daerah Kabupaten Lombok Utara Tahun 2021 Nomor 60) sebagaimana diubah dengan Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 16 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 60 Tahun 2021 tentang Kebijakan Akuntansi Berbasis Akrua (Berita Daerah Kabupaten Lombok Utara Tahun 2022 Nomor 16) diubah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.

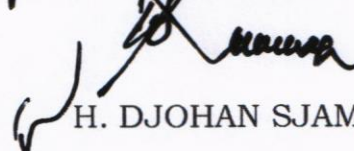
Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

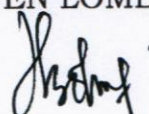
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Lombok Utara.

Ditetapkan di Tanjung
pada tanggal, 1 Desember 2023

BUPATI LOMBOK UTARA, *h*


H. DJOHAN SJAMU

Diundangkan di Tanjung
pada tanggal, 1 Desember 2023
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN LOMBOK UTARA,


ANDING DUWI CAHYADI

Lampiran : Peraturan Bupati Lombok Utara
Nomor : 46 Tahun 2023
Tanggal : 1 Desember 2023
Tentang : Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati
Nomor 60 Tahun 2021 Tentang Kebijakan
Akuntansi Berbasis Akrual

3.11 ASET TETAP

D. PENGUKURAN

Aset Tetap pada prinsipnya dinilai dengan biaya perolehan. Apabila biaya perolehan suatu aset adalah tanpa nilai atau tidak dapat diidentifikasi, maka nilai Aset Tetap didasarkan pada nilai wajar pada saat perolehan. Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar imbalan lain yang diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk digunakan.

Sedangkan, nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar. Nilai wajar digunakan untuk mencatat aset tetap yang bersumber dari donasi/hibah atau rampasan/sitaan yang tidak diketahui nilai perolehannya. Penggunaan nilai wajar pada saat tidak ada nilai perolehan atau tidak dapat diidentifikasi bukan merupakan suatu proses penilaian kembali (revaluasi). Suatu aset dapat juga diperoleh dari bonus pembelian, contohnya beli tiga gratis satu. Atas aset hasil dari bonus tersebut biaya perolehan aset adalah nilai wajar aset tersebut pada tanggal perolehannya. Terkait dengan pengukuran Aset Tetap, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Komponen Biaya Perolehan

Biaya perolehan aset terdiri dari:

- a) Harga pembelian atau biaya konstruksinya, termasuk bea impor dan pajak pembelian, setelah dikurangi dengan diskon dan/atau rabat;
- b) Seluruh biaya lainnya yang secara langsung dapat dihubungkan/diatribusikan kepada aset sehingga dapat membawa aset tersebut ke kondisi yang membuat aset dapat bekerja untuk penggunaan yang dimaksudkan.

Demikian juga pengeluaran untuk belanja perjalanan dan jasa yang terkait dengan perolehan Aset Tetap atau aset lainnya. Hal ini meliputi biaya konsultan perencana, konsultan pengawas, dan pengembangan perangkat lunak (software), dan harus ditambahkan pada nilai perolehan. Meskipun demikian, tentu saja harus diperhatikan nilai kewajaran dan kepatutan dari biaya-biaya lain diluar harga beli Aset Tetap tersebut. Contoh biaya yang secara langsung dapat dihubungkan/diatribusikan dengan aset, antara lain:

- a) biaya persiapan tempat;
- b) biaya pengiriman awal (initial delivery) dan biaya simpan dan bongkar muat (handling cost);
- c) biaya pemasangan (installation cost);
- d) biaya profesional seperti arsitek dan insinyur;
- e) biaya konstruksi;
- f) biaya pengujian aset untuk menguji apakah aset telah berfungsi dengan benar (testing cost). Contoh: biaya pengujian aset pada proses pembuatan.

Ketika pembelian suatu aset dilakukan secara kredit dimana jangka waktu kredit melebihi jangka waktu normal, biaya perolehan yang diakui adalah setara dengan harga kas yang tertera (nilai rupiah harga perolehan) pada dokumen kontrak/perjanjian.

Perbedaan/selisih antara nilai rupiah harga perolehan dengan total pembayaran yang dikeluarkan diakui sebagai beban bunga selama jangka waktu kredit kecuali selisih tersebut dapat dikapitalisasi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Biaya administrasi dan biaya overhead lainnya bukan merupakan komponen dari biaya perolehan suatu aset kecuali biaya tersebut dapat diatribusikan secara langsung pada biaya perolehan aset untuk membawa aset ke kondisi kerjanya (siap pakai). Demikian pula biaya permulaan (start-up cost) dan biaya lain yang sejenis adalah bukan merupakan komponen dari biaya suatu aset kecuali biaya tersebut diperlukan untuk membawa aset ke kondisi kerjanya. Biaya perolehan dari masing-masing Aset Tetap yang diperoleh secara gabungan ditentukan dengan mengalokasikan harga gabungan tersebut berdasarkan perbandingan nilai wajar masing-masing aset yang bersangkutan.

Biaya perolehan Aset Tetap yang dibangun dengan cara swakelola meliputi:

- a) biaya langsung untuk tenaga kerja dan bahan baku;
- b) biaya tidak langsung termasuk biaya perencanaan dan pengawasan, perlengkapan, tenaga listrik, sewa peralatan; dan
- c) semua biaya lainnya yang terjadi berkenaan dengan pembangunan perolehan Aset Tetap tersebut.

Pengukuran Aset Tetap harus memperhatikan kebijakan pemerintah daerah mengenai ketentuan nilai satuan minimum kapitalisasi Aset Tetap. Jika nilai perolehan Aset Tetap di bawah nilai satuan minimum kapitalisasi maka atas Aset Tetap tersebut tidak dapat diakui dan disajikan sebagai Aset Tetap, namun tetap diungkapkan dalam Catatan Atas Laporan Keuangan.

Khusus Aset Tetap berupa tanah, jalan, irigasi dan jaringan tidak memiliki nilai satuan minimum kapitalisasi. Oleh karena itu, berapapun nilainya akan dikapitalisasi.

b. Pengeluaran Setelah Tanggal Perolehan.

Pengeluaran setelah perolehan awal suatu Aset Tetap yang memperpanjang masa manfaat atau yang kemungkinan besar memberi manfaat ekonomi di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, peningkatan mutu produksi, atau peningkatan standar kinerja, harus ditambahkan pada nilai tercatat aset yang bersangkutan (**carrying amount**). Pengeluaran lainnya yang timbul setelah perolehan awal (selain pengeluaran yang memberi nilai manfaat tersebut) diakui sebagai beban pengeluaran (**expenses**) pada periode dimana beban pengeluaran tersebut terjadi.

Pengeluaran setelah perolehan awal suatu Aset Tetap hanya dapat dikapitalisasi pada nilai aset jika memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Pengeluaran tersebut mengakibatkan bertambahnya masa manfaat, kapasitas, kualitas, dan volume aset yang telah dimiliki;
- b) Penjelasan lebih lanjut, perlu diketahui tentang pengertian atau istilah berikut ini:
 - (1) Pertambahan masa manfaat adalah bertambahnya umur ekonomis yang diharapkan dari Aset Tetap yang sudah ada. Misalnya sebuah gedung semula diperkirakan mempunyai umur ekonomis 10 (sepuluh) 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 (sepuluh) tahun menjadi 15 (lima belas) tahun.
 - (2) Peningkatan kapasitas adalah bertambahnya kapasitas atau kemampuan Aset Tetap yang sudah ada. Misalnya, sebuah generator listrik yang mempunyai output 200 (dua ratus) KW

dilakukan renovasi sehingga kapasitasnya meningkat menjadi 300 (tiga ratus) KW.

