



**SALINAN PERATURAN REKTOR UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
NOMOR 57 TAHUN 2023
TENTANG
PEDOMAN AKUNTANSI DAN TATA CARA PROPERTI INVESTASI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

REKTOR UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG,

- Menimbang :** a. bahwa berdasar Peraturan Majelis Wali Amanat Nomor 6 Tahun 2023 tentang Tata Cara Investasi, Kegiatan Usaha dan Pengawasan Investasi Universitas Negeri Semarang diperlukan Peraturan Rektor sebagai penjelasan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Rektor tentang Pedoman Akuntansi dan Tata Cara Properti Investasi;
- Mengingat :** 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5336);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan dan Pengelolaan Perguruan Tinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5500);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2015 tentang Bentuk dan Mekanisme Pendanaan Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 110, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5699) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2015 tentang Bentuk dan Mekanisme Pendanaan Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6461);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2022 tentang Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum Universitas Negeri Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 197, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6824);
5. Peraturan Majelis Wali Amanat Universitas Negeri Semarang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Tata Cara Investasi, Kegiatan Usaha, dan Pengawasan Investasi Universitas Negeri Semarang;
6. Peraturan Majelis Wali Amanat Universitas Negeri Semarang Nomor 53 Tahun 2023 tentang Organisasi, Tata Kerja dan Keanggotaan Komite Audit Universitas Negeri Semarang;
7. Peraturan Rektor Universitas Negeri Semarang Nomor ... Tahun 2023 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Investasi;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN REKTOR UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG TENTANG PEDOMAN AKUNTANSI DAN TATA CARA PROPERTI INVESTASI.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Rektor ini yang dimaksud dengan:

1. Universitas Negeri Semarang yang selanjutnya disebut UNNES adalah Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum.
2. Rektor adalah pemimpin UNNES yang menyelenggarakan dan mengelola UNNES.
3. Badan Optimalisasi Aset dan Bisnis yang selanjutnya disingkat BOAB adalah unit kerja non struktural di bidang pengembangan dan pengelolaan usaha komersial untuk menunjang pelaksanaan tridarma perguruan tinggi.
4. Badan Usaha adalah badan usaha otonom dan mandiri berbadan hukum yang menyelenggarakan usaha dalam rangka memanfaatkan aset dan modal yang sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh Universitas Negeri Semarang.

5. Usaha Komersial adalah kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh individu, badan usaha, atau entitas hukum lainnya dengan tujuan utama untuk memperoleh keuntungan atau laba.
6. Majelis Wali Amanat yang selanjutnya disingkat MWA adalah organ UNNES yang menyusun, merumuskan, dan menetapkan kebijakan, memberikan pertimbangan pelaksanaan kebijakan umum, dan melaksanakan pengawasan di bidang nonakademik.
7. Investasi adalah penempatan modal yang dimiliki UNNES untuk memperoleh keuntungan yang optimal dengan tetap mengedepankan layanan pendidikan untuk masyarakat.
8. Pengelolaan investasi adalah kegiatan untuk memaksimalkan sumber daya dalam rangka menghasilkan keuntungan yang berkesinambungan.
9. Kegiatan usaha atau bisnis merupakan suatu aktivitas untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan manusia, organisasi, dan masyarakat secara luas.
10. Modal adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang yang mempunyai nilai ekonomis.
11. Aset adalah sesuatu barang yang memiliki nilai ekonomi (*economic value*) atau nilai komersial (*commercial value*) yang dimiliki oleh UNNES, baik aset *tangible* maupun *intangible*.
12. *Good University Governance* adalah prinsip pengelolaan universitas yang baik.
13. Investasi yang bersifat akademik adalah investasi yang terkait langsung dengan pelaksanaan tridarma perguruan tinggi dan tidak berorientasi pada perolehan laba.
14. Investasi yang bersifat penunjang akademik adalah investasi yang terkait tidak langsung dengan pelaksanaan tridarma perguruan tinggi dan dapat berorientasi pada perolehan laba.
15. Investasi yang bersifat komersial adalah investasi yang tidak terkait dengan pelaksanaan tridarma perguruan tinggi dan berorientasi pada perolehan laba.
16. Pengawasan adalah mekanisme untuk memastikan bahwa kegiatan investasi dan kegiatan usaha yang dilakukan berjalan sesuai prinsip-prinsip tata kelola bisnis yang sehat (*Good Corporate Governance*) dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
17. Properti Investasi adalah properti atau tanah atau bangunan atau bagian dari bangunan atau keduanya yang dikuasai oleh pemilik atau *lessee* melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk menaikkan nilai, atau kedua-duanya, dan tidak digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Tujuan Peraturan Rektor ini adalah:

- a. mengatur perlakuan akuntansi untuk Properti Investasi dan pengungkapan yang terkait;
- b. diterapkan dalam pengakuan, pengukuran dan pengungkapan properti investasi; dan
- c. untuk mengatur tata cara pelaksanaan properti investasi.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Rektor ini meliputi:

- a. mekanisme tata cara properti investasi dan perlakuan akuntansi;
- b. tidak berlaku untuk klasifikasi sewa pembiayaan dan sewa operasi;
- c. tidak berlaku pengakuan penghasilan sewa dari properti investasi;
- d. tidak berlaku pengukuran hak atas sewa operasi dalam laporan keuangan *lessee*;
- e. tidak berlaku pengukuran investasi neto atas sewa pembiayaan dalam laporan keuangan *lessor*;
- f. tidak berlaku akuntansi atas transaksi jual dan sewa-balik; dan
- g. tidak berlaku pengungkapan sewa pembiayaan dan sewa operasi.

BAB III KRITERIA PROPERTI INVESTASI

Pasal 4

- (1) Properti Investasi memiliki syarat kriteria:
 - a. tujuan penggunaan; dan
 - b. jenis kepemilikan.
- (2) Tujuan penggunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi disewakan dan/atau kenaikan nilai.
- (3) Jenis kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi dimiliki sendiri atau melalui sewa pembiayaan.

BAB IV PELAPORAN PROPERTI INVESTASI

Pasal 5

- (1) Setiap entitas pelaporan melakukan proses akuntansi dan pelaporan keuangan atas Properti Investasi berdasarkan prinsip akuntansi pemerintahan berbasis akrual.
- (2) Proses akuntansi dan pelaporan keuangan atas Properti Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 13 Properti Investasi.

- (3) Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 13 Properti Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.
- (4) Peraturan ini digunakan untuk menyusun laporan keuangan berkaitan Properti Investasi.

BAB IV TATA CARA DAN MEKANISME IJIN PENETAPAN PROPERTI INVESTASI

Pasal 6

- (1) Mekanisme penetapan Properti Investasi sebagai berikut:
 - a. Ketua BOAB membentuk Tim Pelaksana Properti Instasi; dan
 - b. Tim Pelaksana Properti Investasi minimal terdiri dari:
 1. perwakilan SPI;
 2. perwakilan Aset;
 3. perwakilan BOAB;
 4. perwakilan Unit Akuntansi;
 5. perwakilan hukum;
 6. pihak-pihak internal UNNES yang memiliki kapasitas dalam properti Investasi; dan
 7. penilai eksternal UNNES apabila dianggap perlu.
- (2) Tim Pelaksana Properti Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Rektor.

Pasal 7

- (1) Tim Studi Kelayakan Properti Investasi memiliki tugas:
 - a. melakukan kajian studi kelayakan terhadap rencana properti investasi yang akan dilaksanakan; dan
 - b. memberi laporan kajian kepada Ketua BOAB terhadap rencana properti investasi yang akan dilaksanakan.
- (3) Tim Studi Kelayakan Properti Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Rektor.

