

TUGAS AKHIR

PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI BERDASARKAN PSAK NO. 240 PADA PT PLN (PERSERO) UID SULUTTENGGO

Oleh:

Michelle Esther Julia Irene Thomas

NIM. 22 041 008



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI MANADO JURUSAN AKUNTANSI
PROGRAM STUDI D-III AKUNTANSI
TAHUN 2025**

HALAMAN JUDUL

**PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI
BERDASARKAN PSAK NO. 240 PADA
PT PLN (PERSERO) UID SULUTTENGGO**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Untuk Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Akuntansi (A.Md. Ak)
Pada Program Studi D-III Akuntansi*

Oleh:

MICHELLE ESTHER JULIA IRENE THOMAS

NIM 22 041 008



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI MANADO JURUSAN AKUNTANSI
PROGRAM STUDI D-III AKUNTANSI
TAHUN 2025**

PERSERTUJUAN PEMBIMBINGAN

TUGAS AKHIR

dengan judul

PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI BERDASARKAN PSAK NO. 240 PADA PT PLN (PERSERO) UID SULUTTENGGO

Oleh:

Nama : Michelle Esther Julia Irene Thomas

NIM : 22 041 008

Program Studi : Diploma III Akuntansi

Disetujui untuk Diujikan

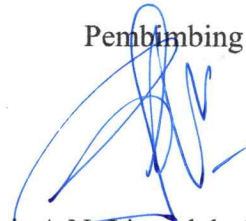
Manado, 15 Juli 2025

Koordinator Program Studi



Merry Ligia Sael, SE., MAP
NIP. 197303252008122001

Pembimbing



Esrie A.N. Limpeleh, SE., MM
NIP. 1971042920050110001

Ketua Jurusan




Raymond Festus Rombot, SE., Msi
NIP. 197402142003121002

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

dengan Judul

PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI BERDASARKAN PSAK NO. 240 PADA PT PLN (PERSERO) UID SULUTTENGGO

Telah dipertahankan dihadapan Sidang Tim Penguji Akhir
Pada Rabu, 23 Juli 2025, pukul 15.00 – 17.00 di Jurusan Akuntansi.

Oleh :

Nama : Michelle Esther Julia Irene Thomas

NIM : 22 041 008

Program Studi : Diploma III Akuntansi

Dan yang bersangkutan dinyatakan

LULUS

Tim Penguji Akhir

Ketua Penguji : Dr. Ivonne Helena Putong, SE, AK., M.Ak
NIP. 197206152002122003



Anggota Penguji : Loula L.L. Walangitan, SE., MAP
NIP. 196610221994032001



Mengetahui



Ketua Jurusan

Raymond F. Rombot, SE., Msi
NIP. 197402142003121002

Koordinator Prodi



Merry Ligia Sael, SE., MAP
NIP. 197303252008122001

RIWAYAT HIDUP

DATA DIRI

Nama Lengkap : Michelle Esther Julia Irene Thomas
NIM : 22 041 008
Tempat/Tanggal Lahir : Manado, 23 Juli 2004
Agama : Kristen Protestan
Alamat Tempat Tinggal : Perum Kairagi Permai No. 68, Kel. Kairagi Dua,
Kec. Mapanget, Kota Manado, Sulawesi Utara

Riwayat Pendidikan : 1. SD : - SDN 68 Manado (2010-2014)
- SDN Kolongan (2015-2016)

: 2. SMP : - SMPN 1 Manado (2016-2019)

: 3. SMK : - SMKN 1 Manado (2019-2022)

ORANG TUA

Nama Ayah : Jack Arnold Thomas
Nama Ibu : Elvira Lidyawati Kawulusan
Alamat : Perum Kairagi Permai No. 68, Kel. Kairagi Dua,
Kec. Mapanget, Kota Manado, Sulawesi Utara

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sungguh-sungguhnya.

Manado, 15 Juli 2025

Penulis

Michelle E.J.I. Thomas

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“TUHAN AKAN BERPERANG UNTUK KAMU,
DAN KAMU AKAN DIAM SAJA”

– KELUARAN 14:14 –

PERSEMBAHAN

Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Penulis persembahkan Tugas Akhir ini kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah menuntun penulis sampai ke titik ini, memberikan kesempatan, serta hikmat kebijaksanaan, kesehatan sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir.
2. Mama, Papa, dan Adek-adek, yang terus memberikan dukungan, dan selalu mendoakan penulis.
3. Michelle E.J.I. Thomas, yang sudah berjuang selama hampir 3 tahun di kampus Politeknik Negeri Manado, Jurusan Akuntansi, Prodi D3 Akuntansi. Terimakasih, sehat selalu. *God Bless You.*

ABSTRAK

Thomas, Michelle E.J.I. 2025. **Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO**. Tugas Akhir, Program Studi D3 Akuntansi Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Manado. Dibimbing Oleh Pembimbing: Esrie A.N. Limpeleh, SE., MM.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO tentang Properti Investasi telah sesuai dengan PSAK No 240. Pengelolaan aset atau properti dengan memperhatikan standar yang berlaku penting karena dengan melakukan penerapan PSAK pada perusahaan khususnya perusahaan BUMN dibidang ketenagalistrikan dapat membantu perusahaan dalam mengatur pengelolaan aset atau properti tersebut. PSAK No. 240 mengatur terkait pengakuan, klasifikasi, pengukuran, pengalihan, pelepasan, penyajian dan pengungkapan mengenai properti investasi.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif komparatif yaitu menggambarkan, menguraikan, menjelaskan, suatu praktek penerapan standar akuntansi properti investasi berdasarkan PSAK No. 240 pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO telah menerapkan PSAK No. 240 untuk mengatur mengenai properti investasi dan penerapannya telah sesuai dengan PSAK No. 240.

Saran untuk PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO harus tetap mempertahankan konsistensinya dalam melakukan penerapan standar akuntansi khususnya mengenai properti investasi, PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO sebagai unit distribusi juga disarankan untuk dapat *update* terhadap pembaharuan dan perubahan PSAK.

Kata Kunci: Standar akuntansi, PSAK No 240

ABSTARCT

Thomas, Michelle E.J.I. 2025. Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO. Final Project, D3 Accounting Study Program, Accounting Department, Politeknik Negeri Manado. Supervised by: Esrie A.N. Limpeleh, SE., MM.

This study aims to determine the application of PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO on Investment Property in accordance with PSAK No. 240. Asset or property management with regard to applicable standarts is important because by apllying PSAK to companies, especially state owned compannies in the electricity sector, it can assist companies in managing the management of these assets or properties. PSAK No. 240 regulates the recognition, classification, measurement, transfer, disposal, presentation and disclosure of investment property.

This research uses a comparative descriptive method that describes, outline, explains, a practice of applying invesment property accounting standards based on PSAK No. 240 at PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO.

The results showed that PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO has implemented PSAK No. 240 to regulate investment property and its application is in accordance with PSAK No. 240.

Suggestions for PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO regarding investment property, PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO as a distribution unit is also advised to be updated on PSAK updates and changes.

Keywords: Accounting standards, PSAK No. 240

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur di Panjatkan kehadiran Tuhan yang maha kuasa karena kebaikan serta Penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dengan judul ***“Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO”*** dapat terselesaikan dengan segala baik. Tugas akhir ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi tugas akhir ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukngan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak..

Penulis berkerinduan menyampaikan rasa terimakasih kepada :

1. Dra. Maryke Alelo, MBA selaku Direktur Politeknik Negeri Manado.
2. Dr. Diane Tangian, SH., M.Si selaku Wakil Direktur Bidang Akademik.
3. Selvy Kalele, SE.,MSi selaku wakil Direktur Bidang Administrasi Umum dan Keuangan.
4. Rudolf Estephanus Golioth Mait, ST., MT selaku Wakil Direktur Bidang Kemahasiswaan.
5. Juliet P.T. Makinggung, SE., M.Si selaku Wakil Direktur Bidang Perencanaan dan Kerja Sama
6. Raymond Festus Rombot, SE. Msi selaku Ketua Jurusan Akuntansi.
7. Joseph N. Tangon, SE., MSA., Ak., CA selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi.
8. Prof. Dr. Hedy D. Rumambi, SE., Ak., MM, CA., CSRS selaku Koordinator Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Keuangan.
9. Alpindos Toweula, SE.,MM.,Ak.,CA., BKP selaku Koordinator Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Perpajakan.
10. Merry Ligia Sael, SE.,M.Si selaku Koordinator Program Studi Diploma III Akuntansi.
11. Johanes H. Tene, SE.,MSA.,AK.,CA., BKP selaku Kepala Laboratorium Akuntansi Keuangan.
12. Jacqueline G. Wenas, SE.,MSA selaku Kepala Labaratorium Sistem Informasi Akuntansi.

13. Dr. Ivonne H. Putong, SE.,AK.,M.,Ak selaku Kepala Laboratorium Pajak dan juga selaku Ketua Penguji Penulis.
14. Antonius A. Tandi, SE.,M.Si.,Ak.,CA selaku Kepala TUK Akuntansi.
15. Dra. Revleen M. Kaparang, M.Pd selaku Ketua Panitia Magang.
16. Esrie A.N. Limpeleh, SE.,MM selaku Pembimbing PKL dan Tugas Akhir.
17. Treesje Amelia Clara Langi, SE., M.Si selaku Dosen Wali.
18. Loula L.L. Walangitan, SE., MAP selaku Anggota Penguji.
19. Seluruh Dosen Pengajar dan Staff Jurusan Akuntansi.
20. Mama, Papa, Tesa, dan Mikha.
21. Teman-teman mahasiswa angkatan 2022 prodi D3 Akuntansi: Nadia, Agung, Frilly, Vinanda, Nadila
22. Seluruh karyawan PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO, khususnya karyawan Bidang Komunikasi, Keuangan, dan Umum.
23. Teman-teman mahasiswa magang dan PKL PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO.

Semoga Tuhan Yesus Memberkati. Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi terciptanya tugas akhir yang baik. Akhir kata, Penulis ucapkan terima kasih.