- (3) 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 (empat ratus) m² menjadi 500 (lima ratus) m².

- c) Pengeluaran tersebut memenuhi batasan minimal nilai kapitalisasi Aset Tetap/aset lainnya; dan
- d) Nilai pengeluaran belanja atas pemeliharaan aset tetap tersebut harus sama dengan atau melebihi nilai satuan minimum kapitalisasi Aset Tetap. Nilai satuan minimum kapitalisasi adalah penambahan nilai aset tetap dari hasil pengembangan, reklasifikasi, renovasi, dan restorasi.
- e) Besaran nilai minimum kapitalisasi biaya pemeliharaan aset tetap adalah Rp10.000.000,00.

Tabel. Penambahan masa manfaat aset tetap karena adanya perbaikan terhadap aset tetap baik berupa overhaul dan renovasi.

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
Alat Besar	<i>Overhaul</i>	>0% s.d. 30%	1
		>30% s.d 45%	3
		>45% s.d 65%	5
Alat Angkutan	<i>Overhaul</i>	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	2
		>50% s.d 75%	3
		>75% s.d.100%	4
Alat Bengkel dan Alat Ukur	<i>Overhaul</i>	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	2
		>50% s.d 75%	3
		>75% s.d.100%	4
Alat Pertanian	<i>Overhaul</i>	>0% s.d. 20%	1
		>21% s.d 40%	2
		>51% s.d 75%	5
Alat Kantor dan Rumah Tangga	<i>Overhaul</i>	>0% s.d. 25%	0
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d.100%	3
Alat Studio,	<i>Overhaul</i>	>0% s.d. 25%	1

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
Komunikasi dan Pemancar			
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d.100%	3
Alat Kedokteran dan Kesehatan	Overhaul	>0% s.d. 25%	0
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d.100%	3
Alat laboratorium	Overhaul	>0% s.d. 25%	2
		>25% s.d 50%	3
		>50% s.d 75%	4
		>75% s.d.100%	4
Alat Persenjataan	Overhaul	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	2
		>50% s.d 75%	3
		>75% s.d.100%	4
Komputer	Overhaul	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d.100%	2
Alat Eksplorasi	Overhaul	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	2
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d.100%	3
Alat Pengeboran	Overhaul	>0% s.d. 25%	2
		>25% s.d 50%	4
		>50% s.d 75%	6
		>75% s.d.100%	7
Alat Pengeboran Non Mesin	Renovasi	>0% s.d. 25%	0
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	1
		>75% s.d.100%	2

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
Alat Produksi Pengolahan dan Pemurnian	Renovasi	>0% s.d. 25%	0
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	1
		>75% s.d.100%	2
	Overhaul	>0% s.d. 25%	3
		>25% s.d 50%	5
		>50% s.d 75%	7
		>75% s.d.100%	8
Alat Bantu Explorasi	Overhaul	>0% s.d. 25%	2
		>25% s.d 50%	4
		>50% s.d 75%	6
		>75% s.d.100%	7
Alat Bantu Produksi	Overhaul	>0% s.d. 25%	2
		>25% s.d 50%	4
		>50% s.d 75%	6
		>75% s.d.100%	7
Alat keselamatan Kerja	Overhaul	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	2
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d.100%	3
	Renovasi	>0% s.d. 25%	0
		>25% s.d 50%	0
		>50% s.d 75%	1
		>75% s.d.100%	2
Alat Peraga	Overhaul	>0% s.d. 25%	2
		>25% s.d 50%	4
		>50% s.d 75%	5
		>75% s.d.100%	5
Peralatan Proses/Produksi	Overhaul	>0% s.d. 25%	2
		>25% s.d 50%	3
		>50% s.d 75%	4

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
		>75% s.d.100%	4
Rambu-rambu	Overhaul	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	2
		>50% s.d 75%	3
		>75% s.d.100%	4
Peralatan Olah Raga	Renovasi	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d.100%	2
Bangunan Gedung Tempat Kerja	Renovasi	>0% s.d. 25%	5
		>25% s.d 50%	10
		>50% s.d 75%	15
		>75% s.d.100%	50
Bangunan Menara	Renovasi	>0% s.d. 30%	5
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Jalan dan Jembatan			
Jalan	Renovasi	>0% s.d. 30%	2
		>30% s.d 60%	5
		>60% s.d 100%	10
Jembatan	Renovasi	>0% s.d. 30%	5
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Bangunan Air			
Bangunan Air Irigasi	Renovasi	>0% s.d. 5%	2
		>5% s.d 10%	5
		>10% s.d 20%	10
Bangunan Pengairan Pasang Surut	Renovasi	>0% s.d. 5%	2
		>5% s.d 10%	5
		>10% s.d 20%	10
Bangunan Pengembangan Rawa dan Polder	Renovasi	>0% s.d. 5%	1
		>5% s.d 10%	3

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
		>10% s.d 20%	5
Bangunan Pengaman Sungai/Pantai &Penanggulangn Bencana alam	Renovasi	>0% s.d. 5%	1
		>5% s.d 10%	2
		>10% s.d 20%	3
Bangunan Pengembangan Sumber air dan Tanah	Renovasi	>0% s.d. 5%	1
		>5% s.d 10%	2
		>10% s.d 20%	3
Bangunan Air Bersih/Air Baku	Renovasi	>0% s.d. 30%	5
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Bangunan Air Kotor	Renovasi	>0% s.d. 30%	5
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Instalasi Instalasi Air Bersih/Air baku	Renovasi	>0% s.d. 30%	2
		>30% s.d 45%	7
		>45% s.d 65%	10
Instalasi Air Kotor	Renovasi	>0% s.d. 30%	2
		>30% s.d 45%	7
		>45% s.d 65%	10
Instalasi Pengelolaan Sampah	Renovasi	>0% s.d. 30%	1
		>30% s.d 45%	3
		>45% s.d 65%	5
Instalasi Pengolahan Bahan Bangunan	Renovasi	>0% s.d. 30%	1
		>30% s.d 45%	3
		>45% s.d 65%	5
Instalasi Pembangkit Listrik	Renovasi	>0% s.d. 30%	5
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Instalasi gardu Listrik	Renovasi	>0% s.d. 30%	5

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Instalasi Pertahanan	Renovasi	>0% s.d. 30%	1
		>30% s.d 45%	3
		>45% s.d 65%	5
Instalasi gas	Renovasi	>0% s.d. 30%	5
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Instalasi Pengaman	Renovasi	>0% s.d. 30%	1
		>30% s.d 45%	1
		>45% s.d 65%	3
Instalasi Lain	Renovasi	>0% s.d. 30%	1
		>30% s.d 45%	1
		>45% s.d 65%	3
Jaringan			
Jaringan air Minum	Overhaul	>0% s.d. 30%	2
		>30% s.d 45%	7
		>45% s.d 65%	10
Jaringan Listrik	Overhaul	>0% s.d. 30%	5
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Jaringan Telepon	Overhaul	>0% s.d. 30%	2
		>30% s.d 45%	5
		>45% s.d 65%	10
Jaringan Gas	Overhaul	>0% s.d. 30%	2
		>30% s.d 45%	7
		>45% s.d 65%	10
Alat Musik Modern/Band	Overhaul	>0% s.d. 25%	1
		>25% s.d 50%	1
		>50% s.d 75%	2
		>75% s.d 100%	2
ASET TETAP DALAM RENOVASI			
Peralatan dan Mesin dalam renovasi	Overhaul	>0% s.d. 100%	2
Gedung dan bangunan dalam	Renovasi	>0% s.d. 30%	5

Uraian	Jenis	Persentase Renovasi/Restorasi/Overhaul dari Nilai Perolehan (Diluar Penyusutan)	Penambahan Masa Manfaat (Tahun)
Renovasi			
		>30% s.d 45%	10
		>45% s.d 65%	15
Jaringan Irigasi dan Jaringan dalam Renovasi	Renovasi /Overhaul	>0% s.d. 100%	5

Beban yang dikeluarkan untuk perbaikan atau pemeliharaan Aset Tetap yang ditujukan untuk memulihkan atau mempertahankan economic benefit atau potensi service atas aset dimaksud dari performa standar yang diharapkan maka diperlakukan sebagai beban pada saat dikeluarkan atau pada saat terjadinya.

