



BUPATI PULAU MOROTAI  
PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI  
NOMOR 8 TAHUN 2023

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI  
NOMOR 25 TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN SISTEM  
AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PULAU MOROTAI,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka melaksanaka penyelenggaraan pemerintahan yang baik untuk memantapkan otonomi perlu pengelolaan keuangan pemerintahan daerah yang transparan dan akuntabel mulai dari perencanaan hingga pengawasan;
  - b. bahwa berdasarkan hasil evaluasi pelaksanaan Peraturan Bupati Pulau Morotai Nomor 25 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi dan Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah, perlu dilakukan penyesuaian terhadap materi muatannya;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Pulau Morotai Nomor 25 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi Dan Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah;
- mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Pulau Morotai di Provinsi Maluku Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4937);
  2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5322);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI NOMOR 25 TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Nomor 25 Tahun 2022 tentang Kebijakan Akuntansi dan Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pulau Morotai Tahun 2022 Nomor 25) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 4, ayat (3) dan ayat (4) masing-masing ditambahkan huruf p dan huruf q sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Kebijakan Akuntansi Pemerintah Daerah terdiri atas:
  - a. Kebijakan Akuntansi Pelaporan Keuangan; dan
  - b. Kebijakan Akuntansi Akun.
- (2) Kebijakan Akuntansi Pelaporan Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. LRA;
  - b. LPSAL;
  - c. Neraca;
  - d. LO;
  - e. LAK;
  - f. LPE; dan
  - g. CaLK.
- (3) Kebijakan Akuntansi Akun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
  - a. kebijakan akuntansi pendapatan;
  - b. kebijakan akuntansi beban dan belanja;
  - c. kebijakan akuntansi transfer;

- d. kebijakan akuntansi pembiayaan;
- e. kebijakan akuntansi kas dan setara kas;
- f. kebijakan akuntansi piutang;
- g. kebijakan akuntansi persediaan;
- h. kebijakan akuntansi investasi;
- i. kebijakan akuntansi aset tetap;
- j. kebijakan akuntansi konstruksi dalam pengerjaan;
- k. kebijakan akuntansi dana cadangan;
- l. kebijakan akuntansi aset lainnya;
- m. kebijakan akuntansi kewajiban;
- n. kebijakan akuntansi koreksi kesalahan;
- o. kebijakan akuntansi penyajian kembali (*restatement*) neraca;
- p. Kebijakan akuntansi perjanjian konsesi jasa-pemberi konsesi; dan
- q. Kebijakan akuntansi properti investasi.

(4) Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah terdiri atas:

- a. sistem akuntansi pendapatan;
- b. sistem akuntansi beban dan belanja;
- c. sistem akuntansi transfer;
- d. sistem akuntansi pembiayaan;
- e. sistem akuntansi kas dan setara kas;
- f. sistem akuntansi piutang;
- g. sistem akuntansi persediaan;
- h. sistem akuntansi investasi;
- i. sistem akuntansi aset tetap;
- j. sistem akuntansi penyusutan aset tetap dan amortisasi aset tidak berwujud;
- k. sistem akuntansi dana cadangan;
- l. sistem akuntansi aset lainnya;
- m. sistem akuntansi kewajiban;
- n. akuntansi koreksi atas kesalahan;
- o. sistem akuntansi laporan konsolidasian;
- p. sistem akuntansi konsesi jasa
- q. sistem akuntansi properti investasi

(5) Kebijakan Akuntansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Sistem Akuntansi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dijelaskan lebih lanjut dalam Lampiran I dan Lampiran II 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 menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Pulau Morotai.

Ditetapkan di Pulau Morotai  
pada tanggal 30 Oktober 2023

Pj. BUPATI PULAU MOROTAI,

ttd

MUHAMMAD UMAR ALI

Diundangkan di Pulau Morotai  
pada tanggal 31 Oktober 2023

Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN PULAU MOROTAI,

ttd

SURIANI ANTARANI

BERITA DAERAH KABUPATEN PULAU MOROTAI TAHUN 2023 NOMOR 08

## LAMPIRAN I

### PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI NOMOR 8 TAHUN 2023 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI NOMOR 25 TAHUN 2022 TENTANG KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

