



BUPATI TASIKMALAYA
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA
NOMOR 121 TAHUN 2022
TENTANG
PERUBAHAN KELIMA ATAS PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA
NOMOR 34 TAHUN 2014 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH
KABUPATEN TASIKMALAYA
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI TASIKMALAYA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka efektifitas dan efisiensi kebijakan akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya, perlu dilakukan penyesuaian atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 49 Tahun 2020 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Kelima Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi

- Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6516);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6516);
 4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Uang Negara/Daerah (Lembar Negara Tahun 2007 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4738);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembar Negara Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5533), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembar Negara Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6523);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2013 tentang Penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual pada Pemerintah Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1425);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 108 Tahun 2016 tentang Penggolongan dan Kodefikasi Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 2083);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 1);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintah yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 3);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 7), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2021 Nomor 3);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 4 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2019 Nomor 4);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN KELIMA ATAS PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA NOMOR 34 TAHUN 2014 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH KABUPATEN TASIKMALAYA.

Pasal I

Ketentuan dalam Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2014 Nomor 34) yang telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Bupati:

- a. Nomor 54 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 54);
- b. Nomor 60 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2017 Nomor 60);
- c. Nomor 151 Tahun 2019 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2019 Nomor 151);
- d. Nomor 49 Tahun 2020 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 34 Tahun 2014 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2020 Nomor 49);

diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 3 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Rincian KAPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) tercantum dalam Lampiran II, yang terdiri dari:

1. Bab I : Kebijakan Akuntansi Penyajian Laporan Keuangan;
2. Bab II : Kebijakan Akuntansi Pendapatan-LO;
3. Bab III : Kebijakan Akuntansi Pendapatan-LRA;
4. Bab IV : Kebijakan Akuntansi Beban;
5. Bab V : Kebijakan Akuntansi Belanja;
6. Bab VI : Kebijakan Akuntansi Transfer;
7. Bab VII : Kebijakan Akuntansi Pembiayaan;
8. Bab VIII : Kebijakan Akuntansi Kas dan Setara Kas;
9. Bab IX : Kebijakan Akuntansi Piutang;
10. Bab X : Kebijakan Akuntansi Persediaan;
11. Bab XI : Kebijakan Akuntansi Investasi;
12. Bab XII : Kebijakan Akuntansi Aset Tetap;
13. Bab XIII : Kebijakan Akuntansi Dana Cadangan;
14. Bab XIV : Kebijakan Akuntansi Aset Lainnya;
15. Bab XV : Kebijakan Akuntansi Kewajiban;
16. Bab XVI : Kebijakan Akuntansi Ekuitas dan SiLPA/SiKPA/SAL;
17. Bab XVII : Kebijakan Akuntansi Koreksi Kesalahan, Perubahan Kebijakan Akuntansi, Operasi yang tidak dilanjutkan, dan Peristiwa Luar Biasa;
18. Bab XVIII : Kebijakan Akuntansi Laporan Keuangan Konsolidasi;
19. Bab XIX : Kebijakan Akuntansi Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan;

20. BAB XX : Kebijakan Akuntansi Perjanjian Konsensi Jasa – Pemberi Konsesi; dan
21. BAB XXI : Kebijakan Akuntansi Properti Investasi.
2. Setelah BAB VIII, ditambahkan 3 (tiga) Bab yakni BAB XIX, BAB XX, dan BAB XXI dalam Lampiran II sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tasikmalaya.

Ditetapkan di Singaparna
pada tanggal 15 November 2022

BUPATI TASIKMALAYA,



Diundangkan di Singaparna
pada tanggal 15 November 2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TASIKMALAYA,



MOHAMAD ZEN

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA
NOMOR : 121 TAHUN 2022
TENTANG : PERUBAHAN KELIMA ATAS PERATURAN BUPATI
TASIKMALAYA NOMOR 34 TAHUN 2014 TENTANG
KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH KABUPATEN
TASIKMALAYA

BAB XIX

KEBIJAKAN AKUNTANSI PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

A. UMUM

Tujuan

1. Tujuan pernyataan ini adalah untuk menentukan:
 - a) Bilamana entitas menyesuaikan laporan keuangannya atas peristiwa setelah tanggal pelaporan; dan
 - b) Pengungkapan yang dibuat entitas tentang tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit dan peristiwa setelah tanggal pelaporan.
2. Pernyataan ini juga mensyaratkan bahwa entitas tidak perlu menyajikan laporan keuangannya dengan asumsi kesinambungan entitas apabila peristiwa setelah tanggal pelaporan mengindikasikan bahwa penerapan asumsi kesinambungan entitas tidak dapat diterapkan.

Ruang Lingkup

3. Pernyataan standar ini diterapkan dalam akuntansi untuk, dan 20 pengungkapan atas, peristiwa setelah tanggal pelaporan.
4. Pernyataan Standar ini berlaku untuk entitas pelaporan dalam menyusun laporan keuangan suatu entitas pemerintah daerah dan laporan keuangan konsolidasian, tidak termasuk perusahaan daerah.

Definisi

5. Berikut ini adalah istilah yang digunakan dalam Pernyataan Standar dengan pengertian:

Peristiwa setelah tanggal pelaporan adalah peristiwa, baik yang menguntungkan maupun yang tidak menguntungkan, yang terjadi di antara tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit. Peristiwa tersebut dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

 - a) Peristiwa yang memberikan bukti adanya kondisi pada tanggal pelaporan (merupakan peristiwa penyesuai setelah tanggal pelaporan); dan
 - b) Peristiwa yang mengindikasikan timbulnya kondisi setelah tanggal pelaporan (merupakan peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan).

Otorisasi Penerbitan Laporan Keuangan

6. Untuk menentukan suatu peristiwa memenuhi definisi peristiwa setelah tanggal pelaporan, perlu dilakukan identifikasi tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit. Tanggal pelaporan adalah tanggal terakhir dari periode pelaporan keuangan tersebut. Tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit

adalah tanggal saat audit laporan keuangan telah selesai yang dinyatakan dalam LHP auditor atau tanggal saat pemerintah menyatakan bertanggung jawab atas laporan keuangan, apabila laporan keuangan tersebut tidak diaudit.

7. Proses yang terjadi di antara penyusunan laporan keuangan dan otorisasi penerbitan laporan keuangan dapat berbeda tergantung pada sifat organisasi, struktur organisasi, ketentuan yang wajib diikuti oleh entitas serta prosedur yang ditetapkan dalam proses penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan.

B. PENGAKUAN DAN PENGUKURAN

8. Dalam periode antara tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit, pemerintah daerah mungkin mengumumkan kebijakan yang dapat berdampak pada penyajian/pengungkapan pos-pos dalam laporan keuangan. Sejauh mana peristiwa akibat kebijakan pemerintah berdampak pada penyesuaian laporan keuangan tergantung pada :
 - a) apakah kejadian/peristiwa tersebut memberikan informasi yang cukup tentang kondisi terkini pada tanggal pelaporan dan,
 - b) apakah terdapat bukti yang cukup memadai dapat diperoleh atau dapat dipenuhi.

Peristiwa Penyesuaian Setelah Tanggal Pelaporan

9. Entitas menyesuaikan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan karena adanya peristiwa penyesuaian setelah tanggal pelaporan.
10. Berikut ini beberapa contoh peristiwa penyesuaian setelah tanggal pelaporan yang memerlukan penyesuaian angka-angka laporan keuangan, atau untuk mengakui peristiwa yang belum disajikan sebelumnya, antara lain:
 - a) Penyelesaian atas putusan pengadilan yang telah bersifat final dan memiliki kekuatan hukum tetap setelah tanggal pelaporan yang memutuskan bahwa entitas memiliki kewajiban kini pada tanggal pelaporan. Entitas menyesuaikan nilai kewajiban yang terkait dengan penyelesaian putusan pengadilan tersebut setelah tidak ada upaya lainnya.
 - b) Informasi yang diterima setelah tanggal pelaporan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai piutang pada tanggal pelaporan, misalnya informasi daluwarsa pajak (kedaluwarsanya hak untuk melakukan penagihan pajak, termasuk bunga, denda, kenaikan, dan biaya penagihan pajak) dan kepailitan debitor yang terjadi setelah tanggal pelaporan keuangan yang mengindikasikan kemungkinan piutang tidak dapat ditagih, sehingga perlu disesuaikan.
 - c) Ditetapkannya jumlah pendapatan berdasarkan informasi yang diperoleh dari entitas lain yang berwenang pada periode pelaporan setelah tanggal pelaporan.
 - d) Ditemukannya kecurangan atau kesalahan yang mengakibatkan salah saji laporan keuangan.
 - e) Pengesahan yang dilakukan oleh unit yang mempunyai fungsi perbendaharaan umum terhadap transaksi belanja dan/atau pendapatan yang terjadi sebelum tanggal pelaporan.
 - f) Hasil pemeriksaan BPK yang terbit setelah tanggal pelaporan keuangan atas perhitungan subsidi yang seharusnya diakui pemerintah.

Peristiwa Nonpenyesuaian Setelah Tanggal Pelaporan

11. Entitas tidak menyesuaikan jumlah yang disajikan dalam laporan keuangan karena adanya peristiwa nonpenyesuaian setelah tanggal pelaporan.
12. Contoh dari peristiwa nonpenyesuaian setelah tanggal pelaporan di antaranya:
 - a) Adanya kebijakan penyajian kembali nilai aset dengan menggunakan nilai wajar secara teratur yang menyebabkan menurunnya nilai aset diantara tanggal pelaporan dan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit. Penurunan nilai tersebut tidak berhubungan dengan kondisi aset pada tanggal laporan keuangan namun akan menggambarkan keadaan yang terjadi pada periode berikutnya.
 - b) Pengumuman pembagian dividen yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Daerah setelah tanggal pelaporan.

Kesinambungan Entitas

13. Entitas pelaporan tidak menyusun laporan keuangan dengan dasar kesinambungan entitas apabila setelah tanggal pelaporan terdapat penetapan pemerintah untuk melakukan likuidasi atas entitas pelaporan dalam jangka pendek.
14. Jika asumsi kesinambungan entitas tidak lagi terpenuhi, standar ini mensyaratkan entitas untuk mencerminkan hal ini dalam laporan keuangannya. Dampak perubahan semacam itu akan tergantung pada keadaan khusus entitas, misalnya, apakah operasi akan dialihkan ke entitas pemerintah lain atau dilikuidasi. Dibutuhkan pertimbangan dalam menentukan apakah diperlukan perubahan pada nilai aset dan kewajiban yang tercatat.
15. Ketika asumsi kesinambungan entitas tidak lagi terpenuhi, perlu juga untuk mempertimbangkan apakah perubahan kondisi tersebut mengarah pada munculnya kewajiban tambahan atau memicu klausul dalam kontrak utang yang mengarah pada reklasifikasi utang jangka panjang menjadi utang jangka pendek.
16. PSAP 01 mensyaratkan adanya suatu pengungkapan apabila:
 - a) Laporan keuangan tidak disusun atas dasar kesinambungan entitas. PSAP 01 mensyaratkan bahwa pada saat laporan keuangan tidak disusun atas dasar kesinambungan entitas, hal tersebut harus diungkapkan, bersama dengan dasar penyusunan laporan keuangan yang digunakan dan alasan mengapa entitas dianggap tidak berkesinambungan; atau
 - b) Pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan menyadari ketidakpastian terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menimbulkan keraguan pada kemampuan entitas untuk melanjutkan kesinambungan operasinya. Peristiwa atau kondisi yang memerlukan pengungkapan dapat timbul setelah tanggal pelaporan. PSAP 01 mensyaratkan ketidakpastian tersebut untuk diungkapkan.

C. PENGUNGKAPAN

Pengungkapan Tanggal Laporan Keuangan Diotorisasi untuk Terbit

17. Entitas pelaporan mengungkapkan tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit dan pihak yang bertanggung jawab mengotorisasi laporan keuangan.

18. Tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit penting diketahui oleh pengguna karena laporan keuangan tidak mencerminkan peristiwa setelah tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit.

Pemutakhiran Pengungkapan Kondisi pada Tanggal Pelaporan

19. Apabila entitas pelaporan menerima informasi setelah tanggal pelaporan dan sebelum tanggal laporan keuangan diotorisasi untuk terbit, maka entitas memutakhirkan pengungkapan berdasarkan informasi terkini tersebut.
20. Dalam beberapa kasus, entitas pelaporan perlu memutakhirkan pengungkapan laporan keuangannya untuk mencerminkan informasi yang diterima setelah tanggal pelaporan, walaupun informasi tersebut tidak mempengaruhi jumlah yang disajikan dalam laporan keuangannya. Salah satu contoh perlunya pemutakhiran pengungkapan adalah ketika bukti tentang kewajiban kontinjensi yang ada pada tanggal pelaporan baru tersedia setelah akhir tanggal pelaporan.