Pengeluaran setelah perolehan awal Aset Tetap, yang oleh karena bentuknya, atau lokasi penggunaannya memiliki risiko penurunan nilai dan/atau kuantitas, yang mengakibatkan ketidakpastian perolehan potensi ekonomi di masa depan, maka tidak dikapitalisasi melainkan diperlakukan sebagai biaya pemeliharaan (expense).

Komponen utama beberapa jenis Aset Tetap memerlukan penggantian secara periodik. Contoh: interior pesawat seperti kursi dan toilet yang membutuhkan penggantian beberapa kali sepanjang umur pesawat. Beberapa komponen aset tetap dimaksud harus diperhitungkan sebagai aset terpisah karena memiliki umur yang tidak sama dengan aset induk. Oleh karenanya, sepanjang kriteria pengakuan Aset Tetap terpenuhi, biaya penggantian atau biaya untuk memperbaiki aset dimaksud diakui sebagai perolehan aset yang terpisah.

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

c. **Pertukaran**

Suatu aset dapat diperoleh melalui pertukaran seluruh aset atau sebagian aset yang tidak serupa dan memiliki nilai wajar yang tidak sama. Biaya perolehan aset tersebut diukur dengan nilai wajar asset yang dilepas dan disesuaikan dengan jumlah kas atau setara kas lainnya yang ditransfer/diserahkan.

Dalam hal aset yang diperoleh memiliki nilai wajar yang sama dengan aset yang dilepas namun demikian terdapat indikasi dari nilai wajar aset yang diterima bahwa aset tersebut masih harus dilakukan perbaikan untuk membawa aset dalam kondisi bekerja seperti yang diharapkan, maka biaya perolehan yang diakui adalah sebesar nilai aset yang dilepas dan disesuaikan dengan jumlah kas yang harus dikeluarkan untuk perbaikan aset tersebut.

Suatu Aset Tetap dapat juga diperoleh melalui pertukaran atas suatu aset yang serupa yang memiliki manfaat yang serupa dan memiliki nilai wajar yang sama. Dalam keadaan tersebut tidak ada keuntungan dan kerugian yang diakui dalam transaksi ini. Biaya asset yang baru diperoleh dicatat sebesar nilai tercatat (carrying amount) atas aset yang dilepas.

Suatu Aset Tetap hasil pertukaran dapat diakui apabila kepemilikan atas aset telah berpindah dan nilai perolehan aset hasil pertukaran tersebut dapat diukur dengan andal. Pertukaran Aset Tetap dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).

Berdasarkan BAST tersebut, pengguna barang menerbitkan Surat Keputusan (SK) Penghapusan terhadap aset yang diserahkan.

Berdasarkan BAST dan SK Penghapusan, pengelola/ pengguna barang mengeliminasi aset tersebut dari neraca maupun dari daftar barang untuk kemudian membukukan Aset Tetap pengganti.

d. Penyusutan

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 laporan operasional. Selain tanah dan konstruksi dalam pengerjaan, seluruh Aset Tetap disusutkan sesuai dengan sifat dan karakteristik aset tersebut. Aset Tetap Lainnya berupa hewan, tanaman, buku perpustakaan tidak dilakukan penyusutan secara periodik, melainkan diterapkan penghapusan pada saat Aset Tetap lainnya tersebut sudah tidak dapat digunakan atau mati. Untuk penyusutan atas Aset Tetap Renovasi dilakukan sesuai dengan umur ekonomis mana yang lebih pendek (whichever is shorter) antara masa manfaat aset dengan masa pinjaman/sewa.

Manfaat ekonomi atau potensi servis yang melekat pada suatu Aset Tetap pada prinsipnya dipakai/dikonsumsi oleh entitas melalui penggunaan aset tersebut. Namun demikian, faktor-faktor lainnya seperti aus karena pemakaian maupun faktor teknis lainnya yang mengakibatkan aset menjadi idle (tidak terpakai) seringkali mengakibatkan pengurangan manfaat ekonomi atau potensi servis yang diharapkan dari Aset Tetap tersebut. Konsekuensinya, faktor-faktor berikut perlu dipertimbangkan dalam menentukan umur manfaat suatu Aset Tetap:

- a) Ekspektasi (harapan) pemakaian aset oleh entitas. Pengukuran pemakaian mengikuti ekspektasi kapasitas aset atau output fisik yang dihasilkan;
- b) Ekspektasi tingkat keausan atau kerusakan aset tergantung pada faktor-faktor operasional seperti jumlah pemakaian dan program perbaikan dan pemeliharaan yang diadakan, dan perawatan dan perbaikan aset ketika tidak dipakai (idle);
- c) Keausan teknis yang diakibatkan oleh perubahan atau kenaikan produksi atau dari perubahan permintaan pasar atas produk atau output servis dari aset tersebut;
- d) Ketentuan hukum atau batasan sejenis lainnya atas pemakaian aset, seperti tanggal kadaluarsa.

Aset Tetap yang diperoleh pada tahun pelaporan, penentuan besarnya penyusutan menggunakan pendekatan bulanan.

Tanah dan bangunan merupakan aset yang terpisah dan mendapatkan perlakuan akuntansi secara terpisah pula, meskipun keduanya diperoleh pada saat yang sama. Tanah tidak mempunyai batasan umur dan karenanya tidak didepresiasi. Bangunan mempunyai batasan umur dan karenanya dilakukan depresiasi. Kenaikan nilai tanah dimana suatu bangunan berdiri tidak mempengaruhi penurunan masa manfaat bangunan tersebut. Besaran aset yang dapat didepresiasi ditentukan setelah mengurangi nilai sisa (residual value) aset tersebut. Ketika nilai sisa Aset Tetap diperkirakan signifikan, estimasi nilai sisa tersebut dapat ditetapkan

pada tanggal perolehan dan tidak mengalami kenaikan karena adanya perubahan nilai pada periode/tahun-tahun sesudahnya.

Penyusutan Aset Tetap dilakukan untuk:

- a) menyajikan nilai Aset Tetap secara wajar sesuai dengan manfaat ekonomi aset dalam laporan keuangan;
- b) mengetahui potensi BMD dengan memperkirakan sisa masa manfaat suatu BMD yang diharapkan masih dapat diperoleh dalam beberapa periode kedepan; dan
- c) memberikan bentuk pendekatan yang lebih sistematis dan logis dalam menganggarkan belanja pemeliharaan atau belanja modal untuk mengganti atau menambah Aset Tetap yang sudah dimiliki.

Nilai penyusutan untuk masing-masing periode diakui sebagai pengurang nilai tercatat aset tetap dalam neraca dan beban penyusutan dalam laporan operasional.

Aset Tetap Lainnya berupa hewan, tanaman, dan buku perpustakaan tidak dilakukan penyusutan secara periodik, melainkan diterapkan penghapusan pada saat Aset Tetap Lainnya tersebut sudah tidak dapat digunakan atau mati.