#### KEBIJAKAN AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

#### BAB XVI

#### KEBIJAKAN AKUNTANSI PERJANJIAN KONSESI JASA-PEMBERI KONSESI

##### A. RUANG LINGKUP

1. Entitas pemberi konsesi, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai, menerapkan kebijakan akuntansi ini untuk akuntansi dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan laporan keuangan yang bertujuan umum atas perjanjian konsesi jasa.
2. Kebijakan ini berlaku untuk entitas Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dalam menyusun laporan keuangan yang bertujuan umum.
3. Perjanjian konsesi jasa dalam ruang lingkup kebijakan ini adalah perjanjian yang melibatkan mitra untuk menyediakan jasa publik yang berkaitan dengan aset konsesi jasa atas nama pemberi konsesi.
4. Perjanjian di luar ruang lingkup kebijakan akuntansi 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).
5. Kebijakan akuntansi ini tidak berlaku untuk akuntansi bagi mitra konsesi. Pedoman akuntansi untuk perjanjian konsesi jasa bagi mitra konsesi mengikuti standar akuntansi keuangan yang relevan.

##### B. DEFINISI

Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan ini dengan pengertiannya:

1. Perjanjian konsesi jasa adalah perjanjian mengikat antara Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai sebagai 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.
2. 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.
  3. Pemberi konsesi adalah entitas akuntansi/pelaporan Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai yang memberikan hak penggunaan aset konsesi jasa kepada mitra.
  4. 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.
  5. 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.

### C. PENGAKUAN ASET KONSESI JASA

1. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui aset yang disediakan oleh mitra dan peningkatan aset pemberi konsesi yang dipartisipasikan sebagai aset konsesi jasa apabila:
  - a Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengendalikan atau mengatur jenis jasa publik yang harus disediakan oleh mitra, kepada siapa jasa publik tersebut diberikan, serta penetapan tarifnya; dan
  - b Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengendalikan (yaitu melalui kepemilikan, hak manfaat atau bentuk lain) setiap kepentingan signifikan atas sisa aset di akhir masa konsesi.

2. Kebijakan akuntansi ini diterapkan pada aset yang digunakan dalam perjanjian konsesi jasa selama seluruh masa manfaat (selama umur aset) jika persyaratan dalam paragraf 1 huruf a terpenuhi.
3. 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 Kebijakan Akuntansi yang mengatur Akuntansi Aset Tetap atau Kebijakan Akuntansi 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.

#### D. PENGUKURAN ASET KONSESI JASA

1. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai melakukan pengukuran awal perolehan atas aset konsesi jasa sebesar nilai wajar, kecuali atas aset konsesi jasa yang berasal dari reklasifikasi.
2. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai melakukan reklasifikasi aset yang dipartisipasikannya tersebut sebagai aset konsesi jasa ketika aset yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memenuhi kondisi persyaratan sebagaimana dimaksud paragraf C.1 dan paragraf C.2.
3. Reklasifikasi aset menjadi aset konsesi jasa diukur dengan menggunakan nilai tercatat aset.
4. Setelah pengakuan awal atau reklasifikasi, perlakuan akuntansi atas aset konsesi jasa mengikuti ketentuan kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap atau kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tak Berwujud.
5. Pada akhir masa konsesi jasa, aset konsesi jasa direklasifikasi ke dalam jenis kelompok aset berdasarkan sifat atau fungsi mengikuti ketentuan kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap atau kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tak Berwujud. Reklasifikasi aset dimaksud diukur menggunakan nilai tercatat aset.

#### E. PENGAKUAN KEWAJIBAN ATAS ASET KONSESI JASA

1. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui kewajiban pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui aset konsesi jasa sebagaimana dimaksud paragraf C.1 dan paragraf C.2.
2. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai tidak mengakui kewajiban atas aset konsesi jasa yang berasal dari reklasifikasi asetnya sebagaimana dinyatakan dalam paragraf D.2, kecuali jika terdapat tambahan imbalan yang disediakan oleh mitra.
3. Pengakuan kewajiban sebagaimana dimaksud paragraf 1 pada awalnya diukur sebesar nilai yang sama dengan nilai aset konsesi jasa yaitu sebesar nilai wajar, disesuaikan dengan nilai imbalan yang dialihkan (misal kas) dari Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai kepada mitra, atau sebaliknya.
4. Pengakuan kewajiban ditentukan berdasarkan sifat imbalan yang dipertukarkan antara Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dan mitra. Sifat imbalan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai kepada mitra ditentukan dengan mengacu kepada syarat peraturan atau perjanjian yang mengikat dan, jika ada, hukum perjanjian yang relevan.
5. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
6. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mencatat pendapatan lainnya atas konsesi jasa berpedoman pada standar akuntansi mengenai pendapatan dari transaksi pertukaran.