Manado, 15 Juli 2025

Michelle E.J.I. Thomas

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSERTUJUAN PEMBIMBINGAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
RIWAYAT HIDUP.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTARCT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Metode Analisis Data	5
1.6 Deskripsi Umum Perusahaan	5
1.6.1 Sejarah Singkat PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO	5
1.6.2 Visi, Misi, Moto, Logo, dan Tata Nilai Perusahaan.....	6
1.6.3 Struktur Organisasi dan Job Deskripsi	9
1.6.4 Aktivitas Usaha	13
BAB II DESKRIPSI PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI PROPRTI INVESTASI PADA PT PLN (PERSERO) UID SULUTTENGGO	14
2.1 Landasan Teori	14
2.1.1 Pengertian Akuntansi	14
2.1.2 Properti Investasi Berdasarkan PSAK No 240.....	15

2.2	Praktek Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO	23
2.2.1	Klasifikasi Properti Investasi	23
2.2.2	Pengakuan Properti Investasi	23
2.2.3	Pengukuran Properti Investasi.....	24
2.2.4	Pengalihan Properti Investasi	26
2.2.5	Pelepasan Properti Investasi.....	27
2.2.6	Penyajian Properti Investasi	27
2.2.7	Pengungkapan Properti Investasi	28
2.3	Evaluasi Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO	29
	BAB III PENUTUP	36
3.1	Kesimpulan.....	36
3.2	Saran.....	36
	DAFTAR PUSTAKA	xvii
	LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	xviii

DAFTAR TABEL

Tabel 2.2.2. 1 Jurnal properti investasi dari pembelian	24
Tabel 2.2.2. 2 Jurnal properti investasi dari transfer aset tetap	24
Tabel 2.2.3. 1 Jurnal jika terjadi penurunan nilai wajar	25
Tabel 2.2.3. 2 Jurnal jika terjadi kenaikan nilai wajar	26
Tabel 2.2.4. 1 Jurnal pencatatan transfer dari properti investasi ke aset tetap	26
Tabel 2.2.4. 2 Jurnal pencatatan transfer dari aset tetap ke properti investasi	27
Tabel 2.3. 1 Evaluasi penerapan standar akuntansi properti investasi berdasarkan PSAK No 240 pada PT PLN (Persero) UID SUTG	29

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.6.1. 1 PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO.....	5
Gambar 1.6.2. 1 Logo PT PLN (Persero)	8
Gambar 1.6.2. 2 Core Values BUMN "AKHLAK"	9
Gambar 1.6.3. 1 Struktur Organisasi PT PLN (Persero) UID SUTG	10
Gambar 2.2.6. 1 Laporan posisi keuangan (neraca) PT PLN (Persero) UID SUTG.....	28

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Laporan Neraca PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO	xviii
Lampiran 2 Laporan L/R PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO	xx

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengelolaan aset secara tepat dalam dunia bisnis pada era ekonomi modern mendorong berbagai entitas bisnis agar dapat menghasilkan nilai ekonomis yang optimal. Dalam dua puluh tahun terakhir, Indonesia mengalami perubahan mendasar dalam pengelolaan aset, yang awalnya berfokus pada kepemilikan (*ownership-centric*) kini bertransformasi ke strategi yang mengutamakan nilai ekonomis (*value-centric*), hal ini ditandai dengan adanya peningkatan di portofolio aset perusahaan mengenai jumlah properti investasi. Transformasi ini berlangsung bersamaan dengan semakin tingginya kesadaran bahwa aset tidak hanya berperan sebagai sumber daya yang tidak aktif, melainkan instrumen strategis yang berperan aktif dalam pembentukan nilai ekonomi entitas. Fenomena ini terjadi baik di sektor swasta maupun BUMN, di mana BUMN memiliki pola dan karakteristik yang unik dalam mengelola aset dan berbeda dari perusahaan pada umumnya.

PSAK No. 240 (2024) menyatakan bahwa aset atau properti yang dimiliki oleh perusahaan seperti tanah dan bangunan, yang digunakan dalam sewa, atau untuk peningkatan nilai aset, serta tidak dilibatkan dalam aktivitas operasi utama perusahaan dan atau untuk kegiatan perusahaan sehari-hari disebut dapat disebut sebagai Properti Investasi. Penerapan standar akuntansi secara konsisten dan sesuai regulasi diperlukan guna menjamin akurasi yang tepat dalam pencatatan pada pelaporan keuangan.

Standar Akuntansi dalam skala global telah mengalami transformasi penting sejak ditetapkannya *International Accounting Standard* (IAS) dengan periode mulai tahun 1973 – 2001. IAS dikembangkan oleh *International Accounting Standards Committee* (IASC) yang kemudian direstrukturisasi pada tahun 2001 menjadi *International Accounting Standards Boards* (IASB). Selanjutnya IAS menjadi dasar dalam pengembangan *International Financial Reporting Standards* (IFRS) adalah standar terbaru dan mulai diterapkan pada tahun 2001. IFRS

dikembangkan oleh *International Accounting Standards Boards* (IASB) yang bertujuan agar penyajian mengenai standar akuntansi dapat lebih relevan dan komprehensif dengan keperluan pelaporan keuangan (Kartikahadi dkk, 2023). Dan mengikuti perkembangan yang ada Indonesia telah mengadopsi IFRS dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). PSAK No. 240 tentang Properti Investasi mengadopsi ketentuan yang tercantum dalam IAS 40 dan mulai diterapkan pertama kali di Indonesia pada tahun 2008. IAS 40 secara khusus memperkenalkan konsep penilaian berbasis nilai wajar (*fair value*) untuk properti investasi, yang memungkinkan laporan keuangan mempresentasikan nilai ekonomi riil dari properti tersebut. Revisi PSAK No. 240 (perubahan nomor dari PSAK 13), disahkan 12 Desember 2022 dan efektif 2024, sepenuhnya mengadopsi standar IAS 40 terkait properti investasi. PSAK No. 240 secara komprehensif mengatur definisi, kriteria pengakuan, metode pengukuran, dan syarat pengungkapan terkait properti investasi. Proses standarisasi memegang peranan yang penting dalam meningkatkan kualitas informasi keuangan, mempermudah perbandingan antarperusahaan, dan menyediakan dasar objektif bagi stakeholder dalam mengambil keputusan (Giri 2017) khususnya dalam pengelolaan aset atau properti di perusahaan BUMN.

BUMN memiliki ciri khas tertentu dalam mengelola asetnya berbeda dengan pengelolaan aset milik perusahaan swasta. Sebagai perusahaan milik negara BUMN berbeda dengan perusahaan swasta yang berfokus pada profitabilitas, BUMN juga berkewajiban memprioritaskan pelayanan publik dan arahan kebijakan pemerintah. Akibatnya, pengelolaan aset menjadi lebih kompleks terutama terkait properti investasi. Salah satu sektor ketenagalistrikan BUMN, PT PLN (Persero) memiliki aset yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Dalam menjalankan tugasnya, PT PLN juga memiliki beragam aset properti tanah dan bangunan yang tidak dipergunakan dan terlibat secara langsung dalam aktivitas operasional inti dan berpeluang diklasifikasikan sebagai properti investasi menurut PSAK No. 240. Properti-properti ini bisa berupa tanah yang dipersiapkan untuk ekspansi di masa datang dan bangunan/gedung yang disewakan kepada pihak eksternal, atau aset yang dimiliki dengan tujuan untuk peningkatan nilai (*capital appreciation*).

PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO adalah salah satu unit distribusi PT PLN yang bertanggung jawab memastikan pasokan listrik tersalurkan secara merata di tiga wilayah yaitu Sulawesi Utara, Sulawesi Tengah dan Gorontalo. Dalam melaksanakan tugasnya PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO mengikuti kebijakan yang ditentukan oleh kantor pusat, meliputi pengelolaan serta pencatatan akuntansi mengenai properti investasi.

Selama melaksanakan Praktek Kerja Lapangan (PKL) penulis mendapatkan data bahwa PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO mengelola properti investasi berupa tanah dan bangunan yang diperoleh melalui pembelian langsung untuk pembangunan infrastruktur kelistrikan yang tidak dimanfaatkan untuk kegiatan operasional. Berdasarkan obeservasi selama PKL, jenis properti investasi yang dikelola oleh PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO untuk disewakan meliputi: lahan startegis yang tidak terpakai, gedung bangunan atau gedung seperti rumah dinas non operasional, gudang penyimpanan, dan gedung perkantoran komersial yang disewakan kepada pihak ketiga seperti UMKM, perusahaan dan instansi pemerintah. Namun belum diketahui bagaimana penerapan standar PSAK No. 240 Properti Investasi yang mengatur tentang pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO apakah sudah sesuai dengan standar yang ada. Selain itu, pada saat PKL ditemukan berdasarkan observasi penulis bahwa karyawan bagian aset properti belum mengetahui tentang standar akuntansi yang digunakan dalam pengelolaan properti investasi yang ada di perusahaan yaitu PSAK No 240 penomoran terbaru dan bagaimana penerapannya pada properti investasi yang dikelola perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mendeskripsikan mengenai penerapan PSAK No. 240 pada Properti Investasi PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO apakah telah sesuai dalam penerapannya.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Apakah penerapan standar akuntansi pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO tentang Properti Investasi telah sesuai dengan PSAK No. 240?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan standar akuntansi pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO tentang Properti Investasi telah sesuai dengan PSAK No.240.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi perusahaan yaitu dapat digunakan sebagai masukan dan informasi pada perusahaan BUMN khususnya PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO. Hasil penelitian ini kiranya dapat membantu perusahaan untuk terus tetap mempertahankan konsistensi dalam penerapan standar akuntansi yang berlaku.
2. Bagi Politeknik Negeri Manado, diharapkan dapat bermanfaat dan menjadi bahan masukan untuk pengembangan kurikulum pada jurusan akuntansi politeknik negeri manado. Diharapkan juga dapat dijadikan sebagai bahan atau referensi bagi mahasiswa dan dosen serta diharapkan dapat menjadi dasar untuk penelitian selanjutnya.
3. Manfaat bagi penulis yaitu untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan mengenai penerapan standar akuntansi atau PSAK No 240 tentang Properti Investasi di perusahaan-perusahaan khususnya perusahaan BUMN. Serta diharapkan dapat mengasah kemampuan penulis dalam penyusunan karya tulis ilmiah dalam pengembangan kompetensi akademik dimasa depan.

1.5 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif komparatif. Menurut Sugiyono (2019:147) metode analisis deskriptif komparatif bertujuan untuk menggambarkan karakteristik masing-masing kelompok atau variabel yang diteliti kemudian membandingkannya untuk melihat perbedaan yang signifikan. Jadi, Metode Deskriptif Komparatif merupakan metode analisis data yang akan menggambarkan, menguraikan, menjelaskan suatu praktek akuntansi dan atau praktek perpajakan dan membandingkan dengan standar yang berkaitan dengan materi.