Pasal 8

- Mekanisme penetapan Properti Investasi sebagai berikut:
- a. ketua BOAB mengajukan usulan penetapan Properti Investasi disertai hasil studi kelayakan;
 - b. ketua BOAB membentuk tim pelaksana dan pengelola Properti Investasi terdiri minimal dari:
 1. perwakilan BOAB;
 2. perwakilan hukum; dan
 3. Pihak-pihak internal UNNES atau eksternal yang memiliki kapasitas dalam Properti Investasi;
 - c. tim pelaksana dan pengelola Properti Investasi melaporkan hasil pelaksanaan Properti Investasi

- c. tim pelaksana dan pengelola Properti Investasi melaporkan hasil pelaksanaan Properti Investasi kepada Rektor melalui ketua BOAB; dan
- d. laporan pelaksanaan Properti Investasi dilaksanakan tiap semester.

**BAB V
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 9

Peraturan Rektor ini mulai berlaku sejak tanggal 01 Januari 2024.

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 29 Desember 2023

REKTOR UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG,

TTD

S MARTONO

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Kantor Hukum
Universitas Negeri Semarang



CAHYA WULANDARI

SALINAN

LAMPIRAN
PERATURAN REKTOR UNIVERSITAS
NEGERI SEMARANG
NOMOR 57 TAHUN 2023
TENTANG
PEDOMAN AKUNTANSI DAN TATA CARA
PROPERTI INVESTASI

PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 13 PROPERTI INVESTASI

I. Tujuan

Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur perlakuan akuntansi properti investasi dan pengungkapan yang terkait di lingkungan UNNES.

II. Ruang Lingkup

- a. Pernyataan ini diterapkan dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan properti investasi dalam laporan keuangan.
- b. Ruang lingkup ini tidak berlaku untuk: aset biologis yang terkait dengan aktivitas agrikultur; dan hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui.

III. Definisi

Beberapa pengertian istilah dalam peraturan ini:

- a. Nilai tercatat (*carrying amount*) adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
- b. 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.
- c. Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.
- d. Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.
- e. Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau *lessee*/penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk
 - 1) digunakan dalam kegiatan operasional layanan pendidikan atau untuk tujuan administratif; atau
 - 2) dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.
- f. 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.

IV. Properti Investasi

UNNES dapat memiliki properti yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau untuk peningkatan nilai. Misalnya, UNNES mengelola portofolio properti berdasarkan basis komersial. Dalam hal ini, properti yang dimiliki oleh UNNES, selain yang dimiliki untuk digunakan sendiri atau dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, memenuhi definisi properti investasi. Selain itu, UNNES, dapat juga memiliki properti untuk disewakan atau untuk mendapatkan peningkatan nilai, dan menggunakan hasil yang diperoleh tersebut untuk membiayai kegiatannya. Sebagai contoh, UNNES dapat memiliki bangunan yang disewakan secara komersial kepada pihak eksternal untuk menghasilkan pendapatan sewa.

Properti ini memenuhi definisi properti investasi. Pada umumnya UNNES memiliki aset berwujud berbentuk properti yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan UNNES atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Namun, terdapat beberapa keadaan dimana UNNES memiliki aset properti yang dikelola untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau aset yang dimiliki dengan maksud untuk memperoleh kenaikan nilai.

Properti investasi dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk memperoleh kenaikan nilai, atau keduanya. Oleh karena itu, properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh UNNES. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri (aset tetap).

Berikut adalah contoh properti investasi:

- a. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki UNNES dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas yang lain dalam jangka pendek;
- b. tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki UNNES 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 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
- e. properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi;

Berikut adalah contoh aset yang bukan merupakan properti investasi dan dengan demikian tidak termasuk dalam ruang lingkup pernyataan ini:

- a. properti yang dimaksudkan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/ atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, misalnya properti yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud diserahkan dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan diserahkan kembali;
- b. properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga;

- c. properti yang digunakan sendiri, 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;
- 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 kebijakan akuntansi yang mengatur aset tetap;
- g. properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain.