Metode penyusutan yang digunakan adalah metode garis lurus dengan estimasi masa manfaat sesuai tabel berikut:

Tabel. Masa Manfaat Aset Tetap

Kodefikasi					Uraian	Masa Manfaat (Tahun)	Tarif Metode Garis Lurus (Per Tahun)
1	3	2			PERALATAN DAN MESIN		
1	3	2	1		ALAT BESAR		
1	3	2	1	1	ALAT BESAR DARAT	10	10,00
1	3	2	1	2	ALAT BESAR APUNG	8	12,50
1	3	2	1	3	ALAT BANTU	7	14,29
1	3	2	2		ALAT ANGKUTAN		
1	3	2	2	1	ALAT ANGKUTAN DARAT BERMOTOR	7	14,29
1	3	2	2	2	ALAT ANGKUTAN DARAT TAK BERMOTOR	2	50,00
1	3	2	2	3	ALAT ANGKUTAN APUNG BERMOTOR	10	10,00
1	3	2	2	4	ALAT ANGKUTAN APUNG TAK BERMOTOR	3	33,33
1	3	2	2	5	ALAT ANGKUTAN BERMOTOR UDARA	20	5,00
1	3	2	3		ALAT BENGKEL DAN ALAT UKUR		
1	3	2	3	1	ALAT BENGKEL BERMESIN	10	10,00
1	3	2	3	2	ALAT BENGKEL TAK BERMESIN	5	20,00
1	3	2	3	3	ALAT UKUR	5	20,00
1	3	2	4		ALAT PERTANIAN		
1	3	2	4	1	ALAT PENGOLAHAN	4	25,00
1	3	2	5		ALAT KANTOR DAN RUMAH TANGGA		

Kodefikasi					Uraian	Masa Manfaat (Tahun)	Tarif Metode Garis Lurus (Per Tahun)
1	3	2	5	1	ALAT KANTOR	5	20,00
1	3	2	5	2	ALAT RUMAH TANGGA	5	20,00
1	3	2	5	3	MEJA DAN KURSI KERJA/RAPAT PEJABAT	5	20,00
1	3	2	6		ALAT STUDIO, KOMUNIKASI DAN PEMANCAR		
1	3	2	6	1	ALAT STUDIO	5	20,00
1	3	2	6	2	ALAT KOMUNIKASI	5	20,00
1	3	2	6	3	PERALATAN PEMANCAR	10	10,00
1	3	2	6	4	PERALATAN KOMUNIKASI NAVIGASI	15	6,67
1	3	2	7		ALAT KEDOKTERAN DAN KESEHATAN		
1	3	2	7	1	ALAT KEDOKTERAN	5	20,00
1	3	2	7	2	ALAT KESEHATAN UMUM	5	20,00
1	3	2	8		ALAT LABORATORIUM		
1	3	2	8	1	UNIT ALAT LABORATORIUM	8	12,50
1	3	2	8	2	UNIT ALAT LABORATORIUM KIMIA NUKLIR	15	6,67
1	3	2	8	3	ALAT PERAGA PRAKTEK SEKOLAH	10	10,00
1	3	2	8	4	ALAT LABORATORIUM FISIKA NUKLIR/ELEKTRONIKA	15	6,67
1	3	2	8	5	ALAT PROTEKSI RADIASI/PROTEKSI LINGKUNGAN	10	10,00
1	3	2	8	6	RADIATION APPLICATION AND NON DESTRUCTIVE TESTING LABORATORY	10	10,00
1	3	2	8	7	ALAT LABORATORIUM LINGKUNGAN HIDUP	7	14,29
1	3	2	8	8	PERALATAN LABORATORIUM HYDRODINAMICA	15	6,67
1	3	2	8	9	ALAT LABORATORIUM STANDARISASI KALIBRASI DAN INSTRUMENTASI	10	10,00
1	3	2	9		ALAT PERSENJATAAN		
1	3	2	9	1	SENJATA API	10	10,00
1	3	2	9	2	PERSENJATAAN NON SENJATA API	3	33,33
1	3	2	9	3	SENJATA SINAR	5	20,00

Kodefikasi					Uraian	Masa Manfaat (Tahun)	Tarif Metode Garis Lurus (Per Tahun)
1	3	2	9	4	ALAT KHUSUS KEPOLISIAN	4	25,00
1	3	2	10		KOMPUTER		
1	3	2	10	1	KOMPUTER UNIT	4	25,00
1	3	2	10	2	PERALATAN KOMPUTER	4	25,00
1	3	2	11		ALAT EKSPLORASI		
1	3	2	11	1	ALAT EKSPLORASI TOPOGRAFI	5	20,00
1	3	2	11	2	ALAT EKSPLORASI GEOFISIKA	10	10,00
1	3	2	12		ALAT PENGEBORAN		
1	3	2	12	1	ALAT PENGEBORAN MESIN	10	10,00
1	3	2	12	2	ALAT PENGEBORAN NON MESIN	10	10,00
1	3	2	13		ALAT PRODUKSI, PENGOLAHAN DAN PEMURNIAN		
1	3	2	13	1	SUMUR	10	10,00
1	3	2	13	2	PRODUKSI	10	10,00
1	3	2	13	3	PENGOLAHAN DAN PEMURNIAN	15	6,67
1	3	2	14		ALAT BANTU EKSPLORASI		
1	3	2	14	1	ALAT BANTU EKSPLORASI	10	10,00
1	3	2	14	2	ALAT BANTU PRODUKSI	10	10,00
1	3	2	15		ALAT KESELAMATAN KERJA		
1	3	2	15	1	ALAT DETEKSI	5	20,00
1	3	2	15	2	ALAT PELINDUNG	5	20,00
1	3	2	15	3	ALAT SAR	2	50,00
1	3	2	15	4	ALAT KERJA PENERBANGAN	10	10,00
1	3	2	16		ALAT PERAGA		
1	3	2	16	1	ALAT PERAGA PELATIHAN DAN PERCONTOHAN	10	10,00
1	3	2	17		PERALATAN PROSES/PRODUKSI		
1	3	2	17	1	UNIT PERALATAN PROSES/PRODUKSI	8	12,50
1	3	2	18		RAMBU - RAMBU		
1	3	2	18	1	RAMBU-RAMBU LALU LINTAS DARAT	7	14,29
1	3	2	18	2	RAMBU-RAMBU LALU LINTAS UDARA	5	20,00
1	3	2	18	3	RAMBU-RAMBU LALU	15	6,67

Kodefikasi					Uraian	Masa Manfaat (Tahun)	Tarif Metode Garis Lurus (Per Tahun)
1	3	4	3	4	INSTALASI PENGOLAHAN BAHAN BANGUNAN	10	10,00
1	3	4	3	5	INSTALASI PEMBANGKIT LISTRIK	40	2,50
1	3	4	3	6	INSTALASI GARDU LISTRIK	40	2,50
1	3	4	3	7	INSTALASI PERTAHANAN	30	3,33
1	3	4	3	8	INSTALASI GAS	30	3,33
1	3	4	3	9	INSTALASI PENGAMAN	20	5,00
1	3	4	3	10	INSTALASI LAIN	5	20,00
1	3	4	4		JARINGAN		
1	3	4	4	1	JARINGAN AIR MINUM	30	3,33
1	3	4	4	2	JARINGAN LISTRIK	40	2,50
1	3	4	4	3	JARINGAN TELEPON	20	5,00
1	3	4	4	4	JARINGAN GAS	30	3,33
1	3	5			ASET TETAP LAINNYA		
1	3	5	2		BARANG BERCORAK KESENIAN/KEBUDAYAAN/OLAHRAGA		
1	3	5	2	1	BARANG BERCORAK KESENIAN	4	25,00
1	3	5	2	2	ALAT BERCORAK KEBUDAYAAN	4	25,00

Formula penghitungan penyusutan barang milik daerah adalah sebagai berikut:

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

Keterangan formula adalah sebagai berikut:

- Penyusutan per periode merupakan nilai penyusutan untuk aset tetap suatu periode yang dihitung pada akhir tahun;
- Nilai yang dapat disusutkan merupakan nilai buku per 31 Desember 2014 untuk Aset Tetap yang diperoleh sampai dengan 31 Desember 2014. Untuk Aset Tetap yang diperoleh setelah 31 Desember 2014 menggunakan nilai perolehan; dan
- Masa manfaat adalah periode suatu Aset Tetap yang diharapkan digunakan untuk aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik atau jumlah produksi atau unit serupa yang diharapkan diperoleh dari aset untuk aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik.

