



WALI KOTA DEPOK
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN WALI KOTA DEPOK
NOMOR TAHUN

TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA DEPOK NOMOR 94 TAHUN 2024
TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH KOTA DEPOK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA DEPOK,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan reformasi birokrasi dalam pengelolaan keuangan daerah yang transparan dan akuntabel;
- b. bahwa berdasarkan hasil evaluasi dan kebutuhan Pemerintah Daerah Kota Depok terkait properti investasi;
- c. bahwa adanya perkembangan peraturan perundang-undangan terkait kebijakan akuntansi, Peraturan Wali Kota Depok Nomor 94 Tahun 2024 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah Kota Depok, perlu dilakukan perubahan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 94 Tahun 2024 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah Kota Depok;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3828);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah 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);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan Dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
5. 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);
6. 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);
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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 90 Tahun 2019 tentang Klasifikasi, Kodefikasi, dan Nomenklatur Perencanaan Pembangunan dan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1447);
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 Daerah Kota Depok Nomor 3 Tahun 2021 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2021 Nomor 3);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA DEPOK TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA DEPOK NOMOR 94 TAHUN 2024 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH KOTA DEPOK.

Pasal I

Ketentuan Peraturan Wali Kota Depok Nomor 94 Tahun 2024 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah Kota Depok (Berita Daerah Kota Depok Tahun 2024 Nomor 94) diubah sebagai berikut:

Ketentuan BAB III huruf I Lampiran Peraturan Wali Kota Depok Nomor 94 Tahun 2024 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah Kota Depok diubah sebagai mana 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 ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Depok
pada tanggal

WALI KOTA DEPOK,

SUPIAN SURI

Diundangkan di Depok
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KOTA DEPOK,

MANGNGULUANG MANSUR

BERITA DAERAH KOTA DEPOK TAHUN NOMOR

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA DEPOK
NOMOR TAHUN
TENTANG PERUBAHAN ATAS
PERATURAN WALI KOTA DEPOK
NOMOR 94 TAHUN 2024 TENTANG
KEBIJAKAN AKUNTANSI
PEMERINTAH DAERAH KOTA
DEPOK

BAB III
KEBIJAKAN AKUNTANSI AKUN

I. PROPERTI INVESTASI

1. Definisi

Properti Investasi adalah properti milik pemerintah daerah yang dimiliki untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:

- a. digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif; atau
- b. 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 untuk tujuan administratif.

Nilai tercatat adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.

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.

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

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

Secara klasifikasi aset tetap suatu Barang Milik Daerah (BMD), maka properti dapat terdiri dari aset tetap klasifikasi berupa BMD Tanah dan/atau aset tetap klasifikasi berupa BMD gedung dan bangunan.

Selanjutnya suatu BMD yang dicatat sebagai pos aset tetap tanah dan/atau gedung dan bangunan perlu dilakukan identifikasi karakteristik kondisinya untuk memenuhi pengertian properti investasi.

2. Identifikasi Karakteristik BMD yang memenuhi kriteria Properti Investasi

Pemerintah Daerah dapat memiliki Properti Investasi yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau untuk peningkatan nilai dengan keadaan sebagai berikut:

- a. Pemerintah Daerah mengelola portofolio properti berdasarkan basis komersial; atau

- b. Pemerintah Daerah memiliki properti untuk disewakan atau untuk mendapatkan peningkatan nilai, dan menggunakan hasil yang diperoleh tersebut untuk membiayai kegiatannya.

Untuk menentukan apakah suatu BMD yang dicatat sebagai pos aset tetap tanah dan/atau gedung dan bangunan memenuhi karakteristik properti investasi, dapat dilakukan penilaian karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- a. BMD Tanah yang dimaksudkan dalam jangka panjang (lebih dari 12 bulan sejak tanggal Neraca periode pelaporan) untuk memperoleh kenaikan nilai, dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek (dalam 12 bulan sejak tanggal Neraca periode pelaporan);
- b. BMD Tanah yang belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Jika Pemerintah Daerah belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada pemerintah yang lain dalam jangka pendek, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai;
- c. BMD Gedung dan 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 sesuai dengan perjanjian atau perikatan yang dipersamakan;
- d. BMD Gedung dan Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
- e. properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai Properti Investasi.

Suatu BMD yang dicatat sebagai tanah dan/atau gedung dan bangunan tidak memenuhi kriteria properti investasi memperhatikan karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- 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 berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD;
- b. properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga sesuai dengan perjanjian atau perikatan yang dipersamakan;
- c. properti yang digunakan sendiri, termasuk di antaranya properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri, dan properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual;
- d. properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan berdasarkan perjanjian atau dokumen yang dipersamakan;

- e. properti yang dimiliki untuk bantuan sosial yang menghasilkan 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. Dalam hal ini, identifikasi tunggal terhadap BMD properti dengan tarif sewa di bawah harga pasar tidak menjadikan BMD properti tersebut tidak memenuhi kriteria properti investasi;
- f. properti yang dimiliki untuk tujuan strategis yang dicatat sesuai dengan Kebijakan Akuntansi yang mengatur Aset Tetap;
- g. properti yang dimiliki dan tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai tetapi sesekali disewakan kepada pihak lain. Misalkan Pemerintah memiliki properti yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain;
- h. properti yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMD;
- i. untuk properti yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, jika:
 - 1) masing-masing bagian aset tersebut tidak dapat dijual terpisah dan ditatausahakan BMD-nya tidak secara terpisah; atau
 - 2) masing-masing bagian aset tersebut dapat dijual terpisah dan ditatausahakan BMD-nya secara terpisah, namun tidak memenuhi kriteria signifikansi properti investasi yaitu:
 - a) luasan area bagian yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai kurang dari 75% atau luasan area yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah lebih dari 25% atau
 - b) intensitas BMD yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dari pihak eksternal dengan perbandingannya kurang dari 75% atau intensitas BMD dengan perbandingan lebih dari 25% digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, misalnya gedung aula disewakan hanya terbatas hari libur kerja.

