



**WALI KOTA MADIUN**

**SALINAN**

**PERATURAN WALI KOTA MADIUN**

**NOMOR 40 TAHUN 2023**

**TENTANG**

**PERUBAHAN KEEMPAT ATAS PERATURAN WALIKOTA MADIUN**

**NOMOR 28 TAHUN 2014 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI**

**PEMERINTAH DAERAH**

**WALI KOTA MADIUN,**

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka meningkatkan kinerja, transparansi, akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, serta memperhatikan pertimbangan penyajian pelaporan keuangan sesuai dengan standar akuntansi pemerintahan, Peraturan Walikota Madiun Nomor 28 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Madiun Nomor 90 Tahun 2021 sudah tidak sesuai dengan situasi dan kondisi saat ini sehingga perlu diubah;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota Madiun tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Walikota Madiun Nomor 28 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;

- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara;
  2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 tahun 2022;
  3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
7. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintah Berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi;
8. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Daerah;
9. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
10. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
11. Peraturan Walikota Madiun Nomor 28 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kota Madiun sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Madiun Nomor 90 Tahun 2021.

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA MADIUN TENTANG PERUBAHAN KEEMPAT ATAS PERATURAN WALIKOTA MADIUN NOMOR 28 TAHUN 2014 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.**

**Pasal I**

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Walikota Madiun Nomor 28 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kota Madiun (Berita Daerah Kota Madiun Tahun 2014 Nomor 28/G) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Madiun Nomor 90 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Walikota Madiun Nomor 28 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kota Madiun (Berita Daerah Kota Madiun Tahun 2021 Nomor 90/G) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

Rincian Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kota Madiun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tercantum dalam Lampiran Peraturan Wali Kota ini yang terdiri dari:

- a. Lampiran I : Kerangka Konseptual Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- b. Lampiran II : Kebijakan Akuntansi Nomor 01 Penyajian Laporan Keuangan;
- c. Lampiran III : Kebijakan Akuntansi Nomor 02 Laporan Realisasi Anggaran Berbasis Kas;
- d. Lampiran IV : Kebijakan Akuntansi Nomor 03 Laporan Perubahan Saldo Anggaran Lebih (SAL);
- e. Lampiran V : Kebijakan Akuntansi Nomor 04 Neraca;
- f. Lampiran VI : Kebijakan Akuntansi Nomor 05 Laporan Operasional;
- g. Lampiran VII : Kebijakan Akuntansi Nomor 06 Laporan Arus Kas;
- h. Lampiran VIII : Kebijakan Akuntansi Nomor 07 Laporan Perubahan Ekuitas;
- i. Lampiran IX : Kebijakan Akuntansi Nomor 08 Catatan atas Laporan Keuangan;
- j. Lampiran X : Kebijakan Akuntansi 09 Akuntansi Pendapatan;
- k. Lampiran XI : Kebijakan Akuntansi Nomor 10 Akuntansi Belanja dan Beban;
- l. Lampiran XII : Kebijakan Akuntansi Nomor 11 Akuntansi Aset;
- m. Lampiran XIII : Kebijakan Akuntansi Nomor 12 Akuntansi Kewajiban
- n. Lampiran XIV : Kebijakan Akuntansi Nomor 13 Koreksi Kesalahan, Perubahan Kebijakan Akuntansi, dan Peristiwa Luar Biasa;

- o. Lampiran XV : Kebijakan Akuntansi Nomor 14 Laporan Keuangan Konsolidasi; dan
  - p. Lampiran XVI : Kebijakan Akuntansi Nomor 15 Properti Investasi.
2. Ketentuan Lampiran XVI Peraturan Walikota Madiun Nomor 28 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kota Madiun sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Madiun Nomor 90 Tahun 2021 berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Wali Kota ini.

## **Pasal II**

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Madiun  
pada tanggal 15 September 2023

**WALI KOTA MADIUN,**

**ttd**

**Drs. H. MAIDI, SH, MM, M.Pd.**

Diundangkan di Madiun  
pada tanggal 15 September 2023

**SEKRETARIS DAERAH,**

**ttd**

**Ir. SOEKO DWI HANDIARTO, M.T.**  
**Pembina Utama Madya**  
**NIP. 19670416 199303 1 015**

BERITA DAERAH KOTA MADIUN  
TAHUN 2023 NOMOR 40/G

Salinan sesuai dengan aslinya  
a.n. WALI KOTA MADIUN  
Sekretaris Daerah  
u.b.  
Kepada Bagian Hukum

  
**BUDI WIBOWO, SH**  
**Pembina Tingkat I**  
**NIP. 19750117 199602 1 001**

**KEBIJAKAN AKUNTANSI NOMOR 15  
PROPERTI INVESTASI**

*Paragraf-paragraf yang ditulis dengan huruf tebal dan miring adalah paragraf kebijakan, yang harus dibaca dalam konteks paragraf-paragraf penjelasan yang ditulis dengan huruf biasa dan Kerangka Konseptual Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah.*

**PENDAHULUAN**

**Tujuan**

1. Tujuan kebijakan properti investasi adalah mengatur akuntansi properti investasi yang dilakukan oleh entitas pemerintah daerah dan pengungkapan informasi penting lainnya dalam rangka memenuhi tujuan akuntabilitas sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.
2. Perlakuan akuntansi properti investasi meliputi definisi, pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan laporan keuangan yang bertujuan umum atas properti investasi.