Aset Tetap yang direklasifikasikan menjadi Aset Lainnya dalam neraca, misalnya berupa Aset Kemitraan Dengan Pihak Ketiga atau Aset Idle, maka disusutkan sebagaimana layaknya Aset Tetap.

Aset Tetap yang dinyatakan hilang berdasarkan dokumen sumber yang sah dan telah diusulkan kepada Pengelola Barang penghapusannya dan Aset Tetap dalam kondisi rusak berat dan/atau usang yang telah

diusulkan kepada Pengelola Barang penghapusannya, tidak disusutkan. Dalam hal Aset Tetap yang dinyatakan hilang dan sebelumnya telah diusulkan penghapusannya kepada Pengelola Barang di kemudian hari ditemukan kembali, maka terhadap Aset Tetap tersebut direklasifikasikan dari Daftar Barang Hilang ke akun Aset Tetap dan disusutkan kembali sebagaimana layaknya Aset Tetap.

Aset Tetap yang dalam kondisi rusak berat dan/atau using yang telah diusulkan penghapusannya kepada Pengelola Barang, direklasifikasi ke dalam Daftar Barang Rusak Berat dan tidak dicantumkan dalam Laporan Barang Kuasa Pengguna, Laporan SKPD, Laporan Barang Pengguna, serta diungkapkan dalam Catatan Ringkas Barang dan Catatan Atas Laporan Keuangan.

Apabila Keputusan Penghapusan mengenai Aset Tetap yang rusak berat dan/atau usang telah diterbitkan oleh Pengguna Barang, maka aset tersebut dihapus dari Daftar Barang Rusak Berat.

Aset Tetap yang dinyatakan hilang berdasarkan dokumen sumber yang sah dan telah diusulkan kepada Pengelola Barang penghapusannya, direklasifikasi ke dalam Daftar Barang Hilang dan tidak dicantumkan dalam Laporan Barang Kuasa Pengguna, Laporan Keuangan SKPD, Laporan Barang Pengguna, serta diungkapkan dalam Catatan Ringkas Barang dan Catatan Atas Laporan Keuangan.

Apabila Keputusan Penghapusan mengenai Aset Tetap yang hilang telah diterbitkan oleh Pengguna Barang, maka aset tersebut dihapus dari Daftar Barang Hilang.

Perubahan nilai Aset Tetap sebagai akibat penambahan atau pengurangan kualitas dan/atau nilai Aset Tetap, maka penambahan atau pengurangan tersebut diperhitungkan dalam nilai yang dapat disusutkan. Penambahan atau pengurangan kualitas dan/atau nilai Aset Tetap meliputi penambahan dan pengurangan yang memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Standar Akuntansi Pemerintah daerah.

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 disesuaikan. Penyesuaian sebagaimana dimaksud meliputi penyesuaian atas nilai yang dapat disusutkan dan nilai akumulasi penyusutan. 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. Nilai yang dapat disusutkan didasarkan pada nilai buku semesteran dan tahunan, kecuali untuk penyusutan pertama kali, didasarkan pada nilai buku akhir tahun pembukuan sebelum diberlakukannya penyusutan.

Metode penyusutan aset tetap yang diterapkan pemerintah daerah untuk mengalokasikan nilai/besaran aset yang dapat didepresiasi (*depreciable amount*) secara sistematis sepanjang umur aset adalah metode garis lurus (*straight line method*). Metode garis lurus menetapkan tarif penyusutan untuk masing-masing periode dengan jumlah yang sama.

Di antara kebaikan dari dipilihnya metode garis lurus adalah bahwa perhitungannya mudah, sehingga penerapannya tidak akan mengganggu entitas akuntansi/SKPD dalam perhitungan dan analisisnya.

e. Penghentian dan Pelepasan

Suatu Aset Tetap dieliminasi dari neraca ketika dilepaskan atau bila aset tetap secara permanen dihentikan penggunaannya dan tidak ada manfaat ekonomi masa yang akan datang. Aset Tetap yang secara permanen dihentikan atau dilepas harus dieliminasi dari Neraca dan diungkapkan dalam Catatan atas Laporan Keuangan.

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

Dalam hal penghentian Aset Tetap merupakan akibat dari pemindahtanganan dengan cara dijual atau dipertukarkan sehingga pada saat terjadinya transaksi belum seluruh nilai buku Aset Tetap yang bersangkutan habis disusutkan, maka selisih antara harga jual atau harga pertukarannya dengan nilai buku Aset Tetap terkait diperlakukan sebagai pendapatan/beban dari kegiatan non operasional pada Laporan Operasional. Penerimaan kas akibat penjualan dibukukan sebagai pendapatan-LRA pada Laporan Realisasi Anggaran. Disamping itu, transaksi ini juga disajikan sebagai arus kas masuk/keluar dari aktifitas investasi pada Laporan Arus Kas.

f. Penilaian kembali

Penilaian kembali atau revaluasi aset tetap pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut prinsip penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau pertukaran.

Penyimpangan dari ketentuan ini mungkin dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.

g. Penyusunan Neraca Awal

Untuk keperluan penyusunan neraca awal suatu entitas, biaya perolehan aset tetap yang digunakan adalah nilai wajar pada saat neraca awal tersebut. Untuk periode selanjutnya setelah tanggal penyajian neraca awal, atas perolehan aset tetap baru, suatu entitas menggunakan biaya perolehan atau nilai wajar bila biaya perolehan tidak ada.

3.11A PERJANJIAN KONSESI JASA – PEMBERI JASA

1. ASET KONSESI JASA

A. DEFINISI

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

- a. mitra menggunakan aset konsesi jasa untuk menyediakan jasa publik atas nama pemberi konsesi selama jangka waktu tertentu; dan
- b. mitra diberikan kompensasi atas penyediaan jasa pelayanan publik selama masa perjanjian konsesi jasa.

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

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

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

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

- a. disediakan oleh mitra, yang dibangun, dikembangkan, atau diperoleh dari pihak lain; atau merupakan aset yang dimiliki oleh mitra;

- b. disediakan oleh pemberi konsesi, yang merupakan aset yang dimiliki oleh pemberi konsesi atau merupakan peningkatan aset pemberi konsesi.

Contoh

Contoh aset konsesi jasa adalah: jalan, jembatan, terowongan, penjara, rumah sakit, bandara, fasilitas distribusi air, pasokan energi dan jaringan telekomunikasi, instalasi permanen untuk operasi militer dan operasi lainnya, dan aset tetap lainnya atau aset tidak berwujud yang digunakan untuk keperluan administrasi dalam memberikan pelayanan publik.

Fitur Umum Perjanjian Konsesi Jasa

- a. Pemberi konsesi adalah entitas pemerintah;
- b. Mitra bertanggung jawab untuk setidaknya beberapa pengelolaan aset konsesi jasa dan penyediaan jasa pelayanan publik terkait dan tidak hanya bertindak sebagai agen atas nama pemberi konsesi;
- c. Perjanjian dimaksud menetapkan tarif awal yang akan dipungut oleh mitra dan mengatur revisi tarif selama periode perjanjian konsesi jasa;
- d. Mitra wajib menyerahkan aset konsesi jasa menjadi barang milik negara/daerah kepada pemberi konsesi dalam kondisi tertentu pada akhir periode perjanjian, baik dengan disertai sedikit atau tanpa pembayaran imbalan tambahan, terlepas dari pihak mana yang awalnya membiayainya; dan
- e. Perjanjian dimaksud diatur dalam suatu perjanjian mengikat yang menetapkan standar kinerja, mekanisme penyesuaian tarif, dan pengaturan untuk menengahi perselisihan.