Pengungkapan Peristiwa Nonpenyesuai Setelah Tanggal Pelaporan

21. Apabila peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan memiliki nilai yang material, tidak adanya pengungkapan dapat mempengaruhi pengambilan keputusan pengguna laporan. Karena itu, entitas mengungkapkan informasi untuk setiap hal yang material dari peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan, yang mencakup:
 - a) Sifat peristiwa; dan
 - b) Estimasi atas dampak keuangan, atau pernyataan bahwa estimasi tersebut tidak dapat dibuat.
22. Berikut adalah contoh peristiwa nonpenyesuai setelah tanggal pelaporan yang umumnya diungkapkan dalam laporan keuangan :
 - a) Pengumuman untuk tidak melanjutkan suatu program atau kegiatan pemerintah, pelepasan aset serta penyelesaian kewajiban terkait dengan penghentian program atau kegiatan pemerintah;
 - b) Pembelian atau pelepasan aset dalam jumlah yang signifikan;
 - c) Kerusakan aset akibat kebakaran setelah tanggal pelaporan;
 - d) Perubahan tidak normal setelah tanggal pelaporan atas harga aset atau kurs valuta asing;
 - e) Komitmen entitas atau timbulnya kewajiban kontinjensi seperti penerbitan jaminan yang memiliki nilai yang signifikan; dan
 - f) Dimulainya proses tuntutan hukum yang signifikan yang terjadi setelah tanggal pelaporan, termasuk tuntutan terkait keberatan/banding/restitusi pajak yang signifikan.

BAB XX

KEBIJAKAN AKUNTANSI PERJANJIAN KONSENSI JASA – PEMBERI KONSENSI

A. UMUM

Tujuan

1. Tujuan Pernyataan Standar ini mengatur akuntansi perjanjian konsesi.

Ruang Lingkup

2. Entitas pemberi konsesi, dalam hal ini entitas pemerintah, menerapkan Pernyataan Standar ini untuk akuntansi dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan laporan keuangan yang bertujuan umum atas perjanjian konsesi jasa.
3. Pernyataan Standar ini berlaku untuk entitas pemerintah pusat/daerah dalam menyusun laporan keuangan yang bertujuan umum.
4. Perjanjian konsesi jasa dalam ruang lingkup Pernyataan Standar ini adalah perjanjian yang melibatkan mitra untuk menyediakan jasa publik yang berkaitan dengan aset konsesi jasa atas nama pemberi konsesi.
5. Perjanjian di luar ruang lingkup Pernyataan Standar ini adalah perjanjian yang tidak terkait dengan penyediaan jasa pelayanan publik dan komponen penyediaan jasa pelayanan publik dimana aset yang digunakan tidak dikendalikan oleh pemberi konsesi (misalnya alih daya, kontrak jasa, atau privatisasi).
6. Pernyataan Standar ini tidak berlaku untuk akuntansi bagi mitra konsesi. Pedoman akuntansi untuk perjanjian konsesi jasa bagi mitra konsesi mengikuti standar akuntansi keuangan yang relevan.

Definisi

7. Berikut ini adalah istilah yang digunakan dalam kebijakan akuntansi ini dengan pengertiannya:

Perjanjian konsesi jasa adalah perjanjian mengikat antara pemberi konsesi dan mitra dimana:

- (a) *mitra menggunakan aset konsesi jasa untuk menyediakan jasa publik atas nama pemberi konsesi selama jangka waktu tertentu; dan*
- (b) *mitra diberikan kompensasi atas penyediaan jasa pelayanan publik selama masa perjanjian konsesi jasa.*

Perjanjian mengikat adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan kepada para pihak dalam perjanjian, seperti dalam bentuk kontrak. Perjanjian yang mengikat mencakup hak dan kewajiban yang berasal dari kontrak atau hak dan kewajiban hukum lainnya.

Pemberi konsesi adalah entitas akuntansi/pelaporan pemerintah daerah yang memberikan hak penggunaan aset konsesi jasa kepada mitra.

Mitra adalah operator berbentuk badan usaha sebagai pihak dalam perjanjian konsesi jasa yang menggunakan aset konsesi jasa dalam menyediakan jasa publik yang pengendalian asetnya dilakukan oleh pemberi konsesi.

Aset konsesi jasa adalah aset yang digunakan untuk menyediakan jasa publik atas nama pemberi konsesi dalam suatu perjanjian konsesi jasa, dan aset dimaksud merupakan aset yang:

- (a) disediakan oleh mitra, yang:*
 - i. dibangun, dikembangkan, atau diperoleh dari pihak lain; atau*
 - ii. merupakan aset yang dimiliki oleh mitra; atau*
- (b) disediakan oleh pemberi konsesi, yang:*
 - i. merupakan aset yang dimiliki oleh pemberi konsesi; atau*
 - ii. merupakan peningkatan aset pemberi konsesi.*

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN ASET KONSESI JASA (lihat Panduan 25 Penerapan Paragraf 05 - 34)

8. Pemberi konsesi mengakui aset yang disediakan oleh mitra dan peningkatan aset pemberi konsesi yang dipartisipasikan sebagai aset konsesi jasa apabila:
 - (a) Pemberi konsesi mengendalikan atau mengatur jenis jasa publik yang harus disediakan oleh mitra, kepada siapa jasa publik tersebut diberikan, serta penetapan tarifnya; dan
 - (b) Pemberi konsesi mengendalikan (yaitu melalui kepemilikan, hak manfaat atau bentuk lain) setiap kepentingan signifikan atas sisa aset di akhir masa konsesi.
9. Pernyataan Standar ini diterapkan pada aset yang digunakan dalam perjanjian konsesi jasa selama seluruh masa manfaat (selama umur aset) jika persyaratan dalam paragraf 8 huruf (a) terpenuhi.
10. Pemberi konsesi melakukan pengukuran awal perolehan atas aset konsesi jasa yang diakui berdasarkan paragraf 8 (atau paragraf 9 - untuk selama umur aset) sebesar nilai wajar, kecuali atas aset yang dimiliki pemberi konsesi sebagaimana diatur dalam paragraf 11.
11. Ketika aset yang dimiliki pemberi konsesi memenuhi kondisi persyaratan sebagaimana dimaksud paragraf 8 huruf (a) dan paragraf 8 huruf (b) (atau paragraf 9 - untuk selama umur aset), pemberi konsesi melakukan reklasifikasi aset yang dipartisipaskannya tersebut sebagai aset konsesi jasa. Reklasifikasi aset dimaksud diukur dengan menggunakan nilai tercatat aset.
12. Setelah pengakuan awal atau reklasifikasi, perlakuan akuntansi atas aset konsesi jasa mengikuti ketentuan PSAP yang mengatur Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud.
13. Perolehan awal komponen aset konsesi jasa dalam suatu perjanjian konsesi jasa yang memiliki sifat atau fungsi yang sama dalam penyediaan jasa pelayanan publik oleh mitra dicatat sebagai satu jenis aset tersendiri dimana dapat terbentuk dari satu atau beberapa jenis kelompok aset sebagaimana dinyatakan dalam PSAP yang mengatur Akuntansi Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Akuntansi Aset Tak Berwujud. Sebagai contoh, suatu konstruksi jembatan yang dijelaskan secara terpisah dalam kelompok aset tetap akan dijelaskan sebagai satu kesatuan komponen aset konsesi jasa untuk penyediaan jasa layanan jalan sesuai dengan perjanjian konsesi jasanya. Komponen aset konsesi jasa tersebut disusutkan atau diamortisasi secara sistematis selama umur ekonomi teknis aset dimaksud, dan tidak dibatasi oleh masa konsesi sesuai perjanjian konsesi jasa.
14. Pada akhir masa konsesi jasa, aset konsesi jasa direklasifikasi ke dalam jenis kelompok aset berdasarkan sifat atau fungsi mengikuti ketentuan PSAP yang mengatur Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud. Reklasifikasi aset dimaksud diukur menggunakan nilai tercatat aset.

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN KEWAJIBAN

15. Pada saat pemberi konsesi mengakui aset konsesi jasa sebagaimana dimaksud paragraf 8 (atau paragraf 9 - untuk selama umur aset), pemberi konsesi juga mengakui kewajiban. Pemberi konsesi tidak mengakui kewajiban atas aset konsesi jasa yang berasal dari reklasifikasi asetnya sebagaimana dinyatakan dalam paragraf 11, kecuali jika terdapat tambahan imbalan yang disediakan oleh mitra sebagaimana dijelaskan dalam paragraf 16.
16. Pengakuan kewajiban sebagaimana dijelaskan dalam paragraf 16 pada awalnya diukur sebesar nilai yang sama dengan nilai aset konsesi jasa sebagaimana dimaksud paragraf 10, disesuaikan dengan nilai imbalan yang dialihkan (misal kas) dari pemberi konsesi kepada mitra, atau dari mitra kepada pemberi konsesi.
17. Sifat kewajiban yang diakui ditentukan berdasarkan sifat imbalan yang dipertukarkan antara pemberi konsesi dan mitra. Sifat imbalan yang diberikan oleh pemberi konsesi kepada mitra ditentukan dengan mengacu kepada syarat peraturan atau perjanjian yang mengikat dan, jika ada, hukum perjanjian yang relevan.
18. Sebagai bentuk pertukaran atas aset konsesi jasa, pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra atas aset konsesi jasa melalui skema atau skema kombinasi dari:
 - (a) Pembayaran kepada mitra atau skema kewajiban keuangan (*financial liability model*);
 - (b) Pemberian hak usaha kepada mitra (*grant of a right to the operator model*), misalnya:
 - i. Pemberian hak kepada mitra untuk memperoleh pendapatan dari para pengguna jasa aset konsesi jasa; atau
 - ii. Pemberian hak kepada mitra untuk menggunakan aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan, misalnya pengelolaan fasilitas parkir berbayar yang berdekatan dengan fasilitas penyediaan jasa pelayanan publik; atau pemanfaatan lahan untuk jasa periklanan atau fasilitas komersial lainnya yang tidak berhubungan dengan penyelenggaraan jaringan jalan tol atau jasa layanan publik.

Skema Kewajiban Keuangan

19. Dalam hal pemberi konsesi memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas atau aset keuangan lain kepada mitra sehubungan pembangunan, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, maka pemberi konsesi mengakui kewajiban sebagaimana dimaksud paragraf 10 sebagai kewajiban keuangan.
20. Pemberi konsesi memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas jika pemberi konsesi telah menjamin untuk membayar kepada mitra terhadap:
 - (a) Jumlah tertentu atau dapat ditentukan; atau
 - (b) Kekurangan, jika ada, antara jumlah yang diterima mitra dari para pengguna jasa layanan publik dan jumlah tertentu atau yang dapat ditentukan sebagaimana dimaksud dalam paragraf 20 huruf (a), walaupun jika pembayaran tersebut bergantung pada adanya kepastian dari mitra bahwa aset konsesi jasa telah memenuhi persyaratan kualitas atau kuantitas atau efisiensi tertentu.

21. Perlakuan atas kewajiban keuangan yang diakui sebagaimana paragraf 15 berpedoman pada standar akuntansi mengenai instrumen keuangan, kecuali untuk hal yang telah diatur dan dipandu dalam Pernyataan Standar ini.
22. Pemberi konsesi mengalokasikan pembayaran kepada mitra dan mengakui pembayaran dimaksud berdasarkan substansi pembayaran sebagai:
 - (a) pengurang nilai pengakuan kewajiban yang diakui sebagaimana dimaksud paragraf 15;
 - (b) bagian tagihan atas biaya keuangan; dan
 - (c) bagian tagihan atas ketersediaan jasa pelayanan publik oleh mitra.
23. Bagian untuk tagihan atas biaya keuangan sebagaimana dimaksud paragraf 22 huruf (b) dan bagian tagihan atas ketersediaan jasa pelayanan publik oleh mitra sebagaimana dimaksud paragraf 22 huruf (c) sesuai maksud perjanjian konsesi jasa, diakui sebagai beban.
24. Ketika komponen aset dan komponen ketersediaan jasa pelayanan publik yang diatur dalam perjanjian konsesi jasa dapat diidentifikasi secara terpisah, komponen ketersediaan jasa pelayanan publik atas pembayaran dari pemberi konsesi kepada mitra dialokasikan dengan mengacu pada nilai wajar relatif atas aset konsesi jasa dan ketersediaan jasa pelayanan publik. Ketika komponen aset dan komponen ketersediaan jasa pelayanan publik tidak dapat diidentifikasi secara terpisah, komponen ketersediaan jasa pelayanan publik atas pembayaran dari pemberi konsesi kepada mitra ditentukan dengan estimasi.