#### F. PENGUKURAN KEWAJIBAN ATAS ASET KONSESI JASA

1. Sebagai bentuk pertukaran atas aset konsesi jasa, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.

2. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui kewajiban sebagaimana dimaksud paragraf E.1 sebagai kewajiban keuangan dalam hal Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memiliki tanggungan kewajiban tanpa syarat untuk membayar kas atau aset keuangan lain kepada mitra sehubungan pembangunan, pengembangan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa.
3. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 1 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.
4. Perlakuan atas kewajiban keuangan yang diakui sebagaimana paragraf E.1 berpedoman pada standar akuntansi mengenai instrumen keuangan, kecuali untuk hal yang telah diatur dalam kebijakan ini.
5. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengalokasikan pembayaran kepada mitra dan mengakui pembayaran dimaksud berdasarkan substansi pembayaran sebagai:
  - a. pengurang nilai pengakuan kewajiban yang diakui sebagaimana dimaksud paragraf DE1;
  - b. bagian tagihan atas biaya keuangan; dan
  - c. bagian tagihan atas ketersediaan jasa pelayanan publik oleh mitra.
6. Bagian untuk tagihan atas biaya keuangan sebagaimana dimaksud paragraf 5 huruf b dan bagian tagihan atas ketersediaan jasa pelayanan publik oleh mitra sebagaimana dimaksud paragraf 5 huruf c sesuai maksud perjanjian konsesi jasa, diakui sebagai beban.

7. Komponen ketersediaan jasa pelayanan publik atas pembayaran dari Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 yang diatur dalam perjanjian konsesi jasa dapat diidentifikasi secara terpisah.
8. Komponen ketersediaan jasa pelayanan publik atas pembayaran dari Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai kepada mitra ditentukan dengan estimasi ketika komponen aset dan komponen ketersediaan jasa pelayanan publik tidak dapat diidentifikasi secara terpisah.
9. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mencatat pengakuan kewajiban sesuai dengan paragraf E.1 sebagai bagian tanggungan dari pendapatan yang timbul dari pertukaran aset antara pemberi konsesi dan mitra dalam hal Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
10. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui pendapatan dan mengurangi kewajiban (pendapatan tanggungan) sebagaimana dimaksud paragraf 9 berdasarkan substansi ekonomi dari perjanjian konsesi jasa.
11. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
12. Transaksi sebagaimana dimaksud pada paragraf 11, merupakan transaksi pertukaran yang menimbulkan pendapatan.
13. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memberikan hak kepada mitra berlaku selama masa konsesi, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai tidak secara langsung mengakui pendapatan dari pertukaran sebagaimana dimaksud pada paragraf 11 dan paragraf 12.
14. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui bagian atas pendapatan yang belum terealisasi atau yang masih ditangguhkan sebagai kewajiban.

15. Pendapatan diakui berdasarkan substansi ekonomi dari perjanjian konsesi jasa, dan mengurangi kewajiban pendapatan tangguhan.
16. Pemberian hak usaha kepada mitra yang menimbulkan pembayaran dari Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
17. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memberikan imbalan berupa pembayaran kepada mitra atas penggunaan layanan jasa publik dari pemakaian aset konsesi jasa, dan pembayaran tersebut diakui sebagai belanja pada Laporan Realisasi Anggaran (LRA) dan beban pada Laporan Operasional (LO).

#### G. MEMBAGI KEWAJIBAN

1. Perjanjian konsesi jasa dapat dilakukan dengan menggunakan dua skema baik skema kewajiban keuangan maupun skema pemberian hak usaha kepada mitra sekaligus dalam satu perjanjian konsesi jasa.
2. Perjanjian konsesi jasa sebagaimana diatur pada paragraf 1, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membayar atas biaya pembangunan, perolehan, atau peningkatan aset konsesi jasa dan sebagian melalui skema pemberian hak usaha kepada mitra.
3. Pengakuan kewajiban yang timbul sebagaimana dimaksud paragraf F.1 diperlakukan secara terpisah untuk masing-masing skema
4. Nilai awal pengakuan untuk keseluruhan kewajiban tersebut adalah sama dengan jumlah kewajiban yang diukur sebagaimana dimaksud paragraf F.2 sampai dengan paragraf F.16.
5. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mencatat masing-masing bagian kewajiban yang dimaksud dalam paragraf 1 berdasarkan masing-masing skema sebagaimana paragraf E.1 sampai dengan paragraf F.16.

#### H. PENYAJIAN

Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menyajikan informasi sesuai dengan pengaturan pada kebijakan akuntansi yang mengatur penyajian laporan keuangan.