Aset yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh UNNES pada umumnya digunakan untuk kegiatan operasional UNNES, bukan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai, karena itu aset tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi. Dalam beberapa praktik, UNNES memiliki aset yang digunakan (a) secara Sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan (b) sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional UNNES. Apabila masing-masing bagian aset tersebut dapat dijual terpisah, entitas 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 UNNES. Dalam beberapa kasus, UNNES menyediakan tambahan layanan kepada para penyewa properti yang dimilikinya. UNNES memperlakukan properti tersebut sebagai properti investasi jika layanan yang diberikan tidak signifikan terhadap keseluruhan perjanjian. Misalnya ketika UNNES selaku pemilik Gedung antar menyediakan jasa keamanan dan pemeliharaan kepada penyewa gedung.

Suatu pertimbangan diperlukan untuk menentukan apakah suatu properti memenuhi kriteria sebagai properti investasi. UNNES menetapkan kriteria suatu aset dikategorikan sebagai properti investasi. UNNES mengungkapkan kriteria tersebut ketika pengklasifikasian dianggap sulit.

Pada kasus konsolidasi, UNNES memiliki properti investasi yang disewakan kepada dan dimanfaatkan oleh Kemenristekdikti/Kemenkeu (entitas yang berwenang melakukan konsolidasi) atau unit dibawah UNNES (entitas yang laporannya dikonsolidasi). Properti investasi tersebut tidak memenuhi definisi properti investasi dalam laporan keuangan yang dikonsolidasi karena kepemilikan properti investasi tersebut berada dalam satu kesatuan ekonomi.

Aset tersebut disajikan sebagai properti investasi pada entitas akuntansinya penyewa. Kondisi ini dapat terjadi jika UNNES menetapkan manajemen suatu bangunan yang mengelola gedung yang disewakan kepada entitas lain dengan pola penyewaan secara komersil. Dalam laporan keuangan entitas pengelola gedung, bangunan tersebut disajikan sebagai properti investasi. Namun demikian, untuk keperluan penyajian laporan keuangan konsolidasi, bangunan tersebut disajikan sebagai aset tetap sebagaimana ketentuan dalam peraturan yang mengatur Aset Tetap.

Properti investasi yang disewakan kepada entitas lainnya maka bagian properti investasi yang disewakan kepada entitas lainnya tersebut harus diungkapkan dalam laporan keuangan kedua UNNES dan entitas lain.

V. Pelaporan.

A. Pengakuan

Properti investasi diakui pada saat diperoleh berdasarkan kontrak/perjanjian kerjasama atau berita acara serah terima (BAST) atau surat Keputusan Rektor. Untuk dapat diakui sebagai properti investasi, suatu aset harus memenuhi kriteria:

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

Dalam menentukan apakah suatu properti investasi memenuhi kriteria pertama pengakuan, UNNES perlu menilai tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu pengakuan awal.

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.

UNNES mengevaluasi semua biaya properti investasi pada saat terjadinya berdasarkan prinsip pengakuan. 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 15, UNNES tidak mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah tercatat properti investasi, melainkan sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan properti 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.

Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Berdasarkan prinsip pengakuan, UNNES 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Pengukuran Saat Pengakuan Awal

Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan.

Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.

Biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung antara lain biaya jasa hukum, pajak, dan biaya transaksi lainnya.

Biaya perolehan properti investasi tidak bertambah atas biaya-biaya di bawah ini:

- a. Biaya perintisan (kecuali biaya-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.

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.

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 non-moneter 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, UNNES 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 UNNES 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 properti investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya di luar entitas pelaporan, dinilai dengan menggunakan nilai wajar.

C. 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 kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap yang berlaku.

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.

Properti investasi direvaluasi secara simultan untuk menghindari revaluasi aset secara selektif dan pelaporan jumlah dalam laporan keuangan yang merupakan campuran antara biaya dan nilai (*costs and values*) pada tanggal yang berbeda. Namun, properti investasi dapat dinilai kembali secara bertahap (*rolling basis*) asalkan penilaian kembali tersebut diselesaikan dalam waktu singkat dan nilai revaluasi tetap diperbarui. 38. 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. UNNES dapat menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.

Jika jumlah tercatat properti investasi meningkat/menurun akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui sebagai peningkatan/penurunan dalam ekuitas.