Skema Pemberian Hak Usaha kepada Mitra

25. Dalam hal pemberi konsesi tidak memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas atau aset keuangan lain kepada mitra sehubungan dengan pembangunan, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, dan memberikan hak kepada mitra untuk memungut pendapatan dari pihak ketiga atas penggunaan aset konsesi jasa atau pengelolaan aset selain aset konsesi jasa, maka pemberi konsesi mencatat pengakuan kewajiban sesuai dengan paragraf 15 sebagai bagian tanggungan dari pendapatan yang timbul dari pertukaran aset antara pemberi konsesi dan mitra.
26. Pemberi konsesi mengakui pendapatan dan mengurangi kewajiban (pendapatan tanggungan) sebagaimana dimaksud paragraf 25 berdasarkan substansi ekonomi dari perjanjian konsesi jasa.
27. Pada saat pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra atas aset konsesi jasa dan ketersediaan jasa pelayanan publik, berupa pemberian hak untuk memungut pendapatan dari pengguna aset konsesi jasa atau mengelola aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan, maka pertukaran dimaksud merupakan transaksi yang menimbulkan pendapatan. Pada saat hak dimaksud diberikan kepada mitra berlaku selama masa konsesi, pemberi konsesi tidak secara langsung mengakui pendapatan dari pertukaran dimaksud. Pemberi konsesi mengakui bagian atas pendapatan yang belum terealisasi atau yang masih ditangguhkan sebagai kewajiban. Pendapatan diakui berdasarkan substansi ekonomi dari perjanjian konsesi jasa, dan mengurangi kewajiban - pendapatan tanggungan.
28. Dalam hal skema pemberian hak usaha kepada mitra terdapat pembayaran dari pemberi konsesi kepada mitra sehubungan pemakaian aset konsesi jasa yang jasa publiknya dinikmati oleh pihak

ketiga atau masyarakat, pembayaran tersebut merupakan transaksi imbal balik atas pertukaran untuk pemakaian aset konsesi jasa dan bukan berkaitan dengan perolehan aset konsesi jasa ataupun pengurang nilai kewajiban – pendapatan tangguhan. Atas hal ini, pemberi konsesi memberikan imbalan berupa pembayaran kepada mitra atas penggunaan layanan jasa publik dari pemakaian aset konsesi jasa, dan pembayaran tersebut diakui sebagai beban.

Membagi Perjanjian

29. Apabila dalam perjanjian konsesi jasa mengatur bahwa pemberi konsesi membayar atas biaya pembangunan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa, sebagian melalui skema kewajiban keuangan sebagaimana dimaksud paragraf 19 dan sebagian melalui skema pemberian hak usaha kepada mitra sebagaimana dimaksud paragraf 25, maka atas jumlah keseluruhan pengakuan kewajiban yang timbul sebagaimana dimaksud paragraf 15 diperlakukan secara terpisah untuk masing-masing skema. Nilai awal pengakuan untuk keseluruhan kewajiban tersebut adalah sama dengan jumlah kewajiban yang diukur sebagaimana dimaksud paragraf 16.
30. Pemberi konsesi mencatat masing-masing bagian kewajiban yang dimaksud dalam paragraf 29 berdasarkan masing-masing skema sebagaimana paragraf 19 sampai dengan paragraf 28.

KEWAJIBAN LAINNYA, KOMITMEN, KEWAJIBAN KONTINJENSI, DAN ASET KONTINJENSI (lihat Panduan Penerapan Paragraf 50 - 53)

31. Pemberi konsesi mencatat kewajiban lainnya, komitmen, kewajiban kontinjensi serta aset kontinjensi yang timbul dari perjanjian konsesi jasa berpedoman pada standar akuntansi mengenai provisi, kewajiban kontinjensi dan aset kontinjensi.

PENDAPATAN LAINNYA (lihat Panduan Penerapan Paragraf 54 - 63)

32. Pemberi konsesi mencatat pendapatan lainnya, selain dari pendapatan sebagaimana dimaksud paragraf 25 sampai dengan paragraf 28, berpedoman pada standar akuntansi mengenai pendapatan dari transaksi pertukaran.

PENYAJIAN DAN PENGUNGKAPAN (lihat Panduan Penerapan Paragraf 64 - 65)

33. Pemberi konsesi menyajikan informasi sesuai dengan pengaturan pada PSAP yang mengatur Penyajian Laporan Keuangan.
34. Seluruh aspek perjanjian konsesi jasa dipertimbangkan dalam menetapkan pengungkapan yang memadai dalam catatan atas laporan keuangan. Pemberi jasa mengungkapkan informasi berikut ini terkait dengan perjanjian konsesi jasa pada setiap periode pelaporan:
 - (a) Deskripsi perjanjian, kontrak, atau perikatan yang dipersamakan sehubungan perjanjian konsesi jasa;
 - (b) Ketentuan yang signifikan dalam perjanjian konsesi jasa yang dapat memengaruhi jumlah atau nilai, periode waktu, dan kepastian aliran kas di masa depan (misalnya masa konsesi, tanggal penentuan ulang harga/tarif, dan dasar penentuan ulang harga/tarif atau negosiasi ulang).

- (c) Sifat dan tingkat (misalnya kuantitas, jangka waktu, atau nilai) dari:
 - (i) Hak untuk menggunakan aset yang ditentukan;
 - (ii) Hak yang mengharuskan mitra menyediakan jasa publik yang ditentukan dalam pelaksanaan perjanjian konsesi jasa;
 - (iii) Nilai buku aset konsesi jasa yang masih diakui pada tanggal laporan keuangan, termasuk aset milik pemberi konsesi yang direklasifikasi sebagai aset konsesi jasa;
 - (iv) Hak untuk menerima aset yang ditentukan di akhir masa perjanjian konsesi jasa;
 - (v) Opsi pembaharuan atau perpanjangan dan penghentian operasi konsesi jasa;
 - (vi) Ketentuan hak dan tanggung jawab lainnya, misalnya perbaikan besar komponen utama aset konsesi jasa (overhaul);
 - (vii) Ketentuan pemberian izin atau akses bagi mitra terhadap aset konsesi jasa atau aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan; dan
 - (d) Perubahan dalam perjanjian konsesi jasa yang terjadi pada periode laporan keuangan tahun berjalan.
35. Pengungkapan sebagaimana dimaksud paragraf 34 merupakan pengungkapan tambahan yang material sehubungan dengan adanya perjanjian konsesi jasa. Pengungkapan atas perlakuan akuntansi yang secara khusus diatur dalam PSAP lain mengikuti pengungkapan yang memadai sesuai PSAP lain tersebut.
36. Pengungkapan sebagaimana dimaksud paragraf 34 disajikan secara individual untuk setiap perjanjian konsesi jasa atau disajikan secara keseluruhan untuk setiap kelompok perjanjian konsesi jasa. Suatu kelompok perjanjian konsesi jasa merupakan suatu penggabungan dari perjanjian konsesi jasa yang memiliki jenis atau kelompok serupa, misalnya jasa pengelolaan jalan tol, telekomunikasi, atau jasa pengolahan air.

KETENTUAN TRANSISI (lihat Panduan Penerapan Paragraf 66 - 67)

37. Terhadap perjanjian konsesi jasa yang telah berlangsung sebelum berlakunya Pernyataan Standar ini, entitas pemerintah menentukan dampak kumulatif atas penerapan standar ini mulai periode yang paling memungkinkan dengan mengacu pada PSAP yang mengatur Kebijakan Akuntansi, Perubahan Kebijakan Akuntansi, Kesalahan, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Operasi yang Dihentikan.

TANGGAL EFEKTIF

38. Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan (PSAP) ini berlaku efektif tanggal 1 Januari 2022. Pemberi konsesi menerapkan PSAP ini untuk periode laporan keuangan tahunan pada atau setelah tanggal efektif.

Panduan Penerapan (*Application Guidance*)

(Panduan Penerapan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PSAP 16)

Ruang Lingkup (lihat paragraf 2-6)

PP 01 Pernyataan Standar ini dimaksudkan sebagai pasangan pengaturan dari Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan 16 dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, Perjanjian Konsesi Jasa (ISAK 16), yang menetapkan persyaratan akuntansi untuk mitra sektor swasta dalam perjanjian konsesi jasa. Untuk melakukannya, ruang lingkup, prinsip-prinsip untuk pengakuan aset, dan terminologi konsisten dengan pedoman yang berlaku dalam ISAK 16. Akan tetapi, karena Pernyataan Standar ini berkaitan dengan perlakuan akuntansi dari pemberi konsesi, Pernyataan Standar ini membahas perlakuan akuntansi yang diidentifikasi dalam ISAK 16 dari sudut pandang pemberi konsesi, sebagai berikut:

- (a) Pemberi konsesi mengakui kewajiban keuangan ketika pemberi konsesi diwajibkan untuk melakukan serangkaian pembayaran kepada mitra atas penyediaan aset konsesi jasa (yaitu, atas pembangunan, pengembangan, perolehan maupun peningkatan aset mitra). Menggunakan persyaratan pengukuran yang ditentukan dalam Pernyataan Standar ini berdasarkan paragraf 12, 14, dan 20 ISAK 16, mitra mengakui pendapatan untuk konstruksi, pengembangan, akuisisi, peningkatan, dan jasa operasi yang disediakannya. Menurut paragraf 8 ISAK 16, mitra menghentikan pengakuan aset yang dimiliki yang diakui sebagai aset tetap sebelum memasuki perjanjian konsesi jasa.
- (b) Pemberi konsesi mengakui kewajiban – pendapatan tangguhan ketika memberikan kepada mitra hak untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga pengguna aset konsesi jasa atau aset lain yang menghasilkan pendapatan. Menurut paragraf 26 ISAK 16, mitra mengakui aset tak berwujud.
- (c) Pemberi konsesi menghentikan pengakuan atas aset yang diberikan kepada mitra dan tidak lagi memiliki kendali atas aset dimaksud. Menurut paragraf 27 ISAK 16, mitra mengakui aset dan kewajiban yang ditanggung terkait dengan kewajiban yang belum terpenuhi dalam pertukaran aset tersebut.

PP 02 Paragraf 8 dari Pernyataan Standar ini menentukan kondisi dimana suatu aset, terlepas dari selama umur aset, berada dalam ruang lingkup Pernyataan Standar ini. Paragraf 9 dari Pernyataan Standar ini menentukan kondisi dimana seluruh umur aset berada dalam ruang lingkup Pernyataan Standar ini.

Definisi (lihat paragraf 7)

PP 03 Paragraf 7 mendefinisikan suatu perjanjian konsesi jasa. Fitur umum dari suatu perjanjian konsesi jasa adalah:

- (a) Pemberi konsesi adalah entitas pemerintah;
- (b) Mitra bertanggung jawab untuk setidaknya beberapa pengelolaan aset konsesi jasa dan penyediaan jasa pelayanan publik terkait dan tidak hanya bertindak sebagai agen atas nama pemberi konsesi;
- (c) Perjanjian dimaksud menetapkan tarif awal yang akan dipungut oleh mitra dan mengatur revisi tarif selama periode perjanjian konsesi jasa;
- (d) Mitra wajib menyerahkan aset konsesi jasa menjadi barang milik negara/daerah kepada pemberi konsesi dalam kondisi tertentu pada akhir periode perjanjian, baik dengan disertai sedikit atau tanpa pembayaran imbalan tambahan, terlepas dari pihak mana yang awalnya membiayainya; dan

- (e) Perjanjian dimaksud diatur dalam suatu perjanjian mengikat yang menetapkan standar kinerja, mekanisme penyesuaian tarif, dan pengaturan untuk menengahi perselisihan.

PP 04 Paragraf 7 mendefinisikan aset konsesi jasa. Contoh aset konsesi jasa adalah: jalan, jembatan, terowongan, penjara, rumah sakit, bandara, fasilitas distribusi air, pasokan energi dan jaringan telekomunikasi, instalasi permanen untuk operasi militer dan operasi lainnya, dan aset tetap lainnya atau aset tak berwujud yang digunakan untuk keperluan administrasi dalam memberikan pelayanan publik.

Pengakuan dan Pengukuran Perolehan Awal Aset Konsesi Jasa (lihat paragraf 8-14)

Pengakuan Aset Konsesi Jasa

PP 05 Penilaian apakah aset konsesi jasa diakui sesuai dengan paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset) dibuat berdasarkan semua fakta dan keadaan dari perjanjian konsesi jasa.

PP 06 Pengendalian atau pengaturan sebagaimana dimaksud dalam paragraf 8(a) dilakukan dengan perjanjian mengikat, atau dengan cara lainnya (seperti melalui regulator pihak ketiga yang mengatur entitas lain yang beroperasi di industri atau sektor yang sama dengan pemberi konsesi), dan termasuk keadaan dalam hal pemberi konsesi membeli semua output maupun dalam hal sebagian atau seluruh output dibeli oleh jasa pengguna lain. Kemampuan untuk mengecualikan atau mengatur akses bagi pihak lain atas manfaat suatu aset merupakan elemen penting dari pengendalian yang membedakan sebuah aset milik entitas dengan aset yang merupakan barang publik dimana semua entitas memiliki akses dan memperoleh manfaat dari aset dimaksud. Perjanjian mengikat menetapkan harga/tarif awal yang akan dipungut oleh mitra dan mengatur revisi harga/tarif selama periode perjanjian konsesi jasa. Ketika perjanjian mengikat memberikan hak untuk mengontrol penggunaan aset konsesi jasa kepada pemberi konsesi, aset dimaksud memenuhi kondisi yang ditentukan dalam paragraf 8(a) mengenai pengendalian sehubungan dengan jasa publik yang harus disediakan oleh mitra.