B. PENGAKUAN

Pemberi konsesi mengakui aset yang disediakan oleh mitra dan peningkatan aset pemberi konsesi yang dipartisipasikan sebagai aset konsesi jasa apabila:

- a. Pemberi konsesi mengendalikan atau mengatur jenis jasa publik yang harus disediakan oleh mitra, kepada siapa jasa publik tersebut diberikan, serta penetapan tarifnya; dan
- b. Pemberi konsesi mengendalikan (yaitu melalui kepemilikan, hak manfaat atau bentuk lain) setiap kepentingan signifikan atas sisa aset di akhir masa konsesi.

Diterapkan pada aset yang digunakan dalam perjanjian konsesi jasa selama seluruh masa manfaat (selama umur aset) jika persyaratan huruf a di atas terpenuhi.

C. PENGUKURAN

Pemberi konsesi melakukan pengukuran awal perolehan atas aset konsesi jasa yang diakui untuk selama umur aset sebesar nilai wajar, kecuali atas aset yang dimiliki pemberi konsesi sebagaimana diatur dalam paragraf dibawah.

Ketika aset yang dimiliki pemberi konsesi memenuhi kondisi persyaratan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b atau untuk selama umur aset, pemberi konsesi melakukan reklasifikasi aset yang dipartisipasikannya tersebut sebagai aset konsesi jasa. Reklasifikasi aset dimaksud diukur dengan menggunakan nilai tercatat aset.

Setelah pengakuan awal atau reklasifikasi, perlakuan akuntansi atas aset konsesi jasa mengikuti ketentuan kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap atau yang mengatur Aset Tak Berwujud.

D. PENYAJIAN

Perolehan awal komponen aset konsesi jasa dalam suatu perjanjian konsesi jasa yang memiliki sifat atau fungsi yang sama dalam penyediaan jasa pelayanan publik oleh mitra dicatat sebagai satu jenis aset tersendiri dimana dapat terbentuk dari satu atau beberapa jenis kelompok aset sebagaimana dinyatakan dalam kebijakan yang mengatur Akuntansi Aset Tetap atau kebijakan yang mengatur Akuntansi Aset Tak Berwujud.

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

E. PENGUNGKAPAN

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

- (a) Deskripsi perjanjian, kontrak, atau perikatan yang dipersamakan sehubungan perjanjian konsesi jasa;
- (b) Ketentuan yang signifikan dalam perjanjian konsesi jasa yang dapat memengaruhi jumlah a.tau nilai, periode waktu, dan kepastian aliran kas di masa depan (misalnya masa konsesi, tanggal penentuan ulang harga/tarif dan dasar penentuan ulang harga/tarif atau negosiasi ulang).
- (c) Sifat dan tingkat (misalnya kuantitas, jangka waktu, atau nilai) dari:
 - i. Hak untuk menggunakan a.set yang ditentukan;
 - ii. Hak yang mengharuskan mitra menyediakan jasa publik yang ditentukan dalam pelaksanaan perjanjian konsesijasa;
 - iii. Nilai buku aset konsesijasa yang masih diakui pada tanggal laporan keuangan, termasuk a.set milik pemberi konsesi yang direklasifikasi sebagai aset konsesi jasa;
 - iv. Hak untuk menerima aset yang ditentukan di akhir masa perjanjian konsesi jasa; Opsi pembaharuan atau perpanjangan dan penghentian operasi konsesi jasa;
 - v. Ketentuan hak dan tanggung jawab lainnya, misalnya perbaikan besar komponen utama aset konsesi jasa (overhaul);
 - vi. Ketentuan pemberian ijin atau akses bagi mitra terhadap aset konsesi jasa atau aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan; dan
- (d) Perubahan dalam perjanjian konsesi jasa yang terjadi pada periode laporan keuangan tahun berjalan.

Pengungkapan sebagaimana dimaksud di atas merupakan pengungkapan tambahan yang material sehubungan dengan adanya perjanjian konsesi jasa.

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

F. PERLAKUAN KHUSUS

Aset Konsesi Jasa di Akhir Masa Konsesi

Pada akhir masa konsesi jasa, aset konsesi jasa direklasifikasi ke dalam jenis kelompok aset berdasarkan sifat atau fungsi mengikuti ketentuan kebijakan yang mengatur Aset Tetap atau kebijakan yang mengatur Aset Tak Berwujud. Reklasifikasi aset dimaksud diukur menggunakan nilai tercatat aset.

2. KEWAJIBAN KONSESI JASA

A. DEFINISI

Jika mitra mendapat kompensasi untuk aset konsesi jasa sebagian dengan serangkaian pembayaran yang telah ditentukan dan sebagian dengan menerima hak untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga atas penggunaan aset konsesi jasa atau aset lain yang menghasilkan pendapatan, maka pemberi konsesi mencatat secara terpisah setiap bagian dari kewajiban sesuai dengan bentuk imbalan dari pemberi konsesi. Dalam hal ini, imbalan kepada mitra dibedakan menjadi bagian kewajiban keuangan untuk serangkaian pembayaran yang telah ditentukan sebelumnya dan bagian kewajiban untuk hak usaha yang diberikan kepada mitra untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga atas penggunaan aset konsesi jasa atau aset yang menghasilkan pendapatan lain. Masing-masing bagian kewajiban diakui pada pengakuan awalnya sebesar nilai wajar imbalan yang dibayarkan atau ditagihkan.

B. PENGAKUAN

Pada saat pemberi konsesi mengakui aset konsesi jasa untuk selama umur aset, pemberi konsesi juga mengakui kewajiban. Pemberi konsesi tidak mengakui kewajiban atas aset konsesi jasa yang berasal dari reklasifikasi asetnya, kecuali jika terdapat tambahan imbalan yang disediakan oleh mitra.

Pengakuan kewajiban pada awalnya diukur sebesar nilai yang sama dengan nilai aset konsesi jasa, disesuaikan dengan nilai imbalan yang dialihkan (misalnya kas) dari pemberi konsesi kepada mitra, atau dari mitra kepada pemberi konsesi.

Skema Kewajiban Keuangan

Pemberi konsesi memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas atau aset keuangan lain kepada mitra sehubungan pembangunan, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, maka pemberi konsesi mengakui kewajiban sebagai kewajiban keuangan.

Skema Pemberian Hak Kepada Mitra

Pemberi konsesi tidak memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas atau aset keuangan lain kepada mitra sehubungan dengan pembangunan, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, dan memberikan hak kepada mitra untuk memungut pendapatan dari pihak ketiga atas penggunaan aset konsesi jasa atau pengelolaan aset selain aset konsesi jasa, maka pemberi konsesi mencatat pengakuan kewajiban sebagai bagian tanggungan dari pendapatan yang timbul dari pertukaran aset antara pemberi konsesi dan mitra.

C. PENGUKURAN

Skema Kewajiban Keuangan

Pemberi konsesi memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas jika pemberi konsesi telah menjamin untuk membayar kepada mitra terhadap:

- Jumlah tertentu atau dapat ditentukan; atau
- Kekurangan, jika ada, antara jumlah yang diterima mitra dari para pengguna jasa layanan publik dan jumlah tertentu atau yang dapat ditentukan, walaupun jika pembayaran bergantung pada adanya kepastian dari mitra apakah aset konsesi jasa telah memenuhi persyaratan kualitas atau kuantitas atau efisiensi tertentu.