1.6 Deskripsi Umum Perusahaan

1.6.1 Sejarah Singkat PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO

Gambar 1.6.1. 1 PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO



PT PLN berdiri pada 27 oktober 1945 dan beroperasi sebagai Jawatan Listrik dan Gas. Selanjutnya, PT PLN (Persero) yang beroperasi sebagai Jawatan Listrik dan Gas, pada tanggal 1 Januari 1961 berubah menjadi Badan Pemimpin Umum Perusahaan Listrik Negara atau (BPU-PLN). Pada 1 Januari 1965 BPU-PLN

yang awalnya beroperasi untuk menyediakan listrik, gas, serta kokas, dipecah lagi menjadi 2 perusahaan, yaitu Perusahaan Listrik Negara (PLN) beroperasi dalam menyediakan listrik, dan Perusahaan Gas Negara (PGN) beroperasi dalam penyediaan gas serta kokas. Selanjutnya, Perusahaan terus melakukan perubahan nama terhitung sebanyak lima kali perubahan, dan perubahan nama terakhir pada 16 Juni 1994 menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) Listrik Negara atau PT PLN (Persero). Serta PT PLN (Persero) melakukan restrukturisasi dengan membentuk Holding-Subholding PLN, yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2023. (PT PLN (Persero), 2024)

Area distribusi listrik PT PLN (Persero) terbagi menjadi beberapa Unit Induk Distribusi (UID) dengan tujuan mempermudah pengelolaan distribusi listrik di berbagai daerah. PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO salah satu UID milik PT PLN (Persero) yang membawahi distribusi listrik di 3 wilayah yaitu Sulawesi Utara, Sulawesi Tengah, dan Gorontalo. PT PLN (Persero) Unit Induk Distribusi Sulawesi Utara, Sulawesi Tengah, dan Gorontalo berlokasi di Jl. Bethesda No. 32 (Sario), Manado (95116), Sulawesi Utara. Nomor Telepon perusahaan (+62-431) 863644, 865651/ (+62-431) 863660, 862360. UID SULUTTENGGO bertanggung jawab dalam penyaluran tenaga listrik mulai dari gardu induk hingga ke pelanggan, termasuk pemeliharaan jaringan, pengembangan infrastruktur, serta pelayanan pelanggan. PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO memiliki 7 Unit Pelaksana Pelayanan Pelanggan (UP3) yang tersebar di tiga provinsi yaitu : Unit Pelaksana Pelayanan Pelanggan (UP3) Manado, Kotamobagu, Tahuna, Gorontalo, Tolitoli, Palu, Luwuk. Adapun Unit Pengatur Pelaksana Distribusi (UP2D) SULUTTENGGO, 44 Unit Layanan Pelanggan (ULP), Unit Pelaksana Pemeliharaan (UPP) SULUTTENGGO.

1.6.2 Visi, Misi, Moto, Logo, dan Tata Nilai Perusahaan

1. Visi Perusahaan

Visi PT PLN (Persero) mengalami perubahan yang didasarkan oleh Keputusan Direksi Nomor 0319.K/DIR/2024 tanggal 03 Desember 2024. Berikut Visi PLN (2024-2028):

“Menjadi Perusahaan Global Top 500 dan #1 pilihan pelanggan untuk solusi energi”

PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO juga memiliki Visi Misi, sejak tahun 2024 yaitu :

“Menjadi Unit Induk Distribusi (UID) terbaik se-Sulawesi, Nusa Tenggara, Maluku serta Papua dan #1 pilihan pelanggan untuk solusi energi yang bersih dan berkelanjutan”

2. Misi Perusahaan

Misi Perusahaan PT PLN (Persero) yaitu :

- a. Mengembangkan usaha penyediaan listrik dan layanan pendukung berfokus pada kepuasan pelanggan, karyawan, dan pemegang saham.
- b. Memposisikan energi listrik sebagai sarana peningkatan kualitas masyarakat.
- c. Mendorong pemanfaatan tenaga listrik sebagai penggerak aktivitas perekonomian.
- d. Melaksanakan operasional perusahaan dengan berkomitmen pada kelestarian lingkungan.

Perdir No. 0078.P/DIR/2023 yang mengatur Struktur Organisasi dan Prosedur Operasional PT PLN (Persero) UID Suluttenggo menetapkan misi unit sebagai berikut:

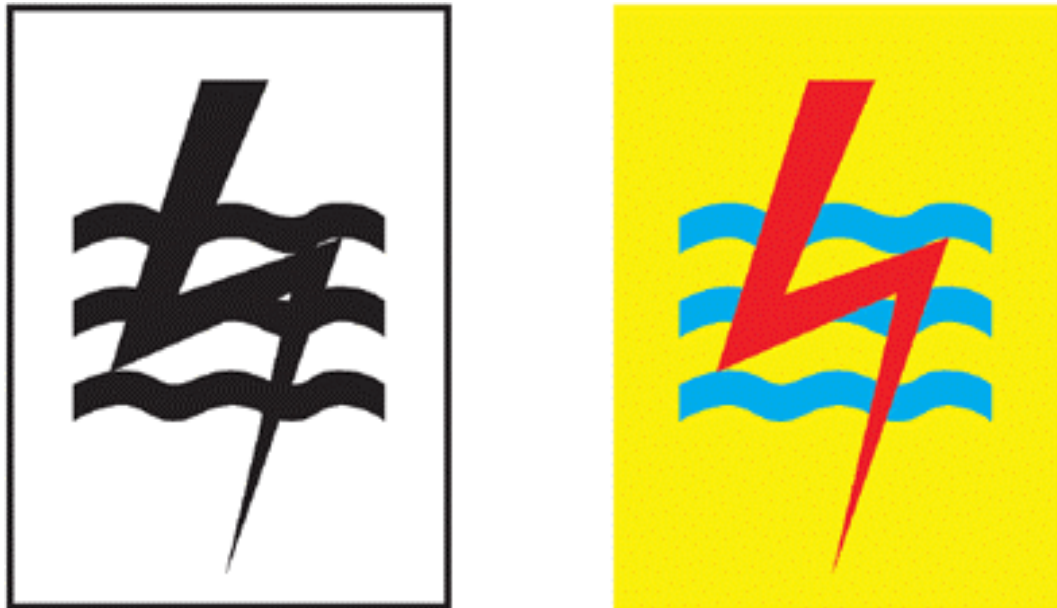
- a. Menyelenggarakan operasi pembangkitan berskala kecil beserta tenaga listrik dengan menjamin pemenuhan parameter kuantitas, kualitas, dan keandalan sesuai standar berlaku.
- b. Mengoperasikan sistem niaga, manajemen pelanggan, dan penjualan tenaga listrik untuk menjawab kebutuhan konsumen, memaksimalkan tingkat kepuasan, serta mendorong performa perusahaan.
- c. Mengoptimalkan pemanfaatan aset dan sumber daya korporasi melalui pendekatan sinergis, efisiensi, efektif guna memaksimalkan kinerja bisnis, jaminan kepatuhan terhadap prinsip K4L (Keselamatan, Kesehatan Kerja, Keamanan, Lingkungan), implementasi tata kelola perusahaan berstandar GCG.

3. Moto Perusahaan

“Listrik untuk kehidupan yang Lebih Baik”

4. Logo Perusahaan

Gambar 1.6.2. 1 Logo PT PLN (Persero)



5. Tata Nilai Perusahaan (Core Value)

Nilai inti (*core value*) merupakan pernyataan dari prinsip dasar yang menjadi pedoman sebuah organisasi dalam melaksanakan kegiatan untuk mencapai visi dan memenuhi misi melalui perilaku internal dan interaksi eksternal. Nilai inti berfungsi sebagai landasan bagi para pegawai untuk memahami budaya perusahaan. Nilai inti organisasi adalah standar etik dan norma yang mengatur perilaku dari individu pada sebuah organisasi. Sebagai landasan tata nilai PT PLN, *core values* ‘AKHLAK’ diberlakukan merujuk Surat Edaran Menteri BUMN No. BUMN SE-7/MBU/07/2020.

Gambar 1.6.2. 2 Core Values BUMN "AKHLAK"



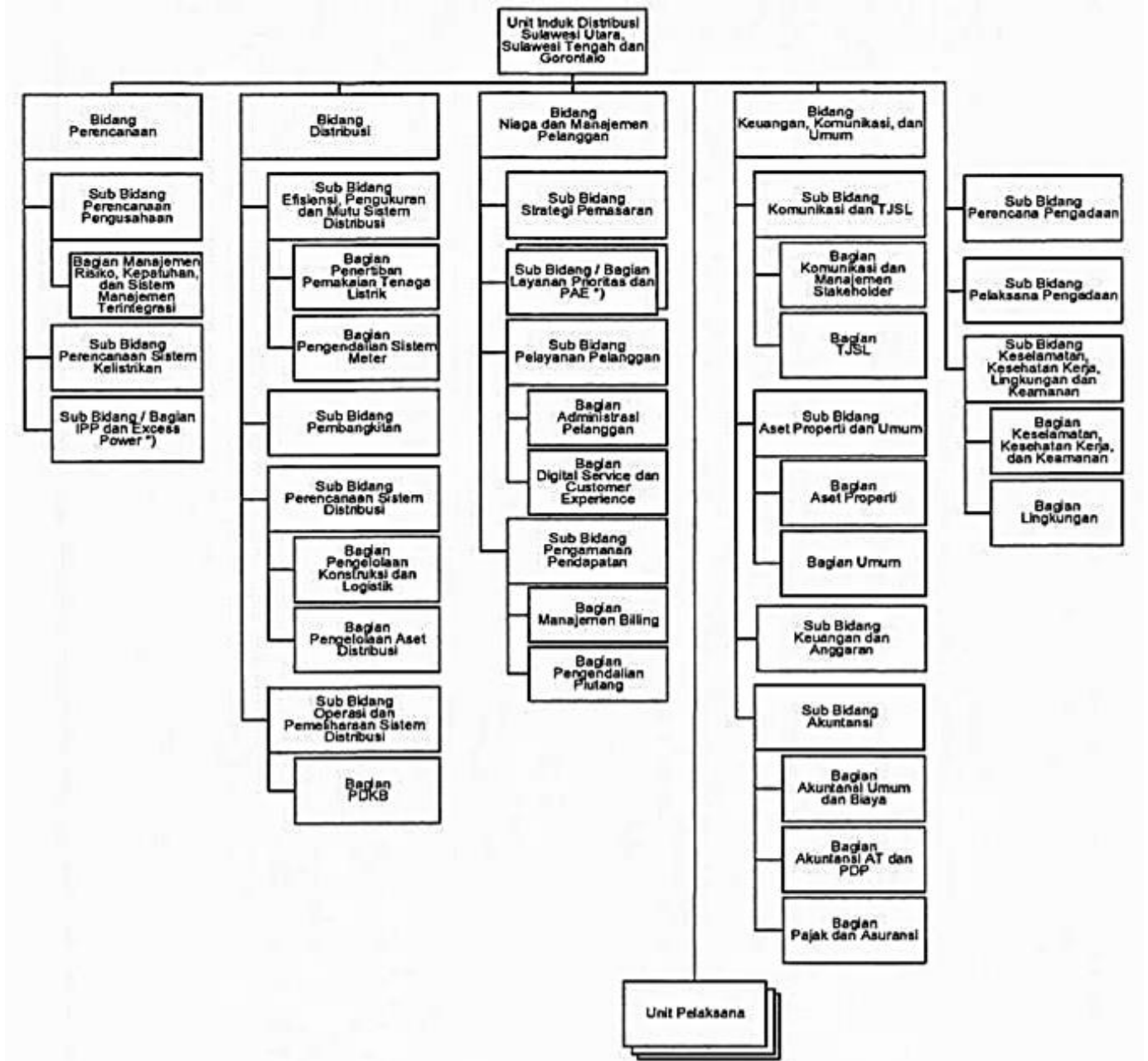
- a Amanah, Menjunjung tinggi amanah yang diembankan sebagai komitmen inti.
- b Kompeten, Berkomitmen pada penguatan kompetensi berkelanjutan melalui eksplorasi kapasitas progresif.
- c Harmonis, Menjunjung kepedulian kolektif dan apresiasi keberagaman.
- d Loyal, Dedikasi tanpa syarat dengan menempatkan kepentingan bangsa dan negara di atas segalanya.
- e Adaptif, Konsistensi dalam inovasi tiada henti dan kesiapan semangat merespons perubahan.
- f Kolaboratif, Merajut sinergi kolaboratif.