PP 07 Untuk tujuan paragraf 8(a), pemberi konsesi tidak perlu sepenuhnya mengendalikan harga/tarif: cukup bahwa harga/tarif dapat diatur oleh pemberi konsesi, perjanjian mengikat, atau regulator pihak ketiga yang mengatur entitas lain yang beroperasi di industri atau sektor yang sama (misalnya, rumah sakit, sekolah, atau universitas) dengan pemberi konsesi (misalnya, dengan mekanisme pembatasan). Akan tetapi, kondisi tersebut diterapkan pada substansi perjanjian. Untuk hal nonsubstantif dari perjanjian yang mengikat, seperti pembatasan harga/tarif yang hanya akan berlaku pada kondisi yang kemungkinannya kecil, diabaikan. Sebaliknya, jika, sebagai contoh, perjanjian dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada mitra untuk menetapkan harga/tarif, tetapi setiap kelebihan keuntungan dikembalikan kepada pemberi konsesi, maka hal tersebut menunjukkan penerimaan mitra dibatasi dan pengujian pengendalian atas elemen harga/tarif telah terpenuhi.

PP 08 Pemerintah memiliki kekuatan untuk mengatur perilaku entitas yang beroperasi di sektor ekonomi tertentu, baik secara langsung, atau melalui unit/lembaga yang dibuat khusus. Untuk tujuan paragraf 8(a),

kekuasaan mengatur yang luas yang dijelaskan di atas bukan merupakan pengendalian. Dalam Pernyataan Standar ini, istilah "mengatur" dimaksudkan untuk diterapkan hanya dalam konteks syarat dan ketentuan spesifik dari perjanjian konsesi jasa. Sebagai contoh, regulator jasa jalan tol dapat menentukan tarif yang berlaku untuk industri jalan tol secara keseluruhan. Bergantung pada kerangka hukum dalam yurisdiksi, tarif tersebut mungkin tersirat dalam perjanjian mengikat yang mengatur perjanjian konsesi jasa yang melibatkan penyediaan transportasi jalan tol, atau tarif tersebut dapat secara khusus dirujuk di dalamnya. Akan tetapi, dalam kedua kasus tersebut, pengendalian atas aset konsesi jasa berasal dari kontrak, atau perjanjian mengikat serupa, atau dari peraturan khusus yang berlaku untuk jasa jalan tol, dan bukan dari fakta bahwa pemberi konsesi adalah entitas sektor publik (pemerintah) yang terkait dengan regulator jasa jalan tol.

- PP 09 Untuk tujuan paragraf 8(b), pengendalian oleh pemberi konsesi untuk setiap kepentingan signifikan atas sisa aset (residual) membatasi kemampuan praktis mitra untuk menjual atau menjaminkan aset dan memberikan pemberi konsesi hak penggunaan yang berkelanjutan selama periode perjanjian konsesi jasa. Kepentingan residual dalam aset merupakan estimasi nilai kini atas aset seolah-olah sudah sampai akhir usia dan dalam kondisi yang diharapkan pada akhir periode perjanjian konsesi jasa.
- PP 10 Pengendalian berbeda dengan pengelolaan. Jika pemberi konsesi mempertahankan tingkat pengendalian yang dijelaskan dalam paragraf 8(a) dan mempertahankan kepentingan residual signifikan atas aset, maka mitra hanya mengelola aset atas nama pemberi konsesi - meskipun, dalam banyak kasus, hal tersebut lebih banyak melibatkan pertimbangan kebijakan manajemen.
- PP 11 Kondisi dalam paragraf 8(a) dan 8(b) bersama-sama mengidentifikasi kapan aset, termasuk penggantian yang diperlukan, dikendalikan oleh pemberi konsesi untuk keseluruhan umur ekonomis aset konsesi jasa. Sebagai contoh, jika mitra harus mengganti bagian dari aset selama periode perjanjian (misalnya, lapisan atas jalan atau atap bangunan), maka aset dianggap sebagai keseluruhan. Dengan demikian kondisi dalam paragraf 8(b) dipenuhi untuk seluruh aset, termasuk bagian yang diganti, jika pemberi konsesi mengendalikan setiap kepentingan residual yang signifikan dalam penggantian akhir bagian tersebut.
- PP 12 Terkadang penggunaan aset konsesi jasa sebagian diatur dalam cara yang dijelaskan dalam paragraf 8(a) dan sebagian tidak diatur. Akan tetapi, perjanjian ini bervariasi:
- (a) Setiap aset yang secara fisik dapat dipisahkan dan mampu dioperasikan secara independen serta memenuhi karakteristik aset yang menghasilkan penerimaan kas, dianalisis secara terpisah untuk menentukan apakah kondisi yang ditetapkan dalam paragraf 8(a) terpenuhi jika digunakan sepenuhnya untuk tujuan yang tidak diatur (misalnya, aset tersebut mungkin berlaku untuk bagian rumah sakit yang tidak diperuntukkan untuk umum, dimana bagian lain dari rumah sakit digunakan oleh pemberi konsesi untuk pelayanan pasien umum); dan
 - (b) Ketika aktivitas murni tambahan (seperti toko yang ada di rumah sakit) tidak diatur, pengujian pengendalian diterapkan seolah-olah aktivitas jasa dimaksud tidak ada, karena dalam kasus dimana

pemberi konsesi mengendalikan jasa dengan cara yang dijelaskan dalam paragraf 8(a), keberadaan aktivitas tambahan tidak mengurangi pengendalian pemberi konsesi terhadap aset konsesi jasa.

PP 13 Mitra mungkin memiliki hak untuk menggunakan aset terpisah seperti yang dijelaskan dalam paragraf PP12 huruf a., atau fasilitas yang digunakan untuk menyediakan aktivitas jasa tambahan yang tidak diregulasi seperti dijelaskan dalam paragraf PP12 huruf b. Dalam kedua kasus tersebut, secara substansi mungkin ada sewa dari pemberi konsesi kepada mitra; jika demikian, maka perlakuannya dicatat sesuai dengan PSAP yang mengatur mengenai sewa.

Aset yang Tersedia dari Pemberi Konsesi

PP 14 Perjanjian dapat mencakup aset yang berasal dari pemberi konsesi:

- (a) Pemberi konsesi memberikan akses kepada mitra untuk tujuan perjanjian konsesi jasa; atau
- (b) Pemberi konsesi memberikan akses kepada mitra untuk tujuan menghasilkan pendapatan sebagai kompensasi untuk penyediaan aset konsesi jasa.

PP 15 Ketentuan dalam paragraf 10 Pernyataan Standar ini adalah untuk mengukur aset yang diakui sesuai dengan paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset) pada nilai wajar pengukuran awal. Aset yang berasal dari pemberi konsesi yang digunakan dalam perjanjian konsesi jasa berasal dari reklasifikasi dan bukan berasal dari pengakuan sebagaimana diatur dalam Pernyataan Standar ini. Hanya peningkatan aset yang berasal dari pemberi konsesi (misalnya, meningkatkan kapasitas) yang diakui sebagai aset konsesi jasa sesuai dengan paragraf 8, atau paragraf 9 untuk selama umur aset.

PP 16 Jika aset yang berasal dari pemberi konsesi tidak lagi memenuhi persyaratan pengakuan sebagaimana diatur dalam paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset), maka pemberi konsesi mengikuti prinsip penghentian pengakuan dalam PSAP yang mengatur Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud. Sebagai contoh, jika aset yang tersedia dari pemberi konsesi dialihkan kepada mitra secara permanen, maka aset tersebut dihentikan pengakuannya. Jika aset dialihkan secara sementara, maka pemberi konsesi mempertimbangkan substansi dari ketentuan perjanjian konsesi jasa dalam menentukan apakah aset tersebut harus dihentikan pengakuannya. Dalam kasus tersebut, pemberi konsesi juga mempertimbangkan apakah perjanjian tersebut merupakan transaksi sewa atau transaksi jual dan sewa balik yang harus dipertanggungjawabkan sesuai dengan PSAP yang mengatur mengenai sewa.

PP 17 Ketika perjanjian konsesi jasa melibatkan peningkatan aset yang tersedia dari pemberi konsesi sehingga manfaat ekonomi di masa depan atau potensi jasa yang diberikan aset akan meningkat, maka peningkatan tersebut dinilai apakah memenuhi persyaratan pengakuan dalam paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset). Jika persyaratan tersebut dipenuhi, maka pemutakhiran diakui dan diukur sesuai dengan Pernyataan Standar ini.

Aset Mitra yang Ada

PP 18 Mitra dapat menyediakan aset untuk digunakan dalam perjanjian konsesi jasa yang belum dibangun, dikembangkan, atau diakuisisi. Jika perjanjian melibatkan aset mitra yang ada, yang digunakan mitra untuk tujuan perjanjian konsesi jasa, maka pemberi konsesi menentukan apakah aset mitra tersebut memenuhi persyaratan dalam paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset). Jika persyaratan pengakuan terpenuhi, maka pemberi konsesi mengakui aset mitra tersebut sebagai aset konsesi jasa dan mencatatnya sesuai dengan Pernyataan Standar ini.

Aset yang Dibangun atau Dikembangkan

PP 19 Pada saat aset yang dibangun atau dikembangkan memenuhi persyaratan 24 dalam paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset), pemberi konsesi mengakui dan mengukur aset tersebut sesuai dengan Pernyataan Standar ini. PSAP yang mengatur Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud, menetapkan kriteria kapan aset konsesi jasa diakui. PSAP yang mengatur Aset Tetap dan PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud mensyaratkan bahwa suatu aset diakui jika, dan hanya jika:

- (a) Besar kemungkinan manfaat ekonomi di masa depan atau potensi jasa yang terkait dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas; dan
- (b) Biaya atau nilai wajar aset dapat diukur secara andal.

PP 20 Kriteria dalam paragraf PP19, bersama dengan syarat dan ketentuan khusus dari perjanjian mengikat, perlu dipertimbangkan dalam menentukan apakah akan mengakui aset konsesi jasa selama periode dimana aset tersebut dibangun atau dikembangkan. Untuk aset tetap dan aset tak berwujud, kriteria pengakuan mungkin dapat dipenuhi selama periode konstruksi atau pengembangan, dan, jika demikian, pemberi konsesi biasanya mengakui aset konsesi jasa selama periode tersebut.

PP 21 Kriteria pengakuan pertama mensyaratkan aliran manfaat ekonomi atau potensi jasa kepada pemberi konsesi. Dari sudut pandang pemberi konsesi, tujuan utama dari aset konsesi jasa adalah untuk memberikan potensi jasa atas nama pemberi konsesi. Serupa dengan aset yang dibangun atau dikembangkan oleh pemberi konsesi untuk penggunaannya sendiri, pemberi konsesi menilai, pada saat biaya konstruksi atau pengembangan dikeluarkan, ketentuan perjanjian mengikat untuk menentukan apakah potensi jasa dari aset konsesi jasa mengalir kepada pemberi konsesi pada saat itu.

PP 22 Kriteria pengakuan kedua mensyaratkan bahwa biaya perolehan awal atau nilai wajar aset dapat diukur dengan andal. Dengan demikian, untuk memenuhi kriteria pengakuan dalam PSAP yang mengatur Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud, pemberi konsesi harus memiliki informasi yang dapat diandalkan tentang biaya atau nilai wajar aset selama konstruksi atau pengembangannya. Sebagai contoh, jika perjanjian konsesi jasa mengharuskan mitra untuk menyampaikan laporan kemajuan selama konstruksi atau pengembangan aset kepada pemberi konsesi, maka biaya yang dikeluarkan dapat diukur, dan karenanya akan memenuhi prinsip pengakuan dalam PSAP yang mengatur Aset Tetap untuk aset yang dibangun atau dalam PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud untuk aset yang dikembangkan. Hal ini juga berlaku, dalam hal pemberi konsesi memiliki sedikit kemampuan

untuk menghindari penerimaan aset yang dibangun atau dikembangkan untuk memenuhi spesifikasi kontrak, atau perjanjian mengikat yang serupa, maka biaya diakui sesuai kemajuan yang dibuat hingga penyelesaian aset. Dengan demikian, pemberi konsesi mengakui aset konsesi jasa dan kewajiban terkait.

