



SALINAN

**WALI KOTA TOMOHON
PROVINSI SULAWESI UTARA**

PERATURAN WALI KOTA TOMOHON
NOMOR 6 TAHUN 2025

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 12 TAHUN 2023
TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA TOMOHON,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 3 huruf c Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah, telah ditetapkan Peraturan Wali Kota Nomor 12 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- b. bahwa Peraturan Wali Kota Nomor 12 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah, perlu disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan hukum daerah sehingga perlu diubah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Nomor 12 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Minahasa Selatan dan Kota Tomohon di Provinsi Sulawesi Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4273);
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. Peraturan . . .

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
4. Peraturan Wali Kota Nomor 12 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Tomohon Tahun 2023 Nomor 12);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI KOTA NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Wali Kota Nomor 12 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Tomohon Tahun 2023 Nomor 12) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 2 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

- (1) Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah meliputi:
 - a. kebijakan umum akuntansi;
 - b. kebijakan akuntansi penyajian laporan keuangan;
 - c. kebijakan akuntansi pendapatan laporan realisasi anggaran;
 - d. kebijakan akuntansi pendapatan laporan operasional;
 - e. kebijakan akuntansi belanja;
 - f. kebijakan akuntansi beban;
 - g. kebijakan akuntansi transfer;
 - h. kebijakan akuntansi pembiayaan;
 - i. kebijakan akuntansi kas dan setara kas;
 - j. kebijakan akuntansi piutang;
 - k. kebijakan akuntansi persediaan;
 - l. kebijakan akuntansi investasi;
 - m. kebijakan akuntansi aset tetap;
 - n. kebijakan akuntansi konstruksi dalam pengerjaan;
 - o. kebijakan akuntansi dana cadangan;
 - p. kebijakan akuntansi aset lainnya;
 - q. kebijakan akuntansi aset tak berwujud;
 - r. kebijakan akuntansi kewajiban;
 - s. kebijakan akuntansi koreksi kesalahan, perubahan kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi, dan operasi yang tidak dilanjutkan;
 - t. kebijakan akuntansi laporan keuangan konsolidasian; dan
 - u. kebijakan akuntansi properti investasi.

(2) Rincian . . .

- (2) Rincian Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
2. Ketentuan Lampiran Peraturan Wali Kota Nomor 12 Tahun 2023 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah ditambahkan Bab XXI sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal II

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tomohon
pada tanggal 2 Mei 2025

WALI KOTA TOMOHON,

ttd.

CAROLL JORAM AZARIAS SENDUK

Diundangkan di Tomohon
pada tanggal 2 Mei 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA TOMOHON,

ttd.

EDWIN RORING

BERITA DAERAH KOTA TOMOHON TAHUN 2025 NOMOR 6

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA TOMOHON,



B. R. MAMBU, S.H., M.H.
NIP. 19880626 201001 1 002

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA TOMOHON
NOMOR 6 TAHUN 2025
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALI
KOTA NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG
KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH
DAERAH

BAB XXI
KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

A. DEFINISI

Dalam Peraturan Wali Kota ini terdapat beberapa definisi sebagai berikut:

1. Nilai tercatat (*carrying amount*) adalah nilai buku aset yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
2. 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.
3. Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.
4. Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antarpihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.
5. Properti investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau 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.
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. Entitas adalah terdiri atas entitas akuntansi dan entitas pelaporan.
8. Entitas akuntansi adalah unit pemerintahan pengguna anggaran/pengguna barang dan oleh karenanya wajib menyelenggarakan akuntansi dan menyusun laporan keuangan untuk digabungkan pada entitas pelaporan.
9. Entitas pelaporan adalah unit pemerintahan yang terdiri atas satu atau lebih entitas akuntansi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan wajib menyampaikan laporan pertanggungjawaban berupa laporan keuangan.
10. Masa manfaat adalah periode suatu aset diharapkan digunakan untuk aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik.
11. Metode penyusutan garis lurus adalah metode penyusutan yang mengalokasikan nilai aset tetap secara merata selama masa manfaat.

B. PENGAKUAN . . .

B. PENGAKUAN

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika:

1. besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke entitas di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
2. biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.

C. PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN AWAL

1. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan.
2. Biaya perolehan sebagaimana dimaksud pada angka 1 meliputi harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung, antara lain biaya jasa hukum, pajak, dan biaya transaksi lainnya.
3. Biaya perolehan sebagaimana dimaksud pada angka 1 tidak bertambah atas biaya di bawah ini:
 - a. biaya perintisan (kecuali biaya yang diperlukan untuk membawa properti investasi ke kondisi siap digunakan);
 - b. kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan; atau
 - c. pemborosan bahan baku, tenaga kerja, atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan properti investasi.
4. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.
5. 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.
6. Jumlah nilai aset sebagaimana dimaksud pada angka 5 yang setara, diakui sebagai liabilitas.

D. PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

1. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.
2. Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan garis lurus.
3. Masa manfaat properti investasi sama dengan masa manfaat aset tetap yang sejenis.
4. Pada saat dilakukan reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi, maka masa manfaat properti investasi sama dengan sisa masa manfaat aset pada saat masih diakui sebagai aset tetap.
5. Penilaian kembali properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.
6. Penilaian kembali atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.