1.6.3 Struktur Organisasi dan Job Deskripsi

1. Struktur Organisasi

Berikut ini adalah struktur organisasi PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO :

Gambar 1.6.3. 1 Struktur Organisasi PT PLN (Persero) UID SUTG



Sumber: PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO

2. Job Deskripsi

Struktur organisasi PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO mencakup 4 bidang: Perencanaan; Distribusi; Niaga dan Manajemen Pelanggan; Keuangan, Komunikasi, dan Umum (KKU). Dengan bidang KKU terbagi dalam 4 sub bidang, yaitu:

1. Sub Bidang Komunikasi dan TJSL. Terdiri atas 2 bagian yaitu : Bagian Komunikasi dan Manajemen Stakeholder, dan Bagian TJSL.
2. Sub Bidang Aset Properti dan Umum. Terdiri atas 2 bagian yaitu : Bagian Aset Properti, dan Bagian Umum.
3. Sub Bidang Keuangan dan Anggaran.
4. Sub Bidang Akuntansi. Terdiri atas 3 bagian yaitu : Bagian Akuntansi Umum dan Biaya, Bagian Akuntansi AT dan PDP, dan Bagian Pajak dan Asuransi.

Berikut uraian tugas dalam hal ini penulis berfokus pada Bidang Keuangan, Komunikasi, dan Umum :

1. Bidang Keuangan

Bertanggung jawab atas pengelolaan anggaran dan keuangan unit usaha berdasarkan prinsip manajemen keuangan sehat, efektivitas, pengelolaan pajak asuransi, serta penyajian laporan keuangan akurat dan disiplin waktu.

- a. Merumuskan kebijakan anggaran dan proyeksi keuangan korporasi;
- b. Melakukan pengendalian anggaran investasi serta anggaran operasional;
- c. Memantau arus kas pendapatan;
- d. Mengawasi aliran kas pembiayaan;
- e. Mengurus manajemen keuangan;
- f. Menganalisis dan mengevaluasi laporan keuangan unit kerja;
- g. Menyiapkan laporan keuangan konsolidasian
- h. Menyusun dokumen rekonsiliasi keuangan
- i. Merancang dan mengkaji kebijakan manajemen risiko serta penghapusan aset;
- j. Mengelola urusan perpajakan dan pertanggungan asuransi;
- k. Menyusun draf RKAP secara kolaboratif dengan Bidang Perencanaan dan bidang terkait;

- l. Menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (GCG);
 - m. Menyiapkan laporan manajerial sesuai bidang tanggung jawab.
2. Bidang Komunikasi dan Umum
- Bertanggung jawab memastikan operasional pengelolaan SDM dan organisasi, administrasi kepegawaian dan hubungan industrial, kesekretariatan, aspek legalitas dan komunikasi, keamanan infrastruktur kantor, serta pengembangan lingkungan untuk mendukung kinerja organisasi.
- a. Mengatur harmonisasi pengembangan infrastruktur organisasi dan tata kelola manajerial, penguatan kapasitas SDM, penatalaksanaan sumber daya manusia, serta administrasi dan basis data ketenagakerjaan;
 - b. Mengembangkan hubungan industrial secara proaktif;
 - c. Mengurus: sertifikat kepemilikan aset, manajemen dokumentasi dan arsip perpustakaan, administrasi kesekretariatan, serta protokol dan tata graha kantor pusat;
 - d. Mengatur: komunikasi publik dan relasi pelanggan, fasilitas dan infrastruktur kerja, serta sistem proteksi dan pengamanan kantor;
 - e. Menyelenggarakan program pembinaan lingkungan berkelanjutan;
 - f. Melakukan advokasi legal dan penegakan regulasi korporasi;
 - g. Menyusun rancangan awal RKAP terkait domain tanggung jawabnya;
 - h. Merancang dan menerapkan sistem manajemen kualitas terpadu;
 - i. Mengimplementasikan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan berstandar (GCG);
 - j. Melakukan asesmen kinerja operasional bidang;
 - k. Menyiapkan laporan manajerial sesuai ruang lingkup kewenangannya.

1.6.4 Aktivitas Usaha

Sebagai entitas usaha di bawah naungan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), PT PLN (Persero) Unit Induk Distribusi Sulawesi Utara, Tengah, dan Gorontalo beroperasi pada sektor penyediaan jasa kelistrikan. Misi utamanya adalah menjalankan penyediaan tenaga listrik untuk kebutuhan publik dalam volume dan kualitas yang mencukupi, sekaligus mengupayakan profitabilitas serta melaksanakan mandat pemerintah dalam bidang ketenagalistrikan guna mendorong pembangunan nasional, dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip pengelolaan perseroan terbatas.

BAB II

DESKRIPSI PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI PADA PT PLN (PERSERO) UID SULUTTENGGO

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pengertian Akuntansi

Akuntansi adalah seni dalam mengukur, berkomunikasi dan menginterpretasikan aktivitas keuangan. Dalam arti luas, akuntansi adalah proses identifikasi, pengukuran dan komunikasi dari informasi-informasi ekonomi untuk menghasilkan pertimbangan dan keputusan-keputusan dari pemakai informasi tersebut. (Wardani dan Wardana 2022)

Menurut *American Accounting Association (AAA)* “*Accounting is the process of identifying, measuring and communicating economic information to permit information judgement and decision by users of the information*”. Artinya “Akuntansi adalah proses mengidentifikasi/mengenali, mengukur, dan melaporkan informasi ekonomi untuk memungkinkan adanya penilaian dan pengambilan keputusan bagi mereka yang menggunakan informasi tersebut. (Wardani dan Wardana 2022:126)

Sedangkan menurut “*American Institute of Certified Public Accountants (ACIPA)*, *Accounting is the art of recording, classifying and summarizing in a significant manner and terms of money, transaction and events which are, in part at least, of financial character, and interpreting the result there of*”. Artinya Akuntansi adalah seni pencatatan, penggolongan, peringkasan yang tepat dan dinyatakan dalam satuan mata uang, transaksi-transaksi dan kejadian-kejadian yang setidaknya bersifat finansial dan penafsiran hasil-hasilnya. (Wardani dan Wardana 2022:126)

Akuntansi merupakan alat penyediaan informasi yang sangat penting dalam melakukan kegiatan agar lebih efisien dan sebagai bahan evaluasi bagi suatu organisasi dalam melakukan kegiatan. Akuntansi dilihat dari proses kegiatan,

merupakan kegiatan atau aktivitas yang melibatkan penggolongan hingga pencatatan untuk menghasilkan informasi dalam pengambilan keputusan. (Fauziah 2020)

Berdasarkan definisi akuntansi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa akuntansi merupakan proses pencatatan, proses mengidentifikasi, penggolongan, serta pelaporan informasi ekonomi yang dapat menjadi dasar untuk pengambilan keputusan.

2.1.2 Properti Investasi Berdasarkan PSAK No 240

1. Definisi Properti Investasi

Menurut PSAK No 240 (2024:01) Properti Investasi adalah properti (tanah atau bangunan-atau bagian dari suatu bangunan-atau keduanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau oleh penyewa sebagai aset hak-guna) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, daripada untuk (a) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau (b) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

2. Klasifikasi Properti Investasi

Menurut PSAK No 240 (2024:02) aset yang diklasifikasikan sebagai properti investasi sebagai berikut :

- (a) Tanah yang dikuasai untuk kenaikan nilai jangka panjang daripada untuk penjualan jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari;
- (b) Tanah yang dikuasai yang penggunaan masa depannya belum ditentukan saat ini;
- (c) Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau aset hak-guna yang terkait bangunan yang dikuasai oleh entitas) dan disewakan melalui satu sewa operasi atau lebih
- (d) Bangunan yang belum terpakai tetapi dikuasai untuk disewakan melalui satu sewa operasi atau lebih;
- (e) Properti yang sedang dikonstruksi atau yang sedang dikembangkan untuk digunakan di masa depan sebagai properti investasi.

Sedangkan aset yang tidak diklasifikasikan sebagai properti investasi sebagai berikut :

- (a) Properti yang diintensikan untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari atau sedang dalam proses konstruksi atau pengembangan untuk kemudian dijual. Contohnya, properti yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud dilepaskan dalam waktu dekat atau untuk dikembangkan dan dijual kembali;
- (b) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk pihak ketiga;
- (c) Properti yang digunakan pemilik;
- (d) Properti yang disewakan kepada entitas lain melalui sewa pembiayaan.

3. Pengakuan Properti Investasi

Menurut Giri (2017:235) berdasarkan PSAK 240 properti investasi yang dimiliki diakui sebagai aset jika dan hanya jika :

- (a) Memiliki kemungkinan dapat memberikan manfaat ekonomis dimasa depan dengan manfaat dari properti investasi tersebut akan mengalir ke entitas; dan
- (b) Biaya yang diperoleh terkait properti investasi tersebut dapat diukur secara andal.

Menurut PSAK No. 240 (2024:03) Entitas mengevaluasi berdasarkan prinsip pengakuan atas seluruh biaya perolehan properti investasi pada saat biaya tersebut timbul. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya yang timbul pada saat pertama kali memperoleh properti investasi dan biaya yang terjadi setelahnya untuk menambah, mengganti bagian, atau merawat properti.

4. Pengukuran Saat Pengakuan Properti Investasi

Menurut PSAK No. 240 (2024:04) Properti Investasi yang dimiliki pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Biaya perolehan dari properti investasi yang dibeli meliputi harga pembelian dan seluruh pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung. Pengeluaran yang diatribusikan secara langsung, sebagai contoh, biaya jasa legal, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain.