Pengukuran Aset Konsesi Jasa

- PP 23 Paragraf 10 mensyaratkan aset konsesi jasa yang diakui sesuai dengan paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset) perolehan awalnya diukur pada nilai wajar. Secara khusus, nilai wajar digunakan untuk menentukan pembangunan, biaya pengembangan atau biaya peningkatan aset konsesi jasa pada pengakuan perolehan awal. Persyaratan dalam paragraf 10 tidak berlaku untuk aset pemberi konsesi yang direklasifikasi sebagai aset konsesi jasa sesuai dengan paragraf 11 dari Pernyataan Standar ini. Penggunaan nilai wajar pada pengakuan perolehan awal bukan merupakan penilaian kembali berdasarkan PSAP yang mengatur Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud.
- PP 24 Jenis kompensasi yang dipertukarkan antara pemberi konsesi dan mitra memengaruhi bagaimana nilai wajar aset konsesi jasa ditentukan pada pengakuan perolehan awal. Penentuan nilai wajar aset pada pengakuan perolehan awal berdasarkan jenis kompensasi yang dipertukarkan sebagai berikut:
- (a) Dalam hal pembayaran dilakukan oleh pemberi konsesi kepada mitra, nilai wajar pengakuan perolehan awal aset merupakan bagian dari pembayaran yang dibayarkan kepada mitra untuk aset tersebut.
 - (b) Dalam hal pemberi konsesi tidak melakukan pembayaran atas aset kepada mitra, aset tersebut dicatat dengan cara yang sama sebagaimana pertukaran aset nonmoneter dalam PSAP yang mengatur Aset Tetap dan PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud.

Tipe Kompensasi

- PP 25 Perjanjian konsesi jasa jarang sama; persyaratan teknis bervariasi menurut sektor dan yurisdiksi. Selain itu, ketentuan perjanjian juga dapat bergantung pada karakteristik atau fitur khusus dari kerangka hukum keseluruhan yurisdiksi tertentu. Hukum kontrak, jika ada, dapat memuat ketentuan yang tidak harus diulang dalam kontrak individual.
- PP 26 Bergantung pada ketentuan perjanjian konsesi jasa, pemberi konsesi dapat memberikan kompensasi kepada mitra untuk aset konsesi jasa dan penyediaan jasa pelayanan publik dengan kombinasi berikut:
- (a) Melakukan pembayaran (misalnya, kas) kepada mitra;
 - (b) Mengompensasi mitra dengan cara lain, seperti:
 - 1) Memberikan hak kepada mitra untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga pengguna aset konsesi jasa; atau
 - 2) Memberikan akses kepada mitra untuk menggunakan aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan.
- PP 27 Pada saat pemberi konsesi memberi kompensasi kepada mitra untuk aset konsesi jasa dengan melakukan pembayaran kepada mitra, komponen aset dan komponen ketersediaan jasa pelayanan publik dari pembayaran dapat dipisahkan (misalnya, perjanjian mengikat menentukan jumlah rangkaian pembayaran yang telah ditentukan sebelumnya untuk dialokasikan ke aset konsesi jasa tersebut) atau tidak terpisahkan.

Pembayaran Terpisah

- PP 28 Suatu perjanjian konsesi jasa mungkin dapat dipisahkan dalam berbagai keadaan, termasuk, tetapi tidak terbatas pada berikut ini:
- (a) Bagian dari aliran pembayaran yang bervariasi sesuai dengan ketersediaan aset konsesi jasa itu sendiri dan bagian lain yang bervariasi sesuai dengan penggunaan atau kinerja jasa tertentu yang teridentifikasi;
 - (b) Komponen yang berbeda dari perjanjian konsesi jasa yang dilaksanakan untuk periode yang berbeda atau dapat dihentikan secara terpisah. Sebagai contoh, komponen ketersediaan jasa pelayanan publik individual dapat dihentikan tanpa memengaruhi keberlangsungan pelaksanaan pengaturan lainnya dari perjanjian; atau
 - (c) Berbagai komponen dalam perjanjian konsesi jasa dapat dinegosiasikan ulang secara terpisah. Sebagai contoh, komponen ketersediaan jasa pelayanan publik dilakukan pengujian pasar dan sebagian atau semua kenaikan atau pengurangan biaya diteruskan ke pemberi konsesi sedemikian rupa sehingga bagian pembayaran oleh pemberi konsesi yang terkait khusus dengan ketersediaan jasa pelayanan publik itu dapat diidentifikasi.
- PP 29 PSAP yang mengatur Aset Tetap dan PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud mensyaratkan pengukuran perolehan awal aset yang diperoleh dalam transaksi pertukaran sebesar biaya yang timbul (at cost), yaitu harga tunai yang setara dengan aset. Untuk transaksi pertukaran, harga transaksi dianggap sebagai nilai wajar, kecuali dinyatakan sebaliknya. Jika komponen pembayaran aset dan ketersediaan jasa pelayanan publik dapat dipisahkan, maka harga tunai yang setara dengan aset konsesi jasa adalah nilai kini pembayaran dari komponen aset konsesi jasa dimaksud. Namun demikian, jika nilai kini pembayaran dari bagian aset lebih besar dari nilai wajar, maka perolehan awal aset konsesi jasa diukur pada nilai wajarnya.

Pembayaran yang tidak terpisah

- PP 30 Jika komponen pembayaran aset dan ketersediaan jasa pelayanan publik oleh pemberi konsesi kepada mitra tidak dapat dipisahkan, maka nilai wajar dalam paragraf 10 ditentukan dengan menggunakan teknik estimasi.
- PP 31 Untuk tujuan penerapan persyaratan Pernyataan Standar ini, pembayaran dan imbalan lain yang diatur dalam perjanjian konsesi jasa dialokasikan pada awal perjanjian atau berdasarkan penilaian ulang atas perjanjian aset konsesi jasanya dan untuk komponen lain dalam perjanjian konsesi jasa dimaksud (misalnya, jasa pemeliharaan dan operasi) berdasarkan nilai wajar relatifnya. Nilai wajar dari aset konsesi jasa hanya mencakup jumlah yang terkait dengan komponen aset dan tidak termasuk jumlah untuk komponen lain dalam perjanjian konsesi jasa. Untuk beberapa kasus, pengalokasian pembayaran untuk aset dari pembayaran untuk komponen lain dalam perjanjian konsesi jasa mengharuskan pemberi konsesi menggunakan teknik estimasi. Sebagai contoh, pemberi konsesi dapat melakukan estimasi pembayaran terkait aset dengan mengacu pada nilai wajar aset yang sebanding pada perjanjian yang tidak mengandung komponen lain, atau melalui estimasi pembayaran untuk komponen lain dalam perjanjian konsesi jasa dengan mengacu pada pengaturan yang sebanding dan kemudian

mengurangkan pembayaran tersebut dari keseluruhan pembayaran sesuai dengan pengaturan di perjanjian.

Mitra Menerima Bentuk Kompensasi Lainnya

PP 32 Jenis-jenis transaksi sebagaimana dimaksud dalam paragraf 18 huruf (b) adalah transaksi pertukaran nonmoneter.

PP 33 Ketika mitra diberikan hak untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga atas pengguna aset konsesi jasa, atau aset lain yang menghasilkan pendapatan, atau menerima kompensasi nonkas dari pemberi konsesi, pemberi konsesi tidak mengeluarkan biaya secara langsung untuk memperoleh aset jasa konsesi. Bentuk-bentuk kompensasi kepada mitra dimaksudkan untuk memberikan kompensasi kepada mitra, baik untuk biaya penyediaan aset konsesi jasa maupun untuk pengoperasian aset konsesi jasa selama jangka waktu perjanjian konsesi jasa. Atas hal tersebut, pemberi konsesi mengukur nilai perolehan awal komponen aset dengan cara yang konsisten sesuai paragraf 10.

Pengukuran Selanjutnya

PP 34 Setelah pengakuan awal, pemberi konsesi menerapkan PSAP yang mengatur aset tetap atau aset tak berwujud untuk pengukuran selanjutnya dan penghentian pengakuan aset konsesi jasa. Persyaratan dalam Pernyataan Standar ini diterapkan untuk semua aset yang diakui atau diklasifikasikan sebagai aset konsesi jasa sesuai dengan Pernyataan Standar ini.

Pengakuan dan Pengukuran Kewajiban (lihat paragraph 15 - 29)

PP 35 Pemberi konsesi mengakui kewajiban sesuai dengan paragraf 15 hanya ketika aset konsesi jasa diakui sesuai dengan paragraf 8 (atau paragraf 9 untuk selama umur aset). Sifat kewajiban yang diakui sesuai dengan paragraf 15 berbeda dalam setiap keadaan yang dijelaskan dalam paragraf PP24 sesuai dengan substansinya.

Skema Kewajiban Keuangan (lihat paragraf 19 – 24)

PP 36 Pemberi konsesi memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat jika memiliki sedikit, jika ada, keleluasaan untuk menghindari tanggungan kewajiban, yang umumnya timbul karena perjanjian mengikat dengan mitra yang dapat dipaksakan secara hukum.

PP 37 Ketika pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra untuk biaya penyediaan aset konsesi jasa dan penyediaan jasa pelayanan publik dalam bentuk serangkaian pembayaran yang telah ditentukan, jumlah yang mencerminkan bagian dari serangkaian pembayaran tersebut diakui sebagai kewajiban sesuai dengan paragraf 15. Kewajiban ini tidak termasuk komponen biaya keuangan dan komponen ketersediaan jasa pelayanan publik dari pembayaran yang ditentukan dalam paragraf 22.

PP 38 Apabila pemberi konsesi melakukan pembayaran di awal kepada mitra sebelum aset konsesi jasa diakui, pemberi konsesi mencatat pembayaran tersebut sebagai pembayaran di muka.

- PP 39 Biaya keuangan yang disebutkan dalam paragraf 22 ditentukan berdasarkan biaya modal mitra yang khusus dibayarkan untuk aset konsesi jasa, jika hal ini praktis untuk ditentukan.
- PP 40 Jika biaya modal mitra khusus untuk aset konsesi jasa tidak mudah ditentukan, maka dapat menggunakan tingkat suku bunga implisit yang ditentukan dalam perjanjian khusus untuk aset konsesi jasa, tingkat suku bunga pinjaman inkremental pemerintah/pemberi konsesi, atau tingkat suku bunga lainnya yang sesuai dengan syarat dan ketentuan dari perjanjian konsesi jasa.
- PP 41 Jika informasi yang memadai tidak tersedia, maka tingkat suku bunga yang digunakan untuk menentukan biaya keuangan dapat diestimasi dengan mengacu pada tingkat suku bunga yang diharapkan sehubungan perolehan aset yang serupa (misalnya, sewa untuk aset yang serupa, di lokasi yang serupa dan untuk syarat ketentuan yang serupa). Estimasi tingkat suku bunga ini perlu ditinjau bersama-sama dengan:
- (a) Nilai kini dari pembayaran;
 - (b) Asumsi nilai wajar aset; dan
 - (c) Asumsi nilai residu, untuk memastikan semua angka layak dipertimbangkan dan saling konsisten.
- PP 42 Dalam hal pemberi konsesi mengambil bagian dalam pembiayaan (misalnya, dengan meminjamkan dana kepada mitra untuk membangun, mengembangkan, memperoleh, atau meningkatkan aset konsesi jasa, atau melalui penjaminan pemerintah), maka biaya keuangan dapat menggunakan tingkat suku bunga pinjaman inkremental pemerintah/pemberi konsesi.
- PP 43 Tingkat suku bunga yang digunakan untuk menentukan biaya keuangan mungkin tidak dapat diubah di kemudian hari kecuali komponen aset atau seluruh pengaturan dalam perjanjian konsesi jasa dinegosiasikan ulang.
- PP 44 Biaya keuangan terkait kewajiban yang timbul dari perjanjian konsesi jasa disajikan secara konsisten sebagai beban.
- PP 45 Komponen ketersediaan jasa pelayanan publik dari pembayaran yang ditentukan sesuai dengan paragraf 22 umumnya diakui secara merata selama masa perjanjian konsesi jasa karena pola pengakuan ini paling sesuai dengan penyediaan jasa pelayanan publik. Dalam hal terdapat biaya spesifik yang diharuskan untuk dikompensasi secara terpisah, dan waktunya diketahui, maka beban diakui pada saat terjadinya.