Pemberi konsesi mengalokasikan pembayaran kepada mitra dan menjelaskan identifikasi pembayaran dimaksud berdasarkan substansi pembayaran sebagai:

- pengurang nilai pengakuan kewajiban untuk bagian awal pengakuan aset konsesi jasa;
- bagian tagihan atas biaya keuangan; dan
- bagian tagihan atas ketersediaan jasa publik oleh mitra.

Gambaran Ringkas Jumlah Transaksi, Arus Kas, Laporan Operasi, dan Neraca

Contoh ilustrasi jurnal transaksi pengakuan perolehan awal aset dan kewajiban konsesi jasa pada saat dibangun dengan rincian sebesar Rp525 pada tahun ke-1 masa konstruksi (konstruksi dasar jalan) dan sebesar Rp557 pada tahun ke-2 masa akhir konstruksi (terdiri konstruksi dasar jalan sebesar Rp447 (termasuk biaya keuangan yang dikapitalisasi ke nilai konstruksi dasar jalan pada tingkat bunga implisit sebesar 6,18% yang dikenakan di tahun ke-2 sebesar Rp32 (Rp525 x 6,18%)) dan konstruksi permukaan jalan awal sebesar Rp110) adalah sebagai berikut:

Tahun		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah
Db	Aset Konsesi Jasa - Konstruksi Dasar Jalan - Nrc	525	447	-	-	-	-	-	-	-	-	972
Db	Aset Konsesi Jasa - Konstruksi Permukaan Jalan Awal - Nrc	-	110	-	-	-	-	-	-	-	-	110
Kr	Kewajiban Keuangan Nrc.	(525)	(557)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.082)

Contoh ilustrasi jurnal reklasifikasi barang milik daerah berupa tanah yang tersaji sebagai aset tetap sesuai kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap menjadi aset konsesi jasa pada nilai tercatatnya sebesar Rp210 pada tahun ke-1 masa konstruksi, adalah sebagai berikut:

Tahun		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah
Db	Aset Konsesi Jasa – Tanah (Pemberi Konsesi) - Nrc	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210
Kr	Aset Tetap – Tanah - Nrc	(210)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210)

Contoh ilustrasi jurnal transaksi pada saat pemberi konsesi melakukan pembayaran kepada mitra sebesar Rp200 per tahun pada tahun ke-3 sampai dengan tahun ke-10 yang dimaksudkan untuk kompensasi biaya konstruksi jalan, biaya operasional tahunan sebesar Rp12, dan biaya penggantian konstruksi pelapisan ulang permukaan jalan pada tahun ke-8 sebesar Rp10, adalah sebagai berikut:

Tahun		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah
D	Kewajiban Keuangan- Nrc	-	-	121	129	137	145	154	163	166	177	1192
D	Beban Biaya Layanan - LO	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12	96
D	Beban Biaya Keuangan -LO	-	-	67	59	51	43	34	25	22	11	312
K	Kas - Nrc	-	-	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(1.600)

Contoh ilustrasi jurnal penyesuaian untuk perhitungan penyusutan tahunan atas aset secara garis lurus dengan rincian penyusutan konstruksi dasar jalan sebesar Rp39 (Rp972/25 tahun umur manfaat teknis aset) dan penyusutan konstruksi lapisan permukaan awal jalan sebesar Rp18 (Rp10/6 tahun umur manfaat teknis aset), dan penyusutan ini dimulai dari tahun ke-3 pada saat layanan jalan tersedia beroperasi adalah sebagai berikut:

Tahun		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah
D	Beban Penyusutan Konstruksi Dasar Jalan-LO	-	-	39	39	39	39	39	39	39	39	312
Kr	Akm. Penyusut. Aset Konsesi Jasa – Konstruksi Dasar Jalan - Nrc	-	-	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(312)

Db	Beban Penyusutan Konstruksi Permukaan Jalan Awal - LO	-	-	18	19	18	18	19	18	-	-	110
Kr	Akm. Penyusutan Aset Konsesi Jasa - Konstruksi Permukaan Jalan Awal - Nrc	-	-	(18)	(19)	(18)	(18)	(19)	(19)	-	-	(110)

Contoh ilustrasi jurnal penyesuaian penghentian pengakuan Aset Konsesi Jasa - Konstruksi Permukaan Jalan Awal sebesar Rp110 pada awal tahun ke-8 sehubungan dengan berakhirnya masa manfaat teknis asetnya, adalah sebagai berikut:

Tahun		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah
Db	Akm. Peny. Aset Konsesi Jasa - Konstruksi Permukaan Jalan Awal - Nrc.	-	-	-	-	-	-	-	110	-	-	110
Kr	Aset Konsesi Jasa - Penggantian Konstruksi Permukaan Jalan - Nrc	-	-	-	-	-	-	-	(110)	-	-	(110)

Contoh ilustrasi jurnal transaksi atas komponen penggantian permukaan jalan sebagai komponen terpisah dari aset konsesi jasa pada tahun ke-8 sebesar Rp110 dan meningkatkan nilai kewajiban konsesi jasa (kewajiban keuangan) pada saat yang sama, adalah sebagai berikut:

Tahun		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah
Db	Aset Konsesi Jasa - penggantian Konstruksi Permukaan jalan - Nrc.	-	-	-	-	-	-	-	110	-	-	110
Kr	Kewajiban Keuangan - Nrc.	-	-	-	-	-	-	-	(110)	-	-	(110)

Contoh ilustrasi jurnal penyesuaian untuk perhitungan penyusutan tahunan secara garis lurus atas aset konsesi jasa penggantian konstruksi permukaan jalan yang pengakuan perolehannya pada akhir tahun ke-8 dengan masa manfaat teknis aset selama 6 tahun sebesar Rp18 (Rp10/6 tahun umur manfaat teknis aset), adalah sebagai berikut:

Tahun		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Jumlah
D	Beban Penyusutan Penggantian Konstruksi Permukaan Jalan - LO	-	-	-	-	-	-	-	-	18	19	37
Kr	Akumulasi Peny. Aset Konsesi Jasa - Penggantian	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(19)	(37)

3.11B PROPERTI INVESTASI

A. DEFINISI

Properti investasi adalah property untuk menghasilkan pendapatan atau sewa untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk :

- digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
- Dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

Untuk dapat mengklasifikasikan suatu properti sebagai properti investasi, harus memenuhi kedua kriteria berikut:

- Tujuan penggunaan (sewa dan/atau kenaikan nilai), dan
- Jenis kepemilikan (dimiliki sendiri atau melalui sewa pembiayaan)

Contoh properti investasi adalah:

- Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek.
- Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. (Jika entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, maka tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai.)
- Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi
- Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

Yang bukan merupakan contoh properti investasi adalah:

- 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.
- b. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga.
- c. Properti yang digunakan sendiri, termasuk properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang digunakan oleh karyawan, 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 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 PSAP yang mengatur Aset Tetap.
- g. properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain. Misalkan pemerintah memiliki properti yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain.

B. PENGAKUAN

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika:

- a. besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas
- b. biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal

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

Kriteria kedua pengakuan properti investasi biasanya telah terpenuhi dari bukti perolehan aset properti investasi tersebut. Apabila suatu properti investasi diperoleh bukan dari pembelian maka nilai perolehannya disajikan sebesar nilai wajar pada tanggal perolehan.

Entitas mengevaluasi berdasarkan prinsip pengakuan, semua biaya properti investasi pada saat terjadinya. Biaya-biaya tersebut, termasuk biaya yang dikeluarkan pada awal perolehan properti investasi, dan biaya yang dikeluarkan setelah perolehan awal yang digunakan untuk penambahan, penggantian, atau perbaikan properti investasi.