Menurut PSAK No. 240 (2024:04) biaya perolehan properti investasi tidak bertambah karena :

- (a) Biaya perintisan (kecuali diperlukan untuk membawa properti ke kondisi yang diperlukan sehingga dapat beroperasi sebagaimana diintensikan oleh manajemen);
- (b) Rugi operasi yang timbul sebelum properti investasi mencapai tingkat hunian yang direncanakan; atau
- (c) Jumlah tidak normal atas pemborosan bahan, tenaga kerja, atau sumber daya lain yang timbul selama masa konstruksi atau pengembangan properti.

Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, maka biaya perolehannya adalah setara harga tunai. Perbedaan nilai tersebut dibebankan sebagai bunga secara bertahap selama jangka waktu kredit. Satu properti investasi atau lebih dapat diperoleh melalui pertukaran dengan aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter. Biaya Perolehan properti investasi tersebut diukur pada nilai wajar kecuali : (a) transaksi pertukaran tidak memiliki substansi komersial atau (b) nilai wajar aset yang diterima dan aset yang diserahkan tidak dapat diukur secara andal. Aset yang diperoleh tetap diukur dengan metode tersebut, meskipun entitas belum dapat menghentikan pengakuan aset yang diserahkan. Apabila nilai aset yang diperoleh tidak dapat diukur pada nilai wajar, maka biaya perolehannya diukur pada jumlah tercatat aset yang diserahkan.

Entitas menentukan apakah transaksi pertukaran memiliki substansi komersial dengan mempertimbangkan sejauh mana arus kas masa depan yang diharapkan berubah akibat dari transaksi tersebut. Berdasarkan PSAK No. 240 (2024:05) suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika :

- (a) Konfigurasi (risiko, waktu dan jumlah) arus kas dari aset yang diterima berbeda dengan konfigurasi arus kas dari aset yang dialihkan; atau
- (b) Nilai spesifik entitas dari bagian operasi entitas yang dipengaruhi oleh transaksi tersebut berubah sebagai akibat dari pertukaran; dan
- (c) Selisih pada konfigurasi dan nilai spesifik entitas adalah signifikan, relatif terhadap nilai wajar dari aset yang dipertukarkan.

5. Pengukuran Setelah Pengakuan Properti

Menurut PSAK No. 240 (2024:05) entitas dapat memilih menggunakan model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi yang berimbang

hasil terkait dengan nilai wajar atau imbal hasil aset tertentu termasuk properti investasi tersebut, dan dapat memilih menggunakan model nilai wajar atau model biaya untuk seluruh properti investasi lain, tanpa memperhatikan pilihan yang dibuat.

1) Model nilai wajar

Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih menggunakan model nilai wajar mengukur seluruh properti investasi pada nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang muncul karena perubahan nilai wajar properti investasi diakui di laba rugi pada periode terjadinya. Jika sebelumnya entitas telah mengukur properti investasi pada nilai wajar, maka entitas melanjutkan pengukuran properti tersebut pada nilai wajar hingga pelepasan (atau hingga properti tersebut menjadi properti yang digunakan pemilik atau entitas mulai mengembangkan properti tersebut untuk kemudian menjualnya dalam kegiatan usaha sehari-hari) bahkan jika transaksi pasar yang dapat dibandingkan menjadi jarang terjadi atau harga pasar menjadi tidak banya tersedia.

2) Model biaya

Setelah pengakuan awal, entitas yang memilih model biaya mengukur properti investasi sesuai dengan :

- (a) PSAK 105 (aset tidak lancar yang dikuasai untuk dijual dan operasi yang dihentikan), jika memenuhi kriteria untuk dikalsifikasikan sebagai dikuasai untuk dijual;
- (b) PSAK 116 (sewa), jika dikuasai oleh penyewa sebagai aset hak guna dan tidak dikuasai untuk dijual;
- (c) PSAK 216 (aset tetap), untuk model biaya pada seluruh kasus lainnya.

Penyusutan pada properti investasi, jika entitas memilih model biaya, maka properti investasi disusutkan sesuai PSAK 216 (aset tetap) dengan metode garis lurus selama umur manfaat. Namun, jika menggunakan entitas memilih menggunakan model nilai wajar , maka properti investasi tidak disusutkan karena nilai tercatatnya disesuaikan secara berkala ke nilai wajar.

6. Pengalihan Properti Investasi

Menurut PSAK No. 240 (2024:09) entitas mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan. Perubahan penggunaan terjadi ketika properti memenuhi, atau tidak lagi memenuhi, dan terdapat bukti perubahan penggunaan. Perubahan dalam intensi manajemen untuk penggunaan suatu properti tidak memberikan bukti perubahan penggunaan. Berikut contoh bukti yang termasuk perubahan penggunaan :

- (a) dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk penggunaan oleh pemilik untuk dialihkan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan pemilik;
- (b) dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk dialihkan dari properti investasi menjadi persediaan;
- (c) berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk dialihkan dari properti yang digunakan pemilik menjadi properti investasi; dan
- (d) dimulainya sewa operasi kepada pihak lain, untuk dialihkan dari persediaan menjadi properti investasi.

Properti investasi yang dicatat pada nilai wajar dan kemudian dialihkan menjadi properti yang digunakan pemilik atau persediaan, biaya perolehan bawaan untuk selanjutnya sesuai dengan PSAK 216 (aset tetap), PSAK 116 (sewa), atau dengan PSAK 202 (persediaan) merupakan nilai wajar pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan pemilik dialihkan menjadi properti investasi dan dicatat dengan menggunakan nilai wajar, maka entitas menerapkan PSAK 216 (aset tetap) untuk properti yang dimiliki dan PSAK 116 (sewa) untuk properti yang dikuasai penyewa sebagai aset hak-guna sampai dengan tanggal perubahan penggunaan. Entitas memperlakukan perbedaan antara jumlah tercatat dan nilai wajar dengan cara yang sama sebagaimana revaluasi sesuai dengan PSAK 216. Dan untuk pengalihan dari persediaan ke properti investasi yang dicatat pada nilai wajar, perbedaan antara nilai wajar properti pada tanggal tersebut dan jumlah tercatat sebelumnya akan diakui dalam laba rugi.

7. Pelepasan Properti Investasi

Menurut PSAK No. 240 (2024:10) properti investasi dihentikan pengakuannya (dieliminasi dari laporan posisi keuangan) pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih anatar hasil pelepasan neto dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi (kecuali jika PSAK 116: Sewa mensyaratkan lain dalam suatu jual dan sewa-balik) pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

8. Penyajian Properti Investasi dan Pengungkapan Properti Investasi

a. Penyajian Properti Investasi

Properti Investasi disajikan dalam Laporan Posisi Keuangan (Neraca) pada bagian aset tidak lancar.

b. Pengungkapan Properti Investasi

Menurut PSAK No. 240 (2024:11) pengungkapan mengenai properti investasi pada laporan keuangan ada dua yaitu model nilai wajar dan model biaya, maka entitas mengungkapkan :

- (a) Memilih apakah entitas menerapkan model nilai wajar atau model biaya;
- (b) Jika klasifikasi sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dari properti yang digunakan pemilik dengan properti yang dikuasai untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;
- (c) Sejauh mana penentuan nilai wajar properti investasi (yang diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan) didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang memiliki kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai. Jika tidak ada penilaian tersebut, maka fakta tersebut diungkapkan;
- (d) Jumlah yang diakui dalam laba rugi untuk :
 - (i) penghasilan rental dari properti investasi;
 - (ii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode;

- (iii) beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan penghasilan rental selama periode; dan
- (iv) perubahan kumulatif dalam nilai wajar yang diakui dalam laba rugi atas penjualan properti investasi dari sekelompok aset yang menggunakan model biaya ke kelompok yang menggunakan model nilai wajar;
- (e) keberadaan dan jumlah pembatasan atas kemampuan realisasi dari properti investasi atau atas pengiriman penghasilan dan hasil pelepasan;
- (f) kewajiban kontraktual untuk membeli, mengonstruksi atau mengembangkan atau untuk memperbaiki, memelihara, atau meningkatkan properti investasi.

Sebagai tambahan jika entitas menggunakan model nilai wajar, menurut PSAK No. 240 (2024:12) entitas mengungkapkan :

- (a) penambahan, dengan pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari perolehan dan dari pengeluaran selanjutnya yang diakui dalam jumlah tercatat aset;
- (b) penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui kombinasi bisnis;
- (c) aset yang dilasifikasikan sebagai dikuasai untuk dijual atau termasuk dalam kelompok aset lepasan yang diklasifikasikan sebagai dikuasai untuk dijual sesuai PSAK 105 dan pelepasan lain;
- (d) keuntungan atau kerugian neto dari penyesuaian terhadap nilai wajar;
- (e) selisih kurs neto yang timbul pada penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional ke dalam mata uang penyajian yang berbeda, dan penjabaran kegiatan usaha luar negeri ke dalam mata uang penyajian entitas pelapor;
- (f) Pengalihan ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan pemilik; dan perubahan lain.

Sebagai tambahan jika entitas menggunakan model biaya, menurut PSAK No. 240 (2024:13) entitas mengungkapkan :

- (a) Metode depresiasi yang digunakan;
- (b) Umur manfaat atau tarif depresiasi yang digunakan;
- (c) Jumlah tercatat bruto dan akumulasi depresiasi (digabungkan dengan akumulasi rugi penurunan nilai) pada awal dan akhir periode;

(d) Rekonsiliasi jumlah tercatat properti investasi pada awal dan akhir periode, yang menunjukkan :

- (i) Penambahan, dengan pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari akuisisi dan dari pengeluaran selanjutnya yang diakui sebagai aset;
- (ii) Penambahan yang dihasilkan dari akuisisi melalui kombinasi bisnis;
- (iii) Aset yang diklasifikasikan sebagai dikuasai atau termasuk dalam kelompok lepasan yang diklasifikasikan sebagai dikuasai untuk dijual;
- (iv) Depresiasi;
- (v) Jumlah rugi penurunan nilai yang diakui, dan jumlah pembalikan rugi penurunan nilai;
- (vi) Perbedaan kurs neto yang timbul pada penjabaran laporan keuangan dari mata uang fungsional ke dalam mata uang penyajian yang berbeda, juga penjabaran kegiatan usaha luar negeri ke dalam mata uang penyajian entitas pelapor;
- (vii) Pengalihan ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan pemilik; dan
- (viii) Perubahan lain.

(e) Nilai wajar properti investasi. Dalam kasus khusus, jika entitas tidak dapat mengukur nilai wajar properti investasi secara andal, maka entitas mengungkapkan :

- (i) Deskripsi properti investasi;
- (ii) Penjelasan mengapa nilai wajar tidak dapat diukur secara andal; dan
- (iii) Jika memungkinkan, rentang estimasi nilai wajar kemungkinan besar berada.