## I. PENGUNGKAPAN

Hal-hal yang perlu diungkapkan Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dalam Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) terkait dengan perjanjian konsesi jasa pada setiap periode pelaporan antara lain:

1. kebijakan akuntansi yang penting terkait dengan konsesi jasa;
2. deskripsi perjanjian, kontrak, atau perikatan yang dipersamakan sehubungan perjanjian konsesi jasa untuk masing-masing perjanjian konsesi jasa baik secara individual, kelompok, maupun gabungan;
3. 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).
4. sifat dan tingkat (misalnya kuantitas, jangka waktu, atau nilai) dari:
  - a. hak untuk menggunakan aset yang ditentukan;
  - b. hak yang mengharuskan mitra menyediakan jasa publik yang ditentukan dalam pelaksanaan perjanjian konsesi jasa;
  - c. nilai buku aset konsesi jasa yang masih diakui pada tanggal laporan keuangan, termasuk aset milik pemberi konsesi yang direklasifikasi sebagai aset konsesi jasa;
  - d. hak untuk menerima aset yang ditentukan di akhir masa perjanjian konsesi jasa;
  - e. opsi pembaharuan atau perpanjangan dan penghentian operasi konsesi jasa;
  - f. ketentuan hak dan tanggung jawab lainnya, misalnya perbaikan besar komponen utama aset konsesi jasa (overhaul);
  - g. ketentuan pemberian ijin atau akses bagi mitra terhadap aset konsesi jasa atau aset selain aset konsesi jasa guna memperoleh pendapatan; dan
5. perubahan dalam perjanjian konsesi jasa yang terjadi pada periode laporan keuangan tahun berjalan.

BAB XVII  
KEBIJAKAN AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

A. RUANG LINGKUP

1. Pernyataan kebijakan akuntansi ini diterapkan dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan properti investasi dalam laporan keuangan untuk tujuan umum bagi entitas Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai tidak termasuk BUMD.
2. Kebijakan akuntansi 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.

B. DEFINISI

Berikut adalah istilah-istilah yang digunakan dalam kebijakan ini dengan pengertiannya:

1. Nilai tercatat (carrying amount) adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
2. Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang telah dan yang masih wajib dibayarkan atau nilai wajar imbalan lain yang telah dan yang masih wajib diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dipergunakan.
3. Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.
4. Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.
5. Properti investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:
  - a. digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau:
  - b. dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

6. Properti yang digunakan sendiri adalah properti yang dikuasai (oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan) untuk kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administrative
7. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 Kabupaten Pulau Morotai mengelola aset properti untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau memperoleh kenaikan nilai, maka aset tersebut termasuk dalam definisi properti investasi.
8. Properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai.
9. 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 Kabupaten Pulau Morotai 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 Kabupaten Pulau Morotai (atau dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.

10. 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.
11. Dalam hal Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 Kabupaten Pulau Morotai mempertanggung jawabkannya 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 (kurang dari atau sama dengan 20% aset tetap) digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah.
12. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memperlakukan aset sebagai properti investasi apabila tambahan biaya jasa layanan kepada para penyewa properti dalam jumlah yang tidak signifikan atas nilai keseluruhan perjanjian.
  13. Untuk tujuan konsolidasi laporan keuangan Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai, 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.
  14. 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

1. Properti investasi diakui pada saat diperoleh berdasarkan kontrak/perjanjian kerjasama atau berita acara serah terima (BAST) atau surat ketetapan Kepala Daerah/Sekretaris Daerah. Untuk dapat diakui sebagai properti investasi, suatu aset harus memenuhi kriteria:
  - a. besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai di masa yang akan datang dari aset properti investasi; dan
  - b. biaya perolehan atau nilai wajar properti investasi dapat diukur dengan andal.
2. Dalam menentukan apakah suatu properti investasi memenuhi kriteria pertama pengakuan, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai perlu menilai tingkat kepastian yang melekat atas aliran manfaat ekonomi masa depan berdasarkan bukti yang tersedia pada waktu pengakuan awal.

3. 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.
4. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
5. Berdasarkan prinsip pengakuan dalam paragraf 1, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai tidak mengakui biaya dari perawatan sehari-hari properti tersebut sebagai jumlah tercatat properti investasi, melainkan sebagai biaya perbaikan dan pemeliharaan properti pada saat terjadinya. Biaya perawatan sehari-hari tersebut terutama mencakup biaya tenaga kerja dan barang habis pakai, dan dapat berupa bagian kecil dari biaya perolehan.
6. Bagian dari properti investasi dapat diperoleh melalui penggantian. Berdasarkan prinsip pengakuan, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 perundangundangan yang berlaku.