Skema Pemberian Hak Usaha kepada Mitra (lihat paragraf 25 – 28)

- PP 46 Ketika pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra untuk aset konsesi jasa dan penyediaan jasa pelayanan publik dengan memberikan hak usaha kepada mitra untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga pengguna aset konsesi jasa, mitra diberikan hak untuk memperoleh pendapatan selama periode perjanjian konsesi jasa. Sebaliknya, pemberi konsesi memperoleh manfaat sehubungan dengan aset konsesi jasa yang diterima yang substansinya merupakan pertukaran dengan hak yang diberikan kepada mitra selama periode perjanjian konsesi jasa. Oleh karena itu, pendapatan tidak dapat langsung diakui. Sebagai gantinya, kewajiban diakui untuk setiap bagian dari pendapatan yang masih ditangguhkan. Pendapatan diakui

dan kewajiban (pendapatan tangguhan) dikurangi sesuai dengan paragraf 26 berdasarkan substansi ekonomi dari perjanjian konsesi jasa, umumnya pada saat akses terhadap aset konsesi jasa diberikan kepada mitra selama jangka waktu perjanjian konsesi jasa. Sebagaimana dijelaskan dalam paragraf PP26, pemberi konsesi dapat memberikan kompensasi kepada mitra berupa kombinasi dari pembayaran dan pemberian hak untuk memperoleh pendapatan langsung dari pihak ketiga pengguna aset. Dalam hal ini, jika hak mitra untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga secara signifikan mengurangi atau menghilangkan serangkaian pembayaran yang telah ditentukan oleh pemberi konsesi kepada mitra, maka dasar penentuan lain mungkin lebih tepat untuk mengurangi kewajiban (misalnya, ketentuan sehubungan serangkaian pembayaran oleh pemberi konsesi di masa depan, dikurangi atau dihilangkan).

- PP 47 Ketika pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra untuk aset konsesi jasa dan ketersediaan jasa pelayanan publik dengan menggunakan aset yang menghasilkan pendapatan selain dari aset konsesi jasa, maka pendapatan diakui dan kewajiban (pendapatan tangguhan) yang diakui sesuai dengan paragraf 25 dikurangi dengan cara yang serupa seperti yang dijelaskan dalam paragraf PP46. Dalam hal ini, pemberi konsesi juga memperhatikan persyaratan penghentian pengakuan aset pada PSAP yang mengatur Aset Tetap atau PSAP yang mengatur Aset Tak Berwujud.
- PP 48 Praktik pada skema pemberian hak usaha kepada mitra, mungkin ada "biaya bayangan". Beberapa biaya bayangan dimaksud dibayarkan untuk konstruksi, pengembangan, akuisisi, atau peningkatan aset konsesi jasa, dan pengoperasian aset oleh mitra. Dalam hal pemberi konsesi membayar mitra hanya terkait untuk tujuan penggunaan aset konsesi jasa yang dinikmati pihak ketiga pengguna aset konsesi jasa, maka pembayaran tersebut merupakan kompensasi sebagai pertukaran atas penggunaan aset dan bukan akuisisi/perolehan aset konsesi jasa. Dengan demikian, pembayaran semacam itu tidak terkait dengan kewajiban (pendapatan tangguhan) yang disebutkan dalam paragraf PP47. Pemberi konsesi memberikan kompensasi kepada mitra hanya sebatas pada penggunaan aset konsesi jasa, dan pembayaran dimaksud diperlakukan sebagai beban.

Membagi Perjanjian (lihat paragraf 29 – 30)

- PP 49 Jika mitra mendapat kompensasi untuk aset konsesi jasa sebagian dengan serangkaian pembayaran yang telah ditentukan dan sebagian dengan menerima hak untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga atas penggunaan aset konsesi jasa atau aset lain yang menghasilkan pendapatan, maka pemberi konsesi mencatat secara terpisah setiap bagian dari kewajiban sesuai dengan bentuk imbalan dari pemberi konsesi. Dalam hal ini, imbalan kepada mitra dibedakan menjadi bagian kewajiban keuangan untuk serangkaian pembayaran yang telah ditentukan sebelumnya dan bagian kewajiban untuk hak usaha yang diberikan kepada mitra untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga atas penggunaan aset konsesi jasa atau aset yang menghasilkan pendapatan lain. Masing-masing bagian kewajiban diakui pada pengakuan awalnya sebesar nilai wajar imbalan yang dibayarkan atau ditagihkan.

Kewajiban Lainnya, Komitmen, Kewajiban Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi (lihat paragraf 31)

- PP 50 Perjanjian konsesi jasa dapat mencakup berbagai bentuk jaminan keuangan (misalnya, jaminan, keamanan, atau ganti rugi terkait dengan utang (debt) yang dikeluarkan oleh mitra untuk membiayai konstruksi, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa), atau jaminan kinerja (misalnya, jaminan aliran pendapatan minimum, termasuk kompensasi untuk kekurangan penerimaan/shortfall).
- PP 51 Jaminan tertentu yang dibuat oleh pemberi konsesi mungkin memenuhi definisi kontrak jaminan keuangan. Pemberi konsesi menentukan apakah jaminan yang dibuat oleh pemberi konsesi sebagai bagian dari perjanjian konsesi jasa memenuhi definisi kontrak jaminan keuangan. Apabila jaminan tersebut merupakan kontrak asuransi, pemberi konsesi dapat memperlakukannya sebagai kontrak asuransi.
- PP 52 Jaminan dan komitmen yang tidak memenuhi kriteria kontrak penjaminan keuangan atau bukan kontrak asuransi, dicatat sesuai dengan PSAP mengenai Provisi, Kewajiban Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi.
- PP 53 Aset atau kewajiban kontinjensi mungkin dapat timbul dari perselisihan atas ketentuan yang diatur dalam perjanjian konsesi jasa. Kontinjensi ini dicatat sesuai dengan PSAP yang mengatur Provisi, Kewajiban Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi.

Pendapatan Lainnya (lihat paragraf 32)

- PP 54 Mitra dapat memberikan kompensasi kepada pemberi konsesi atas akses terhadap aset konsesi jasa dengan menyediakan serangkaian arus masuk sumber daya ekonomi yang telah ditentukan kepada pemberi konsesi, antara lain:
- (a) Pembayaran dimuka atau aliran pembayaran-pembayaran;
 - (b) Ketentuan pembagian pendapatan;
 - (c) Mensyaratkan mitra untuk mengurangi jumlah pembayaran oleh pemberi konsesi terhadap serangkaian pembayaran yang telah ditentukan; dan
 - (d) Pembayaran sewa atas pemberian akses kepada mitra terhadap aset yang menghasilkan pendapatan.
- PP 55 Ketika mitra memberikan pembayaran dimuka, aliran pembayaran, atau imbalan lainnya kepada pemberi konsesi atas hak penggunaan aset konsesi jasa selama jangka waktu perjanjian konsesi jasa, maka pemberi konsesi mencatat pembayaran ini sesuai dengan PSAP yang mengatur pendapatan. Saat pengakuan pendapatan ditentukan berdasarkan syarat dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian konsesi jasa yang secara khusus mengatur tanggung jawab pemberi konsesi untuk memberikan akses kepada mitra terhadap aset konsesi jasa.
- PP 56 Apabila mitra memberikan pembayaran dimuka, aliran pembayaran, atau imbalan lainnya kepada pemberi konsesi yang menambah nilai aset konsesi jasa, hak memperoleh pendapatan dari pihak ketiga pengguna aset konsesi jasa atau hak memperoleh pendapatan dari aset lain, setiap bagian dari pembayaran yang diterima dari mitra ditangguhkan pengakuannya dalam periode akuntansi diakui sebagai kewajiban (pendapatan tangguhan) sampai terpenuhinya syarat pengakuan pendapatan.

- PP 57 Ketika persyaratan pengakuan pendapatan dipenuhi, kewajiban (pendapatan tangguhan) dikurangi karena terpenuhinya syarat pengakuan pendapatan sebagaimana dinyatakan dalam paragraf 32.
- PP 58 Akan tetapi, mengingat sifat yang bervariasi dari berbagai jenis aset yang dapat digunakan dalam perjanjian konsesi jasa, dan jumlah tahun selama perjanjian beroperasi, dimungkinkan terdapat metode alternatif yang lebih tepat untuk mengakui pendapatan yang dihubungkan dengan aliran masuk yang ditentukan dalam perjanjian yang lebih mencerminkan konsumsi ekonomi mitra atas akses terhadap aset konsesi jasa dan/atau nilai waktu uang. Sebagai contoh, metode anuitas yang menerapkan faktor bunga majemuk yang mengakui pendapatan secara lebih merata dengan menggunakan basis diskonto, dibandingkan dengan menggunakan basis nominal, mungkin lebih sesuai untuk perjanjian konsesi jasa dengan jangka waktu yang berlangsung selama beberapa dekade.
- PP 59 Ketika pembayaran dimuka diterima dari mitra, pendapatan diakui dengan cara yang paling mencerminkan konsumsi ekonomi mitra atas akses terhadap aset konsesi jasa dan/atau nilai waktu uang. Sebagai contoh, ketika mitra diharuskan membayar cicilan tahunan selama jangka waktu perjanjian konsesi jasa, atau jumlah yang telah ditentukan untuk tahun-tahun tertentu, maka pendapatan diakui selama jangka waktu yang ditentukan tersebut.
- PP 60 Untuk perjanjian konsesi jasa dimana mitra diberikan hak untuk memperoleh pendapatan dari pihak ketiga pengguna aset konsesi jasa, pendapatan terkait dengan aliran masuk manfaat ekonomi diterima ketika jasa disediakan dan oleh karena itu diakui dengan dasar pengakuan yang sama dengan pengurangan kewajiban (pendapatan tangguhan). Dalam hal ini, pemberi konsesi akan sering bernegosiasi untuk memasukkan ketentuan bagi hasil dalam perjanjian konsesi jasa dengan mitra. Bagi hasil pendapatan sebagai bagian pengaturan dalam perjanjian konsesi jasa dapat didasarkan pada semua pendapatan yang diperoleh oleh mitra, atau pada pendapatan di atas ambang batas tertentu, atau pada pendapatan lebih dari yang dibutuhkan mitra untuk mencapai tingkat imbal hasil yang ditentukan.
- PP 61 Pemberi konsesi mengakui pendapatan yang dihasilkan dari ketentuan bagi hasil pendapatan dalam perjanjian konsesi jasa pada saat diperoleh, sesuai dengan substansi perjanjian yang relevan, setelah peristiwa kontinjen (misalnya, pencapaian ambang batas pendapatan) dianggap telah terjadi. Pemberi konsesi menerapkan PSAP mengenai Provisi, Kewajiban Kontinjensi dan Aset Kontinjensi untuk menentukan kapan peristiwa kontinjensi telah terjadi.
- PP 62 Pendapatan dapat berasal dari pengurangan pembayaran oleh pemberi konsesi di masa depan terhadap serangkaian pembayaran yang telah ditentukan, atau alternatifnya mensyaratkan mitra untuk memberikan imbalan nonkas dimuka kepada pemberi konsesi. Pendapatan dimaksud diakui pada saat kewajiban dikurangkan.
- PP 63 Ketika mitra membayar sejumlah uang sewa untuk akses terhadap aset yang menghasilkan pendapatan, maka pendapatan sewa diakui sesuai dengan PSAP yang mengatur pendapatan dari transaksi nonpertukaran.

Penyajian dan Pengungkapan (lihat paragraf 33 – 36)

- PP 64 Pernyataan Standar ini hanya membahas pengungkapan tambahan terkait dengan perjanjian konsesi jasa. Jika akuntansi untuk aspek tertentu dari perjanjian konsesi jasa dibahas dalam Pernyataan Standar lain, maka pemberi konsesi mengikuti persyaratan pengungkapan Pernyataan Standar tersebut selain dari yang ditetapkan dalam paragraf 34.
- PP 65 Selain pengungkapan yang diuraikan dalam paragraf 33 – 36, pemberi konsesi juga menerapkan persyaratan penyajian dan pengungkapan yang relevan dalam Pernyataan Standar lainnya karena berkaitan dengan aset, kewajiban, pendapatan, dan beban yang diakui dalam Pernyataan Standar ini.

Peralihan (lihat paragraf 37)

- PP 66 Pada periode penerapan awal pertama kalinya Pernyataan Standar ini, sangat besar kemungkinan terdapat perjanjian konsesi jasa yang sudah berlangsung lama sebelum berlakunya Pernyataan Standar ini, dan pemberi konsesi belum mengakui aset konsesi jasa beserta kewajiban, pendapatan, dan beban terkait yang terdampak. Untuk itu Pernyataan Standar ini mensyaratkan pemberi konsesi pada awal periode penerapan pertama kali mengakui aset konsesi jasa beserta kewajiban, pendapatan, dan beban terkait yang terdampak secara retrospektif terhadap kejadian perjanjian konsesi jasa yang telah dimulai di masa lalu untuk disajikan di laporan keuangan dengan mengacu kepada PSAP mengenai Kebijakan Akuntansi, Perubahan Kebijakan Akuntansi, Kesalahan, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Operasi yang Dihentikan.
- PP 67 Aset konsesi jasa secara retrospektif diukur menggunakan model biaya atas perolehan nilai komponen aset konsesi jasa yang diteruskan pada tanggal penerapan awal bersama-sama dengan akumulasi penyusutan atau akumulasi amortisasi asetnya. Dampak kumulatif penerapan awal atas pengakuan komponen aset konsesi jasa dicatat sebagai penyesuaian pada saldo awal perubahan ekuitas pada tanggal penerapan awal.