2.2 Praktek Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO

PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO dalam penerapan standar akuntansi untuk properti investasi tidak ditentukan sendiri melainkan mengikuti kebijakan yang telah ditetapkan oleh perusahaan pusat PT PLN. Kebijakan tersebut mengatur tentang klasifikasi, pengakuan, pengukuran, pengalihan, pelepasan, penyajian dan pengungkapan properti investasi yang mengadopsi dari pernyataan PSAK No. 240.

2.2.1 Klasifikasi Properti Investasi

Sesuai kebijakan akuntansi PT PLN (Persero) UID Suluttenggo, klasifikasi aset didasarkan pada kriteria properti investasi. Suatu properti dapat dikategorikan sebagai investasi hanya jika memenuhi dua persyaratan utama: (a) dimanfaatkan untuk tujuan penyewaan dan/atau apresiasi nilai; (b) berada dalam kepemilikan penuh perusahaan atau diperoleh melalui mekanisme *finance lease*. Dalam penerapannya, aset tanah dan bangunan milik PLN yang memenuhi kriteria tersebut diklasifikasikan sebagai properti investasi.

2.2.2 Pengakuan Properti Investasi

Berdasarkan kebijakan perusahaan properti investasi milik PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO diakui sebagai aset jika kemungkinan memiliki masa manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi dan hasil manfaat tersebut akan kembali ke perusahaan serta biaya perolehan properti tersebut dapat diukur secara andal.

Properti investasi perolehannya ditentukan oleh perusahaan pusat melalui revaluasi aset. Properti tanah pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO diperoleh melalui pembelian dan atau hibah pemerintah, sedangkan properti bangunan diperoleh melalui pembangunan sendiri diatas tanah milik PLN dan atau melalui aset yang dialihfungsikan ke properti investasi.

Sesuai kebijakan akuntansi PT PLN (Persero) UID Suluttenggo, pengakuan properti investasi dalam laporan posisi keuangan dilakukan melalui akun spesifik “Tanah – Properti Investasi” dan “Bangunan – Properti Investasi” yang dikategorikan sebagai komponen Aset Tidak Lancar. Adapun, properti dalam tahap konstruksi diakui sebagai bagian dari akun Pekerjaan Dalam Pelaksanaan dalam laporan keuangan yang sama. Berikut jurnal yang dibuat pada saat pengakuan awal:

Tabel 2.2.2. 1 Jurnal properti investasi dari pembelian

No. Akun	Nama Akun	Debet	Kredit
1109	Properti Investasi	xxx	
1202	Bank		xxx

Tabel 2.2.2. 2 Jurnal properti investasi dari transfer aset tetap

No. Akun	Nama Akun	Debet	Kredit
1109	Properti Investasi	xxx	
11011	Aset tetap (Tanah/Bangunan)		xxx

2.2.3 Pengukuran Properti Investasi

1. Pengukuran saat pengakuan

Berdasarkan kebijakan perusahaan properti investasi pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO awalnya diukur sebesar biaya perolehan. Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut. Biaya perolehan dari pembelian properti tersebut, termasuk harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat disalurkan secara langsung seperti biaya jasa hukum, biaya pajak pengalihan properti dan biaya transaksi lain.

2. Pengukuran setelah pengakuan

Berdasarkan PSAK No. 240 tentang pengukuran properti investasi, perusahaan diberi opsi untuk menerapkan model pengukuran berbasis nilai wajar atau model berbasis biaya.

Model pengukuran yang dipilih oleh PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO adalah model nilai wajar. Perusahaan mengukur berdasarkan nilai wajar serta menerapkan kebijakan tersebut pada seluruh properti investasi. Setiap keuntungan atau kerugian yang berasal dari perubahan nilai wajar properti investasi harus diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya, melalui akun khusus “Keuntungan (Kerugian) – Nilai Wajar Properti Investasi”. Harga pasar aktual menjadi acuan perusahaan dalam menetapkan nilai wajar dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti letak geografis hingga kondisi properti tersebut.

Penyusutan Properti Investasi

Berdasarkan PSAK No 240 (2024:05), entitas yang menggunakan model biaya wajib menerapkan penyusutan (depresiasi) terhadap properti investasinya. Penyusutan dihitung dengan mengalokasikan biaya perolehan aset selama masa manfaatnya menggunakan metode garis lurus (straight line method). Namun, PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO tidak menerapkan penyusutan karena pengukuran dilakukan dengan menggunakan model nilai wajar (fair value model). Jadi, properti investasi pada perusahaan dinilai berdasarkan harga pasar pada setiap periode pelaporan, dan selisih nilai wajar diakui langsung dalam laba rugi. Nilai wajar properti investasi penentuannya berdasarkan penilaian penilai independen pada tanggal pelaporan keuangan. Berikut jurnal yang dibuat pasca pengakuan awal menggunakan nilai wajar:

Tabel 2.2.3. 1 Jurnal jika terjadi penurunan nilai wajar

No. Akun	Nama Akun	Debet	Kredit
5208	Keuntungan (Kerugian) – Nilai Wajar Properti Investasi	xxx	
1109	Properti investasi		xxx

Tabel 2.2.3. 2 Jurnal jika terjadi kenaikan nilai wajar

No. Akun	Nama Akun	Debet	Kredit
1109	Properti investasi	xxx	
5208	Keuntungan (Kerugian) – Nilai Wajar Properti Investasi		xxx

2.2.4 Pengalihan Properti Investasi

Berdasarkan kebijakan perusahaan melakukan pengalihan properti investasi jika terjadi perubahan penggunaan: dialihkan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan (Aset Tetap); dialihkan dari properti investasi menjadi persediaan. Atau perubahan penggunaan: dialihkan dari properti yang semula digunakan untuk operasional menjadi properti investasi; atau peralihan dari status persediaan (*inventory*) menjadi properti investasi.

PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO melakukan pengalihan dari aset tetap ke properti investasi dan pengalihan dari properti investasi ke aset tetap. Untuk properti investasi yang dialihkan menjadi aset tetap milik PLN, selanjutnya akan diatur berdasarkan aturan pencatatan aset tetap. Jika sebaliknya, aset tetap operasional milik PLN menjadi properti investasi dengan penerapan model pengukuran nilai wajar, maka aturan pencatatan akan tetap sama yaitu aturan pencatatan aset tetap sampai periode sebelum terjadinya perubahan penggunaan properti. Berikut jurnal ketika perusahaan melakukan pengalihan :

Tabel 2.2.4. 1 Jurnal pencatatan transfer dari properti investasi ke aset tetap

No. Akun	Nama Akun	Debet	Kredit
11011	Aset tetap	xxx	
1109	Properti investasi		xxx

Tabel 2.2.4. 2 Jurnal pencatatan transfer dari aset tetap ke properti investasi

No. Akun	Nama Akun	Debet	Kredit
1109	Properti investasi	xxx	
11011	Aset tetap		xxx

2.2.5 Pelepasan Properti Investasi

Berdasarkan kebijakan perusahaan pelepasan properti investasi pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO dilakukan ketika aset atau properti tersebut sudah tidak disewakan secara permanen untuk menghasilkan keuntungan, karena dijual atau ditukar, karena memiliki kemungkinan sudah tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa depan. Pada saat penghentian, perusahaan sudah tidak mengakui lagi properti tersebut dalam laporan keuangan. Dalam laporan laba rugi periode terjadinya pelepasan aset, entitas mengakui selisih anatar hasil bersih pelepasan dan nilai tercatat properti, serta mencatatnya pada akun “Keuntungan (Kerugian) Nilai Wajar Properti Investasi” yang termasuk dalam komponen Pendapatan (Beban) Non-Operasional.

2.2.6 Penyajian Properti Investasi

Sesuai kebijakan akuntansi PT PLN (Persero) UID Suluttenggo, properti investasi disajikan dalam Laporan Posisi Keuangan sebagai komponen Aset Tidak Lancar melalui akun spesifik “Tanah – Properti Investasi” dan “ Bangunan – Properti Investasi”. Berikut merupakan pola penyajian properti investasi dalam laporan keuangan perusahaan tersebut:

Gambar 2.2.6. 1 Laporan posisi keuangan (neraca) PT PLN (Persero) UID SUTG

LAPORAN POSISI KEUANGAN PT PLN (PERSERO) UID SULUTTENGGO PER 31 DES 2024 DAN 2023		
KETERANGAN	2024	2023
ASET		
Aset Tetap (Neto)	xxx	xxx
Aset tetap (bruto)	xxx	xxx
Akumulasi Penyusutan	xxx	xxx
Pekerjaan Dalam Pelaksanaan	xxx	xxx
Properti Investasi	xxx	xxx
Investasi Jangka Panjang	xxx	xxx
Aset Tidak Lancar Lain	xxx	xxx
Aset tidak beroperasi	xxx	xxx
Piutang lain-lain (jangka panjang)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Biaya yang ditangguhkan	xxx	xxx
Biaya yang dibayar dimuka dan uang muka (jangka panjang)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Dana Pelunasan Obligasi	xxx	xxx
Aset Pajak Tangguhan	xxx	xxx
Rekening Yang Dibatasi Penggunaannya	xxx	xxx
TOTAL ASET TETAP	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>

Sumber : Data olahan, 2024

2.2.7 Pengungkapan Properti Investasi

Sesuai kebijakan akuntansi PT PLN (Persero) UID Suluttenggo, model pengukuran dan pengungkapan properti investasi yang diadopsi adalah model nilai wajar. Dalam penyajian laporan keuangan (Neraca), posisi properti investasi dialporkan sebagai komponen Aset Tidak Lancar. Selain itu, mengikuti kebijakan yang perusahaan juga mengungkapkan :

- Penerapan model nilai wajar sebagai metode pengukuran berkelanjutan pasca pengakuan awal properti investasi;
- Prosedur penilaian beserta asumsi yang mendasari penetapan nilai wajar properti investasi;
- Dinyatakan bahwa bukti harga pasar, faktor alternatif pendukung, maupun keterbatasan ketersediaan data komparatif menjadi pertimbangan dalam penentuan nilai wajar;

- d. Kebijakan penghentian pengakuan atau pelepasan properti investasi ketika aset tersebut tidak lagi digunakan atau telah kehilangan manfaat ekonomi masa depan.
- e. Penjelasan melakukan transfer dari persediaan menjadi properti investasi, dari aset tetap melalui revaluasi dan direklasifikasi menjadi properti investasi, dan sebaliknya dari properti investasi menjadi persediaan, dari properti investasi menjadi aset tetap.

2.3 Evaluasi Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO

Berdasarkan uraian pada praktek penerapan standar akuntansi properti investasi pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO yang telah dijelaskan, dapat dilihat bahwa penerapan standar akuntansi properti investasi pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO telah sesuai dengan PSAK No. 240. Pada tabel 2.3.1 disajikan evaluasi penerapan standar akuntansi properti investasi berdasarkan PSAK No. 240.