Berdasarkan prinsip pengakuan dalam paragraf, entitas tidak mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah tercatat properti investasi. Sebaliknya, biaya-biaya tersebut diakui sebagai surplus atau defisit pada saat terjadinya. Biaya perawatan sehari-hari tersebut terutama mencakup biaya tenaga kerja dan barang habis pakai, dan dapat berupa bagian kecil dari biaya perolehan. Tujuan dari pengeluaran biaya tersebut sering digambarkan sebagai biaya 16 perbaikan dan pemeliharaan properti.

Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Misalnya, interior dinding bangunan mungkin merupakan penggantian dinding aslinya. Berdasarkan prinsip pengakuan, entitas mengakui dalam

jumlah tercatat properti investasi atas biaya penggantian bagian properti investasi pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan dipenuhi. Jumlah tercatat bagian yang digantikan dihentikan pengakuannya sesuai dengan ketentuan penghentian pengakuan dari Pernyataan ini.

Apabila masing-masing bagian aset 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 daerah. Bagian yang tidak signifikan yang dimaksud tidak lebih dari 25 persen.

C. PENGUKURAN

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

Biaya perolehan properti investasi adalah harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung, seperti biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain.

Biaya perolehan properti investasi tidak termasuk:

- a. Biaya perintisan (kecuali biaya yang diperlukan untuk membawa properti ke kondisi yang diinginkan sehingga dapat digunakan sesuai dengan maksud manajemen)
- b. Kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan
- c. Jumlah tidak normal bahan baku, tenaga kerja, atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti.

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.

Properti investasi dapat diperoleh melalui transaksi non pertukaran. Misalnya, pemerintah menggunakan kewenangannya untuk mengalihkan properti. Dalam hal dilakukan pengalihan tersebut, nilai properti investasi yang diakui adalah sebesar nilai wajar.

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

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

Properti investasi mungkin diperoleh dari hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter. Nilai perolehan properti investasi tersebut dihitung dari nilai wajar kecuali

- 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.

Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, entitas mempertimbangkan apakah arus kas atau potensi jasa di masa yang akan datang diharapkan dapat berubah sebagai

akibat dari transaksi tersebut. Suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika:

- a) konfigurasi (risiko, waktu, dan jumlah) dari arus kas atau potensi jasa atas aset yang diterima berbeda dari konfigurasi arus kas atau potensi jasa atas aset yang diserahkan; atau
- b) nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas dipengaruhi oleh perubahan transaksi yang diakibatkan dari pertukaran tersebut; dan
- c) selisih antara (a) atau (b) adalah signifikan terhadap nilai wajar dari aset yang dipertukarkan.

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

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

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

Properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya dalam satu entitas pelaporan dinilai dengan menggunakan nilai buku. Sedangkan property investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya di luar entitas pelaporan, dinilai dengan menggunakan nilai wajar.

Pengukuran setelah pengakuan awal.

Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Properti Investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan PSAP yang mengatur Aset Tetap. Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran. Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional. Dalam hal proses revaluasi dilakukan secara bertahap, hasil revaluasi atas properti investasi diperoleh diakui dalam laporan keuangan periode revaluasi dilaksanakan, jika dan hanya jika, properti investasi telah direvaluasi seluruhnya.

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

D. PENYAJIAN

Properti investasi diklasifikasikan dalam aset non lancar yang disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya. Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, entitas dapat saja memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan entitas tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang.

Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.

E. PENGUNGKAPAN

Pengungkapan Properti Investasi diantaranya mencakup:

- 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;
- f) Revaluasi atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi;
- g) Apabila penilaian dilakukan secara bertahap, entitas perlu mengungkapkan hasil revaluasi properti investasi;
- h) Apabila pengklasifikasian 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 yang signifikan dalam penentuan nilai wajar;
- j) Apabila entitas menggunakan penilai independen, kualifikasi profesional dan pengalaman;
- k) Jumlah yang diakui dalam Surplus/Defisit ;
- 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.

F. PERLAKUAN KHUSUS

Alih Guna

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

- a) dimulainya penggunaan properti investasi oleh 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 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.

Pelepasan

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.

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

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

Contoh Ilustrasi

1. Perolehan Properti Investasi melalui pembelian

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

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp100.000	
Kr. Kas pada BLU		Rp. 100.000

2. Perolehan Properti Investasi melalui transaksi non pertukaran

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

Jurnal:

Penerimaan rumah susun sewa dari mitra:

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

3. Pengakuan pendapatan sewa

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

Jurnal:

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

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

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

Jurnal per 31 Des 2010:

Penyusutan tahun berjalan:

Db. Beban penyusutan	Rp500	
Kr. Akumulasi penyusutan		Rp500

Penyajian di Neraca:

Properti Investasi	Rp25.000	
Akumulasi penyusutan s.d. tahun 2009: $Rp500 \times 9 =$	$(Rp4.500)$	
Penyusutan periode berjalan	(500)	
Akumulasi penyusutan s.d. akhir periode berjalan	$Rp (5.000)$	
Nilai tercatat (carrying value) Properti Investasi		Rp20.000

5. Revaluasi Aset Pemerintah

Pada tahun 2007, pemerintah melakukan penilaian kembali Properti Investasi. Salah satu Properti Investasi yang direvaluasi adalah Gedung dan bangunan yang selama ini telah disewakan kepada pihak ketiga. Aset gedung dan bangunan tersebut diperoleh pada tahun 20x0 sebesar Rp15.000 dengan masa manfaat 30 tahun dan telah disusutkan selama 6 tahun dengan nilai akumulasi penyusutan sebesar Rp3.000. Hasil penilaian kembali gedung dan bangunan tersebut sebesar Rp14.000, sehingga terdapat kenaikan nilai sebesar Rp2.000 dari nilai tercatat sebesar Rp12.000.

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp2.000	
Kr. Ekuitas		Rp2.000

Jurnal Penyusutan untuk per 31 Des 20x7:

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

Perhitungan penyusutan tahun berjalan:

Nilai tercatat (baru) setelah revaluasi = Rp14.000

Sisa masa manfaat: 30 tahun - 6 tahun = 24 Tahun

Penyusutan: Rp 14.000 : 24 = Rp.583,33

6. Alih guna

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

Jurnal:

Db. Properti Investasi	Rp125.000	
Db. Akumulasi Gedung dan Bangunan	Rp75.000	
Kr. Gedung dan Bangunan		Rp125.000
Kr. Akumulasi Properti Investasi		Rp75.000

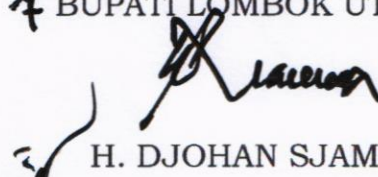
7. Pelepasan

Pada tahun 20x4, Pemerintah Pusat menyerahkan satu Gedung dan Bangunan kepada Pemerintah Daerah. Gedung dan Bangunan tersebut merupakan gedung dan bangunan yang disewakan kepada pihak ketiga dan selama ini disajikan sebagai Properti Investasi dalam laporan keuangan pemerintah. Nilai perolehan gedung dan bangunan tersebut sebesar Rp12.000 dan akumulasi penyusutannya sebesar Rp10.000. Dari sisi Pemerintah Pusat jurnalnya sebagai berikut:

Jurnal:

Db. Akumulasi Properti Investasi	Rp10.000	
Db. Surplus/Defisit pelepasan Properti Investasi	Rp 2.000	
Kr. Properti Investasi		Rp12.000

4 BUPATI LOMBOK UTARA, h



H. DJOHAN SJAMSU