Dasar Kesimpulan (*Basis for Conclusions*)

(Dasar Kesimpulan ini melengkapi PSAP Perjanjian Konsesi Jasa, namun bukan bagian dari PSAP)

Tujuan

- DK 01 Upaya pemerintah untuk melakukan kerjasama antara pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur dan layanan publik sudah dimulai di tahun 2005 yang ditandai dengan terbitnya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 67 tahun 2005 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Perpres 67 tahun 2005 telah diubah beberapa kali, sebelum akhirnya dicabut dan diganti dengan Perpres Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Namun demikian, sebelum tahun 2000 substansi kerjasama antara pemerintah dan badan usaha sudah berlangsung dengan istilah saat itu adalah kerjasama pemerintah dengan swasta.
- DK 02 Pelaksanaan perjanjian kerjasama pemerintah dengan badan usaha tidak lepas dari pemodelan keuangan sektor publik yang diprakarsai oleh Bank Dunia dimana pemerintah memiliki dana pembiayaan yang terbatas untuk penyediaan infrastruktur dan layanan publik, dan pemodelan ini dikenal secara internasional sebagai Public Private Partnership (PPP). Keterikatan pemerintah dalam perjanjian kerjasama pemerintah dengan badan usaha sesungguhnya bertujuan utama untuk menyediakan layanan publik sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 96 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, dan bukan semata-mata untuk pengadaan dan perolehan aset barang milik negara/daerah.
- DK 03 Pemanfaatan barang milik negara/daerah dalam bentuk kerjasama penyediaan infrastruktur disajikan di Neraca sebagai Kemitraan dalam klasifikasi Aset Lainnya yang berpedoman kepada PSAP 01 tentang Penyajian Laporan Keuangan. Berdasarkan definisi dalam PSAP 01, bahwa "Kemitraan" adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih yang mempunyai komitmen untuk melaksanakan kegiatan yang dikendalikan bersama dengan menggunakan aset dan/atau hak usaha yang dimiliki. Dengan demikian perlu diuji apakah pemanfaatan barang milik negara/daerah dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dan layanan publik memenuhi adanya pengendalian bersama diantara para pihak. Dalam hal pengendalian ada di pihak pemerintah, maka perlu pengaturan kembali untuk penyajian pos di Neraca, dan sekaligus menjadi titik kritis apakah pemanfaatan barang milik negara/daerah dalam bentuk kerjasama penyediaan infrastruktur akan diperlakukan akuntansinya sebagai pengaturan bersama (*joint arrangement*), properti investasi, aset tetap yang dikerjasamakan-sewa, atau aset tetap yang dikerjasamakan-konsesi jasa.
- DK 04 Sehubungan perjanjian kerjasama antara pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur dan layanan publik melibatkan partisipasi badan usaha di sektor swasta, maka badan usaha secara prinsip akuntansi berpedoman kepada hal-hal yang diatur dalam

Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan 16 dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, Perjanjian Konsesi Jasa (ISAK 16). ISAK 16 tidak memberikan pedoman prinsip akuntansi bagi pemberi konsesi dalam hal ini adalah entitas pemerintah. Komite Standar Akuntansi Pemerintahan (KSAP) meyakini bahwa Pernyataan Standar ini akan meningkatkan konsistensi dan keterbandingan di laporan keuangan entitas pemerintah atas transaksi dan kejadian keuangan yang timbul dari perjanjian konsesi jasa.

Ruang Lingkup

- DK 05 Pada awal pembahasan penyusunan standar di awal tahun 2018, KSAP mengadaptasi prinsip akuntansi yang di atur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 39 tentang Akuntansi Kerjasama Operasi untuk mengatur secara sederhana transaksi pemerintah dalam perjanjian kerja sama pemerintah dengan badan usaha, khususnya konsesi jasa. Namun demikian dengan mempertimbangkan dan mempelajari berbagai macam bentuk perjanjian kerjasama pemerintah dengan badan usaha sektor swasta, perjanjian konsesi jasa mempunyai karakteristik yang berbeda sehingga KSAP menyimpulkan bahwa ruang lingkup Pernyataan Standar ini lebih tepat dimaksudkan sebagai sisi sebaliknya dari pengaturan dalam ISAK 16, dimana pemerintah sebagai pemberi konsesi mengakui aset konsesi jasa. Tentu saja dalam hal ini entitas pemerintah pemberi konsesi dan mitra badan usaha terikat dalam perjanjian yang sama untuk menerapkan masing-masing prinsip akuntansi guna menentukan pihak yang mengakui penggunaan aset konsesi jasa.
- DK 06 Untuk memenuhi pedoman akuntansi di sisi pemerintah atas transaksi dan kejadian keuangan yang timbul dari perjanjian konsesi jasa, KSAP menyimpulkan bahwa *International Public Sector Accounting Standard (IPSAS) 32 - Service Concession Arrangements: Grantor*, yang direvisi dan efektif per 31 Januari 2018 sangat memadai untuk diadopsi. Hal ini juga akan menjaga konsistensi dengan ISAK 16 sebagaimana ISAK 16 juga mengadopsi *International Financial Reporting Interpretations Committee 12 (IFRIC 12) -Service Concession Arrangements* yang dikeluarkan oleh *International Accounting Standard Board (IASB)*. Namun demikian, terdapat hal-hal perbedaan yang membutuhkan penyesuaian untuk dapat diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan pemerintah pusat/daerah misalnya regulasi yang tidak memungkinkan entitas pelaporan melakukan penyusunan ulang laporan keuangan (*restatement financial reports*) untuk menyajikan efek perjanjian konsesi jasa di tahun awal pertama kali terjadi, dan beberapa penekanan penjelasan frasa dan nomenklatur untuk harmonisasi dalam menyikapi pelaksanaannya ke dalam kebijakan akuntansi dan sistem akuntansi.
- DK 07 Pernyataan Standar ini tidak mengatur perlakuan akuntansi bagi mitra yang merupakan badan usaha di luar entitas pemerintah pusat/daerah. Dalam banyak praktik, mitra adalah entitas badan usaha sektor swasta, dalam hal ini juga badan usaha milik negara/daerah (BUMN/D) berpartisipasi sebagai mitra bagi pemerintah dalam penyediaan layanan publik. Namun demikian, Standar Akuntansi Pemerintahan tidak dimaksudkan untuk entitas di luar pemerintahpusat/daerah, termasuk suatu entitas kekayaan pemerintah pusat/daerah yang dipisahkan seperti BUMN/D, karena

secara prinsip akuntansinya berpedoman pada Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku. Untuk transaksi dan kejadian sehubungan dengan perjanjian konsesi jasa, mitra menerapkan ISAK 16.

Pengakuan dan Pengukuran Aset Konsesi Jasa

- DK 08 Perlakuan akuntansi atas aset konsesi jasa setelah pengakuan perolehan awal atau reklasifikasi sebagaimana dalam paragraf 12 Pernyataan Standar ini diberikan paragraf penjelasan sebagaimana paragraf 13 sebagai penekanan bahwa aset konsesi jasa dilakukan penyusutan layaknya karakteristik aset yang memenuhi definisi aset tetap atau aset tak berwujud. Hal ini dipandang perlu untuk diberikan paragraf penjelasan sehubungan dengan pertanyaan yang berulang dari responden dan berbagai diskusi terkait perlakuan penyusutan aset konsesi jasa pada beberapa kali penyampaian permintaan dengar pendapat Pernyataan Standar ini kepada publik, baik secara terbatas maupun publik umum.
- DK 09 Paragraf 13 juga merespon permasalahan praktik yang terjadi terhadap isu pengukuran dan penyusutan aset yang disampaikan responden dalam dengar pendapat Pernyataan Standar ini bahwa aset konsesi jasa dapat terbentuk dari satu atau beberapa jenis kelompok aset sebagaimana umumnya mengklasifikasikan aset tetap pada saat memperoleh barang milik negara/daerah, sehingga diperlukan penjelasan bahwa aset konsesi jasa merupakan satu komponen aset yang disediakan dan digunakan oleh mitra untuk penyediaan jasa pelayanan publik yang ditentukan dalam perjanjian konsesi jasa.
- DK 10 Untuk menanggapi responden pada dengar pendapat Pernyataan Standar ini terkait perlakuan aset konsesi jasa pada akhir masa konsesi dan bagaimana mengukurnya, KSAP mempertimbangkan perlu adanya paragraf standar yang mengatur hal tersebut sebagaimana diatur dalam paragraf 14. Dalam paragraf 14 tersebut juga memberikan penekanan bahwa nilai wajar yang digunakan pada akhir masa konsesi atas penyerahan aset oleh mitra kepada pemberi konsesi menjadi barang milik negara/daerah adalah nilai buku aset yang berasal dari reklasifikasi aset konsesi jasa, tidak dimaksudkan untuk dilakukan penilaian ulang terlebih dahulu sebelum penyerahan ataupun suatu nilai yang ditentukan dalam perjanjian.

Skema Pemberian Hak Usaha kepada Mitra

- DK 11 Paragraf 28 dipertimbangkan diperlukan sehubungan dengan praktik yang ditemui bahwa pemberi konsesi dan/atau entitas pemerintah selain pemberi konsesi menyediakan pembayaran kepada mitra atas penggunaan aset konsesi jasa guna mendapatkan layanan jasa dari aset tersebut yang manfaatnya dinikmati pihak ketiga atau masyarakat secara umum. Paragraf 28 dimaksudkan untuk memberikan penekanan dan sekaligus pembeda dengan skema kewajiban keuangan bahwa pembayaran yang dilakukan oleh pemberi konsesi semata-mata merupakan imbalan atas akses atau pemakaian aset konsesi jasa dan bukan sebagai pengurang kewajiban yang seolah-olah disamakan perlakuannya atas pembayaran yang dilakukan pemberi konsesi dalam skema kewajiban keuangan.

Peralihan

- DK 12 Dalam praktiknya sebelum berlakunya Pernyataan Standar ini, entitas pemerintah tidak mengakui dan mencatat aset konsesi jasa dan liabilitas/kewajiban yang terkait, kecuali melakukan reklasifikasi aset tetap menjadi aset kemitraan, jika ada, sebagaimana pengaturan dalam PSAP 01 sesuai dengan nilai buku dari biaya perolehannya. Penerapan pertama kali Pernyataan Standar ini terhadap perjanjian konsesi jasa yang sudah berlangsung sebelumnya, perlu diberikan panduan penerapan retrospektif untuk dapat meneruskan nilai biaya perolehan komponen aset konsesi jasa mulai dari perolehan awal pertama kali periode transaksi yang memenuhi Pernyataan Standar ini beserta akumulasi penyusutan atau amortisasinya.
- DK 13 Dalam pembahasan disadari dan mengemuka untuk suatu keadaan dimana penerapan retrospektif atas informasi di masa lalu yang berhubungan dengan biaya perolehan komponen aset konsesi jasa tidak praktis diterapkan, dan mempertimbangkan untuk mengatur penerapan secara prospektif. Namun demikian penerapan kedua-duanya secara bersama-sama dipertimbangkan menimbulkan ketidakseragaman diantara entitas pemerintah yang terkonsolidasi dalam entitas pelaporan pemerintah dan tidak dapat dibandingkan. Selain itu, perjanjian konsesi jasa secara umum terkait dengan perjanjian atau perikatan jangka panjang sehingga informasi yang dibutuhkan untuk mendukung nilai wajar dan informasi biaya perolehan aset konsesi jasa dipertimbangkan informasinya tersedia.