Tabel 2.3. 1 Evaluasi penerapan standar akuntansi properti investasi berdasarkan PSAK No 240 pada PT PLN (Persero) UID SUTG

Aspek penerapan	PSAK No. 240	Praktik pada PT PLN (Persero) UID SUTG	Evaluasi penerapan (Sesuai/TS)	Bukti
Pengertian Properti investasi	Properti investasi adalah properti yang berupa tanah atau bangunan yang dimiliki guna untuk memperoleh pendapatan sewa dan/atau untuk kenaikan nilai.	Properti investasi pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO adalah aset atau properti tanah dan bangunan milik PLN yang dimiliki, yang tidak digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan,	Sesuai	Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 01)

		dan dapat disewakan untuk menghasilkan keuntungan.		
Klasifikasi properti investasi	Aset berikut diklasifikasikan sebagai properti investasi sesuai kriteria pengakuan: (a) tanah yang dimanfaatkan untuk tujuan investasi berupa apresiasi nilai jangka panjang (bukan untuk dijual); (b) tanah yang belum memiliki kepastian terkait alokasi penggunaannya di waktu yang akan datang; (c) bangunan yang menjadi kepemilikan suatu entitas (atau aset berupa hak guna terkait bangunan di bawah kendali entitas) dan disewakan berdasarkan perjanjian sewa operasional; (d) bangunan yang tidak	PT PLN (Persero) UID Suluttenggo mengklasifikasikan aset sebagai properti investasi berdasarkan dua kriteria utama: (a) pemanfaatan untuk disewakan dan/atau apresiasi nilai; (b) kepemilikan langsung atau melalui mekanisme sewa pembiayaan. Tanah dan bangunan milik PLN yang memenuhi syarat ini termasuk dalam kategori properti investasi.	Sesuai	Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 01)

	dioperasikan tetapi dialihkan untuk tujuan pendapatan sewa via satu atau lebih aktivitas penyewaan; (e) properti yang masih dalam tahap pembangunan, yang akan dimanfaatkan sebagai properti investasi.			
Pengakuan properti investasi	Properti investasi yang dimiliki diakui sebagai aset jika dan hanya jika : (a) terdapat kemungkinan besar bahwa manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan manfaat dari properti investasi tersebut akan mengalir ke entitas; dan (b) biaya perolehan properti investasi dapat diukur secara andal.	Perusahaan PT PLN (Persero) mengakui aset atau properti sebagai properti investasi apabila memiliki potensi manfaat ekonomi di masa depan, dan biaya perolehannya dapat diukur secara andal. Properti investasi tanah pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO diperoleh melalui pembelian, dan dari hibah pemerintah. Sedangkan properti investasi bangunan diperoleh melalui pembangunan di tanah milik PLN, dan melalui aset yang	Sesuai	Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 03), LK-PLN 2024 Audited – CaLK (PT PLN (Persero) 2024b)

		dialihfungsikan atau ditransfer menjadi properti investasi. Dicatat sebagai Aset Tidak Lancar pada pos “Tanah – Properti Investasi” dan “Bangunan – Properti Investasi” pada Laporan Posisi Keuangan (Neraca).		
Pengukuran properti investasi	1. Pada pengakuan awal, properti investasi diukur berdasarkan biaya perolehan termasuk seluruh biaya transaksi yang terdiri atas harga pembelian dan semua biaya-biaya langsung yang terkait. 2. Setelah pengakuan awal, entitas dapat	1. Pada pengakuan awal, aset dinilai berdasarkan biaya perolehan. Biaya-biaya ini meliputi harga perolehan beserta pengeluaran langsung, antara lain biaya legal dan pajak pengalihan properti investasi, dan transaksi lainnya. 2. Setelah pengukuran awal perusahaan mengukur seluruh properti investasinya	1. Sesuai 2. Sesuai	1. Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 03), LK-PLN 2024 Audited – CaLK (PT PLN (Persero) 2024b) 2. Kebijakan Akuntansi

	memilih model biaya atau nilai wajar untuk seluruh properti investasinya, yang berimbang hasil terkait dengan nilai wajar atau imbal hasil aset tertentu termasuk properti investasi tersebut; dan entitas dapat memilih untuk menggunakan model biaya atau nilai wajar untuk properti investasi lainnya secara independen, tanpa terpengaruh pilihan model sebelumnya.	berdasarkan nilai wajar. Acuan dalam penetapan nilai wajar tersebut adalah harga pasar aktual dengan mempertimbangkan seperti letak geografis hingga kondisi dari properti tersebut.		Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 05), LK-PLN 2024 Audited – CaLK (PT PLN (Persero) 2024b)
Pengalihan properti investasi	Properti investasi dialihkan ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, terdapat perubahan	Perusahaan melakukan pengalihan properti investasi jika terjadi perubahan penggunaan. PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO	Sesuai	Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 05-06), LK-

	penggunaan. perubahan penggunaan termasuk : (a) peralihan dari properti investasi ke aset tetap akibat mulainya pemanfaatan oleh pemilik; (b) reklasifikasi antara properti investasi dan persediaan; (c) pengalihan dari aset tetap menjadi properti investasi usai berakhirnya penggunaan pemilik; (d) perubahan klasifikasi dari persediaan menjadi properti investasi.	melakukan pengalihan dari aset tetap ke properti investasi dan pengalihan dari properti investasi ke aset tetap.		PLN 2024 Audited – CaLK (PT PLN (Persero) 2024b)
Pelepasan properti investasi	Pengakuan properti investasi dihentikan (dihapus dari laporan posisi keuangan) pada saat pelepasan aset atau ketika aset tersebut tidak lagi dimanfaatkan secara permanen dan tidak	Perusahaan melakukan pelepasan properti investasi ketika aset atau properti tersebut sudah tidak disewakan secara permanen untuk menghasilkan keuntungan, karena dijual atau ditukar, serta memiliki	Sesuai	Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 06), LK-PLN 2024 Audited – CaLK (PT PLN

	memberikan manfaat ekonomi masa depan.	kemungkinan sudah tidak lagi memiliki manfaat ekonomis dimasa depan. Saat penghentian, artinya perusahaan sudah mengakui lagi properti tersebut dalam laporan keuangan.		(Persero) 2024b)
Penyajian properti investasi	Dalam Neraca, properti investasi diklasifikasikan sebagai Aset Tidak Lancar.	Dalam Laporan Posisi Keuangan (Neraca), perusahaan mengelompokkan properti investasi sebagai Aset Tidak Lancar melalui akun terpisah “Tanah – Properti Investasi” dan “Bangunan – Properti Investasi”.	Sesuai	Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 07)
Pengungkap-an properti investasi	Pengungkapan mengenai properti investasi pada laporan keuangan ada dua yaitu model nilai wajar dan model biaya	Pengungkapan pada perusahaan sesuai dengan ketentuan internal perusahaan yaitu menggunakan model nilai wajar. Properti investasi diungkapkan dalam Laporan Posisi Keuangan (Neraca) dan diklasifikasikan sebagai Aset Tidak Lancar.	Sesuai	Kebijakan Akuntansi Internal PT PLN Nomor 06 (Halaman 07-08)

BAB III

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan penerapan standar akuntansi properti investasi berdasarkan PSAK No. 240 pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO telah menerapkan PSAK No. 240 untuk mengatur pengakuan, pengukuran, pengalihan, penyajian dan pengungkapan properti investasi, perusahaan telah mengadopsi sesuai ketentuan standar yang berlaku untuk kebijakan akuntansi perusahaan dan penerapannya telah sesuai dengan PSAK No. 240.
2. PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO sebagai unit distribusi menerapkan PSAK No. 240 mengenai properti investasi mengacu pada pedoman kebijakan dari perusahaan pusat. Dalam penentuan dan perolehan properti investasi PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO dilakukan oleh perusahaan pusat yang melakukan revaluasi aset.

3.2 Saran

Berdasarkan evaluasi dan pembahasan yang telah diuraikan, maka saran yang dapat diberikan oleh adalah :

1. PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO harus tetap mempertahankan konsistensinya dalam melakukan penerapan standar akuntansi khususnya mengenai properti investasi
2. PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO sebagai unit distribusi juga disarankan untuk dapat *update* terhadap pembaharuan dan perubahan PSAK.

DAFTAR PUSTAKA

- Fauziah, Fenty. 2020. *PENGANTAR DASAR AKUNTANSI BUKU 1 Teknik dan Konsep Penyusunan Laporan Keuangan*.
- Giri, Efraim Ferdinan. 2017. *Akuntansi Keuangan Menengah 1 Perspektif PSAK dan IFRS*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- IAI. 2024. "Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 240 Properti Investasi."
- Kartikahadi, Hans; Sinaga Rosita Uli; Leo, Lianny; Syamsul, Merliyana; Siregar, Silvia Veronica; Wahyuni, Ersya Tri. 2023. *Akuntansi Keuangan Berdasarkan SAK Berbasis IFRS*. Keempat. diedit oleh Tim Editor IAI. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- PT PLN (Persero). 2024a. *AR-PLN*.
- PT PLN (Persero). 2024b. *LK-PLN Audited*. Jakarta.
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- Wardani, Febby Kusuma, dan Billy Eka Wardana. 2022. "Prinsip Dasar dan Konsep Dasar Akuntansi." *Asian Journal of Management Analytics* 1(2):125–36. doi: 10.55927/ajma.v1i2.1485.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1 Laporan Neraca PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO

LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) PER 31 DES 2023 DAN 31 DES 2024 dalam jutaan Rupiah		
		Hal. 1/2
KETERANGAN	2023	2024
ASET	xxx	xxx
ASET TETAP (NETO)	xxx	xxx
Aset tetap (bruto)	xxx	xxx
Akumulasi penyusutan	xxx	xxx
PEKERJAAN DALAM PELAKSANAAN	xxx	xxx
PROPERTI INVESTASI	xxx	xxx
INVESTASI JANGKA PANJANG	xxx	xxx
ASET TIDAK LANCAR LAIN	xxx	xxx
Aset tidak beroperasi	xxx	xxx
Piutang lain-lain (jangka panjang)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Biaya yang ditangguhkan	xxx	xxx
Biaya yang dib. Dimuka dan uang muka (jk)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
DANA PELUNASAN OBLIGASI	xxx	xxx
ASET PAJAK TANGGUHAN	xxx	xxx
REKENING YANG DIBATASI PENGGUNAANYA	xxx	xxx
ASET LANCAR	xxx	xxx
Kas dan setara kas	xxx	xxx
Investasi sementara	xxx	xxx
Piutang usaha	xxx	xxx
Pihak yang berelasi (bruto)	xxx	xxx
Penyisihan (hubungan relasi)	xxx	xxx
Pihak ketiga (bruto)	xxx	xxx
Penyisihan (pihak ketiga)	xxx	xxx
Persediaan (netto)	xxx	xxx
Persediaan (bruto)	xxx	xxx
Penyisihan	xxx	xxx
Uang Muka Pajak	xxx	xxx
Piutang lain-lain (jangka pendek)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Biaya yang dibayar dimuka dan uang muka (jp)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Aset tidak lancar yang tersedia untuk dijual	xxx	xxx
JUMLAH ASET	xxx	xxx