**Ruang Lingkup**

3. Kebijakan akuntansi ini diterapkan dalam akuntansi properti investasi yang disusun dan disajikan dengan menggunakan akuntansi berbasis akrual oleh entitas akuntansi/pelaporan.
4. Kebijakan akuntansi ini berlaku untuk entitas akuntansi/entitas pelaporan pemerintah daerah, tidak termasuk perusahaan daerah.

**DEFINISI**

5. Properti investasi adalah properti 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, atau untuk tujuan administratif; atau

- b. dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
6. 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.
7. Nilai tercatat (*carrying amount*) adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
8. 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.
9. Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.
10. Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antarpihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.
11. Berikut adalah contoh properti investasi:
  - a. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek;
  - b. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Jika entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai;
  - c. bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
  - d. bangunan yang belum terpakai yang dikuasai dan/atau dimiliki tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi; dan

- e. properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

### **PENGAKUAN**

12. Properti investasi diakui sebagai aset jika:
  - a. besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke entitas di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
  - b. biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.

### **PENGUKURAN**

#### **Pengukuran Saat Pengakuan Awal**

13. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan (biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut).
14. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi nonpertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.
15. 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 sesuai dengan ketentuan paragraf yang sama.

#### **Pengukuran Setelah Pengakuan Awal**

16. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.
17. Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap.
18. Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi tidak diperkenankan karena kebijakan akuntansi menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.
19. Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.
20. Dalam hal proses revaluasi dilakukan secara bertahap, hasil revaluasi atas properti investasi diperoleh diakui dalam laporan keuangan periode revaluasi dilaksanakan jika properti investasi telah direvaluasi seluruhnya.

21. 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.

#### **ALIH GUNA**

22. Alih guna ke atau dari properti investasi dilakukan 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**

23. 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.
24. 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.
25. Kompensasi dari pihak ketiga yang diberikan sehubungan dengan penurunan nilai, kehilangan atau pengembalian properti investasi diakui sebagai surplus/defisit ketika kompensasi tersebut diakui sebagai piutang.

#### **PENYAJIAN**

26. Properti investasi diklasifikasikan dalam aset nonlancar.

27. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.
28. 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.

### **PENGUNGKAPAN**

29. Entitas mengungkapkan:
  - a. dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat (*carrying amount*);
  - b. metode penyusutan yang digunakan;
  - c. masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
  - d. jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;
  - e. rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan:
    - 1) penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset;
    - 2) penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;
    - 3) pelepasan;
    - 4) penyusutan;
    - 5) alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
    - 6) perubahan lain.
  - f. apabila entitas melakukan revaluasi atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi yang menunjukkan hal-hal sebagai berikut:
    - 1) uraian properti investasi yang dilakukan revaluasi;
    - 2) dasar peraturan untuk menilai kembali properti investasi;
    - 3) tanggal efektif penilaian kembali;
    - 4) nilai tercatat sebelum revaluasi
    - 5) jumlah penyesuaian atas nilai wajar; dan
    - 6) nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.

- g. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, entitas perlu mengungkapkan hasil revaluasi properti investasi;
- h. apabila pengklasifikasian atas properti investasi sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;
- l. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila entitas melakukan revaluasi dari properti investasi, yang mencakup pernyataan apakah penentuan nilai wajar tersebut didukung oleh bukti pasar atau lebih banyak berdasarkan faktor lain (yang harus diungkapkan oleh entitas tersebut) karena sifat properti tersebut dan keterbatasan data pasar yang dapat diperbandingkan;
- i. apabila entitas melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauhmana kualifikasi profesional yang relevan serta pengalaman mutakhir di lokasi dari penilai;
- j. jumlah yang diakui dalam Surplus/Deftsit untuk:
  - 1) penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;
  - 2) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut;
  - 3) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.
- k. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan; dan
- i. properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain.

**WALIKOTA MADIUN,**

Salinan sesuai dengan aslinya  
a.n. WALI KOTA MADIUN  
Sekretaris Daerah  
u.b.

Kepala Bagian Hukum



**BUDI WIBOWO, SH**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19750117 199602 1 001

ttd

**Drs. H. MAIDI, SH, MM, M.Pd.**