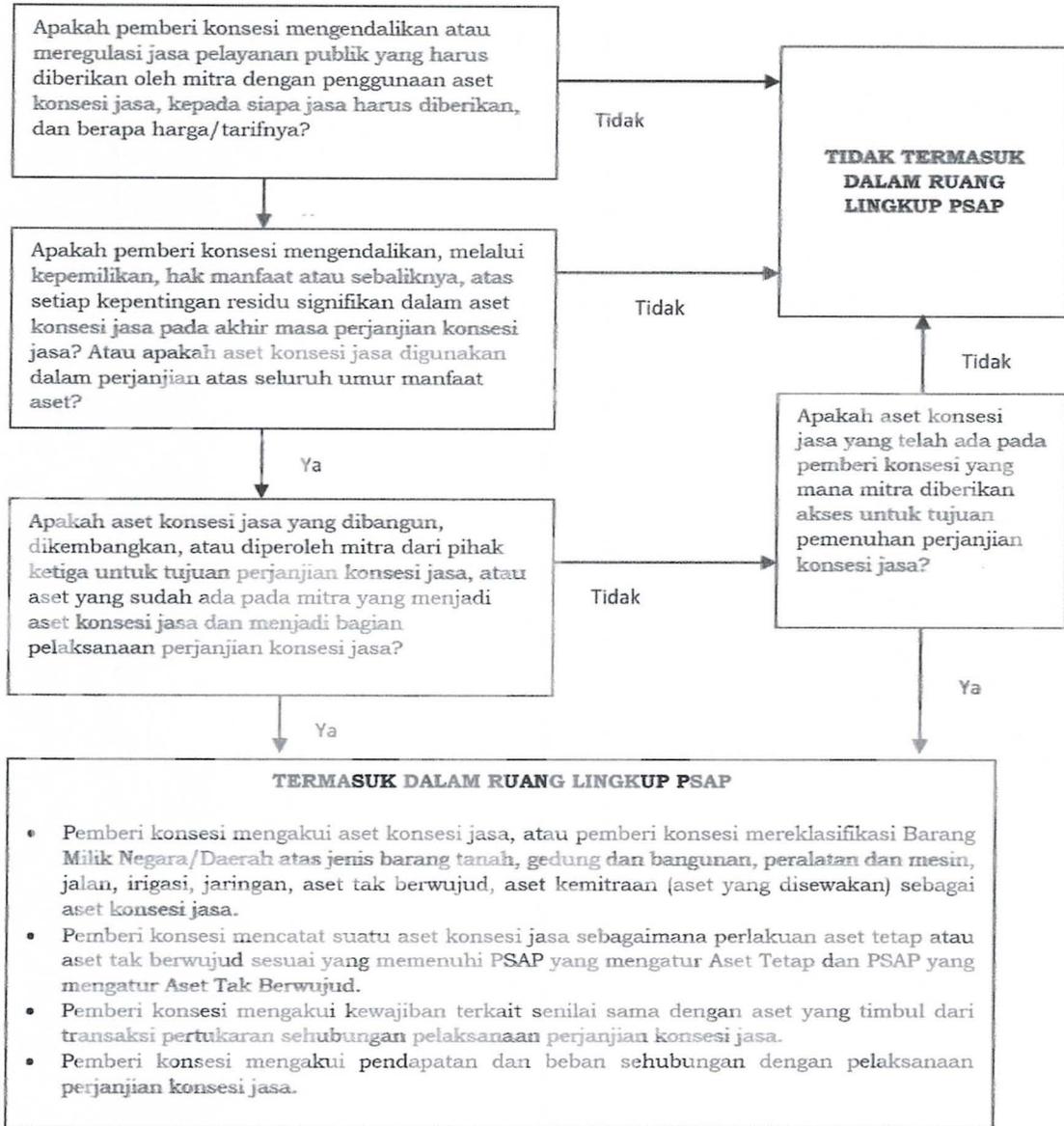
Panduan Implementasi

(Panduan Implementasi ini melengkapi PSAP Perjanjian Konsesi Jasa, namun bukan bagian dari PSAP)

- PI 1 Tujuan dari Panduan Implementasi ini adalah untuk mengilustrasikan aspek-aspek tertentu yang ditetapkan dalam PSAP 16.

Kerangka Akuntansi untuk Perjanjian Konsesi Jasa

- PI 2 Diagram di bawah ini meringkas perlakuan akuntansi untuk perjanjian konsesi jasa yang ditetapkan dalam PSAP 16.



Referensi PSAP yang Diterapkan untuk Perjanjian Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha

PI 3 Tabel ini menggambarkan sifat jenis perjanjian kerjasama yang dilakukan antara sektor swasta badan usaha dengan entitas sektor publik pemerintah, dan menyediakan referensi PSAP untuk perjanjian kerjasama tersebut. Penyebutan jenis perjanjian kerjasama ini bersifat perikatan umum. Tujuan tabel ini untuk menunjukkan rangkaian perbedaan karakteristik yang menjadi pengaturan dalam perjanjian kerjasama pemerintah dengan badan usaha. PSAP XX tidak bertujuan untuk menyampaikan kesan bahwa terdapat pemisahan yang jelas antara persyaratan akuntansi untuk berbagai perjanjian kerjasama pemerintah dengan badan usaha.

| Kategori | Penyewa | Penyedia Jasa | | | Pemilik | |
|--|--|--|--------------------------------|------------------------|--|---------------------------------------|
| Jenis perjanjian yang biasanya berlaku | Sewa (misalnya, mitra menyewa aset dari pemberi konsesi) | Kontrak jasa dan/atau kontrak pemeliharaan (tugas tertentu misalnya menagih utang) | Rehabilitasi, operasi, serah | Bangun, operasi, serah | Bangun, milik, operasi | Divestasi/Privatisasi/ korporasi 100% |
| Kepemilikan aset | Pemberi Konsesi | | | | Mitra | |
| Investasi modal | Pemberi Konsesi | | Mi t ra | | | |
| Risiko permintaan | Dibagi | Pemberi Konsesi | Pemberi Konsesi dan/atau Mitra | | Mitra | |
| Durasi | 8-20 tahun | 1-5 tahun | 25 - 30 tahun | | Tak terbatas (atau terbatas dengan lisensi) | |
| Kepentingan residu | Pemberi Konsesi | | | | Mitra | |
| PSAP terkait | PSAP Sewa | PSAP Pendapatan Pertukaran | PSAP ini / PSAP 07 / PSAP 14 | | PSAP 07 / PSAP 14 (penghentian pengakuan) PSAP 06 | |

BAB XXI
KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

A. UMUM

Tujuan

1. Mengatur perlakuan akuntansi properti investasi dan pengungkapan yang terkait.

Ruang Lingkup

2. Pernyataan kebijakan akuntansi ini diterapkan dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan properti investasi dalam Laporan Keuangan untuk tujuan umum bagi entitas pemerintah daerah tidak termasuk BUMD.
3. Pernyataan ini tidak berlaku untuk:
 - a. aset biologis yang terkait dengan aktivitas agrikultur; dan
 - b. hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui.

Definisi

4. *Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan akuntansi Properti Investasi ini dengan pengertian:*

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

Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang telah dan yang masih wajib dibayarkan atau nilai wajar imbalan lain yang telah dan yang masih wajib diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dipergunakan.

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

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

Properti investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:

- a. digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
- b. dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

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.

B. PROPERTI INVESTASI

5. Pemerintah daerah dapat memiliki properti yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau untuk peningkatan nilai dengan keadaan sebagai berikut:
 - a) Pemerintah daerah mengelola portofolio properti berdasarkan basis komersial; atau
 - b) Pemerintah daerah memiliki properti untuk disewakan atau untuk mendapatkan peningkatan nilai, dan menggunakan hasil yang diperoleh tersebut untuk membiayai kegiatannya.
6. Pemerintah daerah dapat memiliki aset berwujud berbentuk properti yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Apabila pemerintah daerah mengelola aset properti untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau memperoleh kenaikan nilai, maka aset tersebut memenuhi definisi properti investasi.
7. Properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh pemerintah daerah.
8. Berikut ini adalah contoh properti investasi:
 - a) tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek;
 - b) tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Jika pemerintah daerah belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada pemerintah yang lain dalam jangka pendek, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai;
 - c) bangunan yang dimiliki oleh pemerintah daerah (atau dikuasai oleh pemerintah daerah melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
 - 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.
9. 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.
10. Dalam hal pemerintah daerah memiliki aset yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, penentuan klasifikasi asetnya sebagai berikut:
- a) apabila masing-masing bagian aset tersebut dapat dijual terpisah, pemerintah daerah mempertanggungjawabkannya secara terpisah;
 - b) 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 pemerintah.
11. Pemerintah daerah memperlakukan aset sebagai properti investasi apabila tambahan layanan kepada para penyewa properti dalam jumlah yang tidak signifikan atas nilai keseluruhan perjanjian.
12. Untuk tujuan konsolidasi laporan keuangan pemerintah daerah, transaksi properti investasi terjadi antara entitas pelaporan dan entitas akuntansi tidak memenuhi definisi properti investasi karena kepemilikan properti investasi tersebut berada dalam satu kesatuan ekonomi. Pesewa menyajikan aset tersebut sebagai properti investasi jika pola penyewaan dilakukan secara komersial, namun demikian untuk keperluan penyajian laporan keuangan konsolidasian aset tersebut disajikan sebagai aset tetap sebagaimana diatur dalam kebijakan akuntansi Aset Tetap.
13. Properti investasi yang disewakan kepada entitas pemerintah lainnya maka bagian properti investasi yang disewakan kepada pemerintah lainnya tersebut harus diungkapkan dalam laporan keuangan kedua entitas pelaporan.

C. PENGAKUAN

14. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika:
- a) besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke pemerintah daerah di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
 - b) biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur

dengan andal.

15. Dalam menentukan apakah suatu properti investasi memenuhi kriteria pertama pengakuan, pemerintah daerah perlu menilai tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu pengakuan awal. Kepastian bahwa pemerintah daerah akan menerima manfaat ekonomi yang melekat dan risiko yang terkait dengan properti investasi tersebut.
16. 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.
17. Pemerintah daerah 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.
18. Berdasarkan prinsip pengakuan dalam paragraf 14, pemerintah daerah tidak mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah tercatat properti investasi. Sebaliknya, biaya-biaya tersebut diakui sebagai surplus atau defisit 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. Tujuan dari pengeluaran biaya tersebut sering digambarkan sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan properti.
19. Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Berdasarkan prinsip pengakuan, pemerintah daerah 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.

D. PENGUKURAN

PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN AWAL

20. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan.
21. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.
22. 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.
23. 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.
24. 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.
 25. 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.
 26. 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.
 27. Properti investasi mungkin diperoleh dari hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan non-moneter. 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.
 28. Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, pemerintah daerah 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.

29. 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 pemerintah daerah 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.

30. 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.

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

31. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.
32. Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap yang berlaku.
33. Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.
34. Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.
35. 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.
36. 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.
37. Pada saat revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar berdasarkan hasil revaluasi. Selisih antara nilai revaluasi dengan nilai tercatat properti investasi diakui pada akun ekuitas pada periode dilakukannya revaluasi. Setelah revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan. Pemerintah daerah dapat menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.
38. Jika jumlah tercatat properti investasi meningkat/menurun akibat revaluasi, maka kenaikan/penurunan tersebut diakui sebagai peningkatan/penurunan dalam ekuitas.
39. 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. Pemerintah daerah harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.

40. Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis seperti yang diuraikan pada paragraf 39, pemerintah daerah harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk:
- a) harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi dan lokasi berbeda (atau berdasarkan pada sewa atau kontrak lain yang berbeda), disesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut;
 - b) harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut; dan
 - c) proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat diandalkan, didukung dengan syarat/klausula yang terdapat dalam sewa dan kontrak lain yang ada dan (jika mungkin) dengan bukti eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan penilaian pasar kini dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus kas.
41. Dalam melakukan revaluasi pemerintah daerah dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independen.

E. ALIH GUNA

42. Alih guna ke atau dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan:
- a) dimulainya penggunaan properti investasi oleh pemerintah daerah, dialihgunakan dari properti investasi menjadi aset tetap;
 - b) dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan;
 - c) berakhirnya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;
 - d) dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.
43. Pemerintah daerah mengalihgunakan properti dari properti investasi menjadi persediaan dengan perlakuan sebagai berikut:
- a) jika dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual maka pemerintah daerah mereklasifikasi aset properti investasi menjadi persediaan;
 - b) jika terdapat keputusan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka pemerintah daerah tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya dan dihapuskan dari laporan posisi keuangan serta tidak memperlakukannya sebagai persediaan; dan
 - c) jika pemerintah daerah 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.
44. Pemerintah daerah 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.

45. 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.
46. Nilai yang digunakan ketika dilakukannya alih guna adalah nilai tercatat dari properti investasi yang dialihgunakan.

F. PELEPASAN

47. Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat:
 - a) pelepasan; atau
 - b) ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen; dan
 - c) tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.
48. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.
49. Pemerintah daerah mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu properti investasi di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut, maka jumlah tercatat dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi.
50. Pemerintah daerah 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.
51. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam Surplus/Defisit dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.
52. 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.
53. Pemerintah daerah mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan properti investasi setelah pelepasan tersebut.
54. Kompensasi dari pihak ketiga yang diberikan sehubungan dengan penurunan nilai, kehilangan atau pengembalian properti investasi diakui sebagai surplus/defisit ketika kompensasi tersebut diakui sebagai piutang.

G. PENYAJIAN PROPERTI INVESTASI

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

56. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.
57. Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, pemerintah daerah dapat saja memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan pemerintah daerah tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang. Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.

H. PENGUNGKAPAN

58. 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 pemerintah daerah 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, pemerintah daerah perlu mengungkapkan hasil revaluasi properti investasi;
 - h) apabila pengklasifikasian atas properti investasi sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari;
 - i) metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila pemerintah daerah 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 pemerintah daerah melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauhmana 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.

I. KETENTUAN TRANSISI

- 59. Pemerintah daerah menerapkan kebijakan akuntansi ini dengan mengklasifikasikan asetnya ke dalam Properti Investasi pada saat pertama kali dengan menggunakan nilai tercatat aset sebagai nilai perolehannya.
- 60. Pemerintah daerah menerapkan kebijakan akuntansi ini secara prospektif.