LAPORAN KEUANGAN
PER 31 DES 2023 DAN 31 DES 2024
dalam jutaan Rupiah

Hal. 2/2

KETERANGAN	2023	2024
TOTAL EKUITAS	xxx	xxx
Ekuitas entitas induk	xxx	xxx
Modal saham	xxx	xxx
Tambahan modal	xxx	xxx
Ekuitas lainnya (akum. pendapatan komprehensif lain)	xxx	xxx
Saldo laba	xxx	xxx
Kepentingan non-pengendali	xxx	xxx
AKUN ANTAR SATUAN ADMINISTRASI	xxx	xxx
LIABILITAS JANGKA PANJANG	xxx	xxx
Liabilitas pajak tangguhan	xxx	xxx
Pinjaman jangka panjang	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Penerusan pinjaman	xxx	xxx
Utang kepada pemerintah	xxx	xxx
Utang bank	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Utang obligasi	xxx	xxx
Utang lain-lain (jangka panjang)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Liabilitas manfaat pekerja (jangka panjang)	xxx	xxx
LIABILITAS JANGKA PENDEK	xxx	xxx
Utang usaha	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Utang dana pensiun	xxx	xxx
Utang pajak	xxx	xxx
Utang lain-lain (jangka pendek)	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Pihak ketiga	xxx	xxx
Biaya yang masih harus dibayar	xxx	xxx
Uang jaminan langganan	xxx	xxx
Utang biaya proyek	xxx	xxx
Pendapatan ditangguhkan	xxx	xxx
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo	xxx	xxx
Pihak yang berelasi	xxx	xxx
Penerusan pinjaman	xxx	xxx
Utang bank	xxx	xxx
Utang obligasi	xxx	xxx
Liabilitas manfaat pekerja (jangka pendek)	xxx	xxx
JANGKA EKUITAS DAN LIABILITAS	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>

Lampiran 2 Laporan L/R PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO

LAPORAN LABA/RUGI PER 31 DES 2023 DAN 31 DES 2024 dalam jutaan Rupiah			Hal. 1/2
KETERANGAN	2023	2024	
PENDAPATAN USAHA	xxx	xxx	
Penjualan tenaga listrik	xxx	xxx	
Penjualan tenaga listrik (bruto)	xxx	xxx	
Discount	xxx	xxx	
Subsidi listrik pemerintah	xxx	xxx	
Penyambungan pelanggan	xxx	xxx	
Lain-lain	xxx	xxx	
BEBAN USAHA	xxx	xxx	
Pembelian tenaga listrik	xxx	xxx	
Sewa diesel/genset	xxx	xxx	
Beban penggunaan transmisi	xxx	xxx	
Bahan bakar dan minyak pelumas	xxx	xxx	
HSD	xxx	xxx	
MFO/residu	xxx	xxx	
IDO	xxx	xxx	
Batu bara	xxx	xxx	
Gas alam	xxx	xxx	
Panas bumi	xxx	xxx	
Air	xxx	xxx	
Campuran bahan bakar dll.	xxx	xxx	
Minyak pelumas	xxx	xxx	
Pemeliharaan	xxx	xxx	
Pemakaian material	xxx	xxx	
Jasa borongan	xxx	xxx	
Kepegawaian	xxx	xxx	
Penyusutan aset tetap	xxx	xxx	
Administrasi	xxx	xxx	
LABA (RUGI) USAHA	xxx	xxx	
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	xxx	xxx	
Pendapatan bunga	xxx	xxx	
Pendapatan lain-lain	xxx	xxx	
Beban pinjaman	xxx	xxx	
Beban pensiun	xxx	xxx	
Beban lain-lain	xxx	xxx	
Beban selisih kurs	xxx	xxx	
LABA (RUGI) SEBELUM PPh Badan	xxx	xxx	
BEBAN PAJAK	xxx	xxx	
Beban pajak kini	xxx	xxx	
Beban pajak tangguhan			
LABA (RUGI) DARI OPERASI YANG DILANJUTKAN	xxx	xxx	
LABA (RUGI) DARI OPERASI YANG DIHENTIKAN	xxx	xxx	
LABA (RUGI) BERSIH	xxx	xxx	
LABA YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA	xxx	xxx	
Pemilik entitas induk	xxx	xxx	
Kepentingan non-pengendali	xxx	xxx	

LAPORAN LABA/RUGI PER 31 DES 2023 DAN 31 DES 2024 dalam jutaan Rupiah		
		Hal. 2/2
KETERANGAN	2023	2024
PENDAPATAN USAHA	xxx	xxx
BEBAN USAHA	xxx	xxx
Pembelian tenaga listrik	xxx	xxx
Sewa diesel/genset	xxx	xxx
Beban penggunaan transmisi	xxx	xxx
Fungsi pembangkit	xxx	xxx
Pembangkitan PLTA	xxx	xxx
Pembangkitan PLTU	xxx	xxx
Pembangkitan PLTD	xxx	xxx
Pembangkitan PLTG	xxx	xxx
Pembangkitan PLTP	xxx	xxx
Pembangkitan PLTP	xxx	xxx
Pembangkitan PLGU	xxx	xxx
Pembangkitan PLTS	xxx	xxx
Fungsi transmisi	xxx	xxx
Sistim transmisi	xxx	xxx
Sistim tele informasi data	xxx	xxx
Fungsi distribusi	xxx	xxx
Sistim distribusi	xxx	xxx
Unit pengatur distribusi	xxx	xxx
Fungsi tata usaha langganan	xxx	xxx
Fungsi pendukung	xxx	xxx
Tata usaha	xxx	xxx
Gedung dan persediaan bahan	xxx	xxx
Bengkel	xxx	xxx
Laboratorium	xxx	xxx
Jasa-jasa teknik	xxx	xxx
Wisma dan rumah dinas	xxx	xxx
Sistim telekomunikasi	xxx	xxx
Rupa-rupa jasa umum	xxx	xxx
Pendidikan dan latihan	xxx	xxx
LABA USAHA	xxx	xxx
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	xxx	xxx
LABA (RUGI) SEBELUM PPh BADAN	xxx	xxx
Beban Pajak	xxx	xxx
Beban pajak kini	xxx	xxx
Beban pajak tangguhan	xxx	xxx
LABA (RUGI) DARI OPERASI YANG DILANJUTKAN	xxx	xxx
LABA (RUGI) DARI OPERASI YANG DIHENTIKAN	xxx	xxx
LABA (RUGI) BERSIH	xxx	xxx
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN SETELAH PAJAK	xxx	xxx
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Michelle Esther Julia Irene Thomas

NIM : 22 041 008

Program Studi : D III Akuntansi

Menyatakan bahwa Laporan Akhir Praktek berjudul “Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO” adalah hasil karya sendiri tanpa bantuan dari orang lain kecuali Dosen Pembimbing dan belum pernah diajukan oleh orang lain kecuali secara tertulis dikutip dalam Laporan Akhir Praktek ini disebut sumber kutipan dan daftar pustakanya.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenar-benarnya, apabila tidak terbukti demikian sesuai dengan pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi yang telah ditetapkan.

Manado, Juli 2025

Penulis,

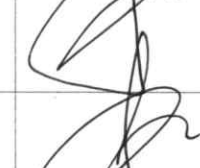


Michelle E.J.I. Thomas

NIM 22 041 008

KONSULTASI PEMBIMBINGAN TUGAS AKHIR
DIPLOMA TIGA AKUNTANSI

Judul : Penerapan Standar Akuntansi Property Investasi Berdasarkan PSAK nomor 240 pada PT PLN (Persero) UID Suluttenggo
Nama Mahasiswa : Michelle Esther Julia Irene Thomas / Nim. 22 041 008
Nama Pembimbing : Esrie A. N. Limpeleh, SE.,MM

No.	Tgl.	U r a i a n	Tanda tangan
I	10 Juni 2025	Tanda Tangan SP	
2	17 Juni 2025	Koreksi Teori yang digunakan, Pindahkan ke template	
3	19 Juni 2025	Pindahkan ke template	
4	20 Juni 2025	Perbaiki gambar-gambar yang ada	
5	23 Juni 2025	Praktek di Perusahaan	
6	24 Juni 2025	Evaluasi berdasarkan Psak No. 240	
7	30 Juni 2025	Kesimpulan dan Saran, Daftar Isi	
8	02 Juli 2025	Buatlah abstrak dan lampiran	
9	04 Juli 2025	Isi fig dan	
10			
11			
12			



Diverifikasi oleh;
Koorprodi D3 Akuntansi,

Merry L. Sacl, SE.,MAP
NIP. 197303252008122001



LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Michelle Esther Julia Irene Thomas
Jurusan : Akuntansi
NIM : 22 041 008
Program Studi : D3 Akuntansi
Judul : Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO
Dosen Ketua Penguji : Dr. Ivonne Helena Putong, SE., AK., M.Ak

NO	TANGGAL	URAIAN	PARAF DOSEN
I	28 / 7 / 2025	Tambahkan penjelasan mengenai Penyusutan properti investasi	U

Manado, 28 / 7 / 2025
Ketua Penguji,

Dr. Ivonne Helena Putong, SE., AK., M.Ak
NIP. 197206152002122003



LEMBAR ASISTENSI TUGAS AKHIR

Nama : Michelle Esther Julia Irene Thomas
Jurusan : Akuntansi
NIM : 22 041 008
Program Studi : D3 Akuntansi
Judul : Penerapan Standar Akuntansi Properti Investasi Berdasarkan PSAK No. 240 Pada PT PLN (Persero) UID SULUTTENGGO
Dosen Penguji 1 : Loula L.L. Walangitan, SE., MAP

NO	TANGGAL	URAIAN	PARAF DOSEN
1	28/07/2025	Latar Belakang:	
2	28/07/2025	Tambahkan sesuai masalah ² yang ditemu-	
3	28/07/2025	kan & perusahaan	
4	28/07/2025	Isi penulisan Daftar Isi	
5	28/07/2025	Metode Analisis Data ⇒ Deskriptif	
		Komparatif Menurut siapa?	
		Properti Investasi apa saja	
		Kesimpulan 2, sama juga 2 ⇒ Menurut	
		hal-hal yang perlu diperbaiki /	
		Atingkatkan diri	

Manado, 28/7/ 2025
Penguji 1,

Loula L.L. Walangitan, SE., MAP
NIP. 196610221994032001