7. Dalam . . .

7. Dalam hal proses penilaian kembali dilakukan secara bertahap, hasil penilaian kembali atas properti investasi diperoleh diakui dalam laporan keuangan periode penilaian kembali dilaksanakan, jika dan hanya jika, properti investasi telah dilakukan penilaian kembali seluruhnya.
8. Pada saat penilaian kembali, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar berdasarkan hasil penilaian kembali.
9. Selisih antara nilai penilaian kembali dengan nilai tercatat properti investasi, diakui pada akun ekuitas pada periode dilakukannya penilaian kembali.
10. Setelah penilaian kembali, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan.
11. Entitas dapat menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang dinilai kembali berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.
12. Pedoman nilai wajar terbaik mengacu pada harga kini dalam pasar aktif untuk properti serupa.
13. Entitas harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.
14. Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis, suatu entitas harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk:
 - a. harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi, dan lokasi berbeda (atau berdasarkan pada sewa atau kontrak lain yang berbeda), disesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut;
 - b. harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut; dan
 - c. proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat diandalkan, didukung dengan syarat/klausula yang terdapat dalam sewa dan kontrak lain yang ada dan jika mungkin dengan bukti eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan penilaian pasar kini dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus kas.
15. Dalam melakukan penilaian kembali, entitas dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independent.

E. ALIH GUNA

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

1. dimulainya penggunaan properti investasi oleh entitas, dialihgunakan dari properti investasi menjadi aset tetap;
2. dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan;
3. berakhirnya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi; dan

4. dimulainya . . .

4. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.

F. PELEPASAN

Dalam terjadi pelepasan properti investasi:

1. 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.
2. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan, atau dihentikan pengakuannya.
3. Jika sesuai dengan prinsip pengakuan sebagaimana dimaksud dalam huruf B, entitas mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu properti investasi di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut, maka jumlah tercatat dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi. Suatu bagian yang diganti dari properti investasi yang dicatat dengan menggunakan model biaya bisa saja bukan merupakan bagian yang disusutkan secara terpisah. Jika penentuan jumlah tercatat dari bagian yang diganti tersebut tidak dapat secara praktis dilakukan, entitas dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada saat diperoleh atau dibangun.
4. 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.
5. Imbalan yang diterima atas pelepasan properti investasi pada awalnya diakui sebagai nilai wajar.
6. Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, imbalan yang diterima pada awalnya diakui sebesar setara harga tunai.
7. Selisih antara jumlah nominal dari imbalan dan nilai yang setara dengan harga tunai diakui sebagai pendapatan bunga.
8. Entitas mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan properti investasi setelah pelepasan tersebut.
9. 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.

G. PENYAJIAN

1. Properti investasi diklasifikasikan dalam aset nonlancar dan disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.
2. Sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, entitas dapat memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan entitas tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang.

3. Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.
4. Dalam hal pemanfaatan aset tetap secara keseluruhan bagiannya, maka aset tersebut diakui dan ditatausahakan sebagai properti investasi.
5. Dalam hal pemanfaatan aset tetap tidak secara keseluruhan bagiannya, maka aset tersebut tidak memenuhi kriteria untuk diakui sebagai properti investasi dan ditatausahakan sebagai aset tetap.
6. Aset tetap sebagaimana dimaksud pada angka 5 disajikan sesuai akunnya dengan nilai perolehan dan pendapatan dari pemanfaatan sebagian dicatat sebagai lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

H. PENGUNGKAPAN

Entitas mengungkapkan:

1. dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat;
2. metode penyusutan yang digunakan;
3. masa manfaat atau tarif penyusutan yang digunakan;
4. jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan (agregat dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;
5. rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan:
 - a. penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan, dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset;
 - b. penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;
 - c. pelepasan;
 - d. penyusutan;
 - e. alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
 - f. perubahan lain;
6. apabila entitas melakukan penilaian kembali atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi yang menunjukkan hal sebagai berikut:
 - a. uraian properti investasi yang dilakukan penilaian kembali;
 - b. dasar peraturan untuk menilai kembali properti investasi;
 - c. tanggal efektif penilaian kembali;
 - d. nilai tercatat sebelum penilaian kembali;
 - e. jumlah penyesuaian atas nilai wajar; dan
 - f. nilai tercatat properti investasi setelah penilaian kembali;
7. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, entitas perlu mengungkapkan hasil penilaian kembali properti investasi;
8. 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;

9. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila entitas melakukan penilaian kembali 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;
10. apabila entitas melakukan penilaian kembali dengan menggunakan penilai independen, sejauh mana kualifikasi profesional yang relevan serta pengalaman mutakhir di lokasi dari penilai;
11. jumlah yang diakui dalam surplus/defisit untuk:
 - a. penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;
 - b. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut; dan
 - c. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut;
12. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan, atau peningkatan; dan
13. properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain.

WALI KOTA TOMOHON,

ttd.

CAROLL JORAM AZARIAS SENDUK

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA TOMOHON,



B. R. MAMBU, S.H., M.H.
NIP. 19880626 201001 1 002