3. Pengakuan

Properti investasi diakui sebagai aset jika besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke pemerintah daerah di masa yang akan datang dari aset properti investasi, Pemerintah daerah perlu menilai tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu pengakuan awal.

Selain itu biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal, apabila properti investasi diperoleh bukan dari pembelian maka nilai perolehannya disajikan sebesar nilai wajar pada tanggal perolehan.

Biaya-biaya perawatan sehari-hari mencakup biaya tenaga kerja dan barang habis pakai tidak diakui sebagai jumlah tercatat properti investasi dan dianggap sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan properti.

4. Pengukuran

a. Pengukuran Awal

Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung. Biaya perolehan properti investasi tidak bertambah atas biaya-biaya di bawah ini:

- 1) biaya perintisan;
- 2) kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan; atau
- 3) pemborosan bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti investasi.

Properti investasi yang diperoleh melalui transaksi non pertukaran dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan. Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai properti investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum. Jumlah yang setara diakui sebagai liabilitas sesuai dengan ketentuan paragraf yang sama.

Properti investasi yang diperoleh dari hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter, nilai perolehan properti investasi tersebut dihitung dari nilai wajar kecuali:

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

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

b. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode penyusutan sesuai dengan kebijakan yang mengatur aset tetap, kecuali tanah.

Revaluasi atau penilaian kembali atas properti investasi tidak diperkenankan karena standar akuntansi pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran. Revaluasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.

Pengeluaran biaya untuk penambahan BMD properti investasi setelah perolehan awal yang memenuhi karakteristik kapitalisasi suatu BMD diakui sebesar nilai wajar biaya perolehannya, dan selanjutnya untuk kebutuhan penyajian nilai tercatatnya Pemerintah Daerah dapat menentukan kembali estimasi masa manfaat ekonomi yang baru sesuai dengan Peraturan mengenai kebijakan penyusutan BMD.

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

Nilai wajar mengacu pada harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama dan berdasarkan pada sewa dan kontrak lain yang serupa. Pemerintah Daerah perlu memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.

5. Alih Guna

Alih Guna berkaitan dengan perubahan intensi penggunaan BMD Properti oleh Pemerintah Daerah dari waktu ke waktu, misalnya Pemerintah Daerah saat ini memutuskan untuk menggunakan BMD Properti berupa bangunan sebagai properti investasi, kemudian pada periode pelaporan keuangan tahunan yang berbeda Pemerintah Daerah memutuskan untuk tidak lagi menyewakan bangunan ke pihak eksternal dan akan menggunakannya untuk tujuan administrasi dalam mendukung tugas dan fungsi pemerintahan sehingga diklasifikasikan sebagai aset tetap.

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

- a. penggunaan properti investasi oleh Pemerintah Daerah, 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 Pemerintah Daerah, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;
- d. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.

Jika Pemerintah Daerah memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka Pemerintah Daerah tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuan dan pencatatannya di Neraca, dan tidak memperlakukan pencatatan dan penatausahaan sebagai persediaan.

Jika Pemerintah Daerah mulai mengembangkan properti investasi yang ada dan akan digunakan di masa depan sebagai properti investasi, maka properti investasi tersebut tidak dialihgunakan dan tetap dicatat dan ditatausahakan sebagai properti investasi.

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.

Alih guna aset properti investasi menggunakan nilai tercatat pada saat dilakukannya alih guna.

Karena Pemerintah Daerah 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 propoerti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan. Nilai yang digunakan ketika dilakukannya alih guna adalah nilai tercatat dari properti investasi yang dialihgunakan.

6. Pelepasan

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan yang dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan, 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. Dan dalam rangka pelepasan properti investasi, dilakukan penilaian atas properti investasi yang direncanakan menjadi objek pelepasan untuk mendapatkan nilai wajar atau nilai taksirannya.

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.

7. Pengungkapan

Properti investasi diklasifikasikan dalam aset non lancar dan disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya dalam laporan neraca Pemerintah Daerah. Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, dan Pemerintah Daerah dapat saja menjual properti investasi apabila terjadi kenaikan nilai. Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.

Selain disajikan dalam neraca, penjelasan tentang properti investasi juga harus dituangkan dalam CaLK. Dalam CaLK Pemerintah Daerah harus mengungkapkan:

- a. dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat;
- b. metode penyusutan yang digunakan;
- c. masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
- d. jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode;

- e. rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode yang menunjukkan:
 - 1) penambahan;
 - 2) pelepasan;
 - 3) penyutusan;
 - 4) alih guna; dan
 - 5) perubahan lain.
- f. apabila Pemerintah Daerah melakukan revaluasi atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi yang menunjukkan hal-hal 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. pengungkapan informasi terkait revaluasi yang dilakukan;
- h. informasi lainnya.

WALI KOTA DEPOK,

SUPIAN SURI