Pedoman nilai wajar terbaik 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. UNNES harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan

yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.

Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis seperti yang diuraikan pada paragraf 40, UNNES 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/klausul 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.

Dalam melakukan revaluasi UNNES dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independen.

D. PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI

Properti investasi disajikan sebagai aset non lancar pada neraca dalam mata uang rupiah.

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

Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, UNNES dapat saja memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan UNNES 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

Hal-hal yang diungkapkan sehubungan dengan properti investasi dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) antara lain:

- 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:
 - i. penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset;
 - ii. penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;
 - iii. pelepasan;
 - iv. penyusutan;

- v. alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
 - vi. perubahan lain.
- f. apabila UNNES melakukan revaluasi atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi yang menunjukkan hal-hal sebagai berikut:
- i. uraian properti investasi yang dilakukan revaluasi;
 - ii. dasar peraturan untuk menilai kembali properti investasi;
 - iii. tanggal efektif penilaian kembali;
 - iv. nilai tercatat sebelum revaluasi
 - v. jumlah penyesuaian atas nilai wajar;
 - vi. nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.
- g. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, 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.;
- i. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila UNNES 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;
- j. apabila UNNES melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauh mana kualifikasi profesional yang relevan serta pengalaman mutakhir di lokasi dari penilai;
- k. jumlah yang diakui dalam surplus/defisit untuk:
- i. penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;
 - ii. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut;
 - iii. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.
- 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; dan
- n. informasi lain terkait dengan properti investasi.

F. 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 UNNES, 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, dialih gunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;
- d. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.

UNNES mengalihgunakan properti dari properti investasi menjadi persediaan dengan perlakuan sebagai berikut:

- a. UNNES mulai mengembangkan properti investasi dan akan tetap menggunakannya di masa depan sebagai properti investasi, maka properti investasi tersebut tidak dialihgunakan dan tetap diakui sebagai properti;
- b. terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual maka UNNES mereklasifikasi aset properti investasi menjadi persediaan; dan
- c. terdapat keputusan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka UNNES tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya dan dihapuskan dari laporan posisi keuangan serta tidak memperlakukannya sebagai persediaan.

UNNES secara teratur mengevaluasi pemanfaatan gedung gedung untuk menentukan apakah memenuhi syarat sebagai properti investasi. Jika pemerintah memutuskan untuk menahan bangunan tersebut untuk kemampuannya dalam menghasilkan pendapatan sewa dan potensi kenaikan nilai maka bangunan tersebut diklasifikasikan sebagai properti investasi pada permulaan berlakunya sewa.

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.

G. Pelepasan

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat:

- a. pelepasan;
- b. ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen; atau
- c. tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasan.

Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.

UNNES mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu properti investasi di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut dan jumlah tercatat dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi.

UNNES dapat menggunakan biaya penggantian sebagai indikasi untuk menentukan berapa jumlah biaya bagian yang diganti pada saat diperoleh atau dibangun apabila jumlah tercatat dari bagian yang diganti tersebut tidak dapat ditentukan secara praktis.

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 Non Operasional-LO dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Imbalan yang diterima atas pelepasan properti investasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajar. Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan,

imbalan yang diterima pada awalnya diakui sebesar setara harga tunai. Selisih antara jumlah nominal dari imbalan dan nilai yang setara dengan harga tunai diakui sebagai pendapatan bunga.

UNNES mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan properti investasi setelah 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.

H. Ketentuan Transisi

UNNES menerapkan standar dengan mengklasifikasikan asetnya ke dalam Properti Investasi pada saat pertama kali dengan menggunakan nilai tercatat aset sebagai nilai perolehannya.

UNNES menerapkan pernyataan standar ini secara prospektif.

I. TANGGAL EFEKTIF

Pedoman ini berlaku untuk laporan keuangan atas pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran mulai Tahun Anggaran 2024

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 29 Desember 2023

REKTOR
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG,

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Kantor Hukum
Universitas Negeri Semarang,

TTD

S MARTONO



CAHYA WULANDARI