#### D. PENGUKURAN SAAT PENGAKUAN AWAL

1. Properti investasi diukur pada awalnya sebesar biaya perolehan.
2. Apabila properti investasi diperoleh dari transaksi non pertukaran, properti investasi tersebut dinilai dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal perolehan.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
  6. 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.
  7. 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.
  8. Properti investasi mungkin diperoleh dari hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset non-moneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter. Nilai perolehan properti investasi tersebut dihitung dari nilai wajar kecuali
    - a. transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial, atau
    - b. nilai wajar aset yang diterima maupun aset yang diserahkan tidak dapat diukur secara andal. Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat aset yang diserahkan.
  9. Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
10. 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 Kabupaten Pulau Morotai 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.
11. 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.

#### E. PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

1. Properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.
2. Properti investasi, kecuali tanah, disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang mengatur Aset Tetap yang berlaku.
3. Penilaian kembali atau revaluasi properti investasi pada umumnya tidak diperkenankan karena Standar Akuntansi Pemerintahan

menganut penilaian aset berdasarkan biaya perolehan atau harga pertukaran.

4. Revaluasi atas properti investasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional.
5. 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.
6. 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.
7. 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 Kabupaten Pulau Morotai dapat menyesuaikan masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik properti investasi tersebut.
8. Jika jumlah tercatat properti investasi meningkat/menurun akibat revaluasi, maka kenaikan tersebut diakui sebagai peningkatan/penurunan dalam ekuitas.
9. 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 Kabupaten Pulau Morotai harus memperhatikan adanya perbedaan dalam sifat, lokasi, atau kondisi properti, atau ketentuan yang disepakati dalam sewa dan kontrak lain yang berhubungan dengan properti.
10. Tidak tersedianya harga kini dalam pasar aktif yang sejenis seperti yang diuraikan pada paragraf 9, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai harus mempertimbangkan informasi dari berbagai sumber, termasuk:
  - a. harga kini dalam pasar aktif untuk properti yang memiliki sifat, kondisi dan lokasi berbeda (atau berdasarkan pada sewa atau

kontrak lain yang berbeda), disesuaikan untuk mencerminkan perbedaan tersebut;

- b. harga terakhir properti serupa dalam pasar yang kurang aktif, dengan penyesuaian untuk mencerminkan adanya perubahan dalam kondisi ekonomi sejak tanggal transaksi terjadi pada harga tersebut, dan
  - c. proyeksi arus kas diskontoan berdasarkan estimasi arus kas di masa depan yang dapat diandalkan, didukung dengan syarat/klausul yang terdapat dalam sewa dan kontrak lain yang ada dan (jika mungkin) dengan bukti eksternal seperti pasar kini rental untuk properti serupa dalam lokasi dan kondisi yang sama, dan penggunaan tarif diskonto yang mencerminkan penilaian pasar kini dari ketidakpastian dalam jumlah atau waktu arus kas.
11. Dalam melakukan revaluasi Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dapat menggunakan penilaian secara internal ataupun penilai secara independen.

#### F. PENYAJIAN

1. Properti investasi disajikan sebagai aset non lancar pada neraca dalam mata uang rupiah.
2. Properti investasi disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya.
3. Karena sifat dari pengklasifikasian properti investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dapat saja memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas properti investasi menguntungkan dan Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang. Pengklasifikasian properti investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset properti investasi secara berkelanjutan atau tidak berkelanjutan.

#### G. PENGUNGKAPAN

1. 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 Kabupaten Pulau Morotai melakukan revaluasi atas properti investasi, nilai wajar dari properti investasi yang menunjukkan hal-hal sebagai berikut:
  - i. uraian properti investasi yang dilakukan revaluasi;
  - ii. dasar peraturan untuk menilai kembali properti investasi;
  - iii. tanggal efektif penilaian kembali;
  - iv. nilai tercatat sebelum revaluasi
  - v. jumlah penyesuaian atas nilai wajar;
  - vi. nilai tercatat properti investasi setelah revaluasi.
- g. apabila penilaian dilakukan secara bertahap, mengungkapkan hasil revaluasi properti investasi;
- h. apabila pengklasifikasian atas properti investasi sulit dilakukan, kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.;
- i. metode dan asumsi signifikan yang diterapkan dalam menentukan nilai wajar apabila Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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 Kabupaten Pulau Morotai melakukan revaluasi dengan menggunakan penilai independen, sejauh mana kualifikasi profesional yang relevan serta pengalaman mutakhir di lokasi dari penilai;
  - k. jumlah yang diakui dalam surplus/defisit untuk:
    - i. penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi;
    - ii. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan rental selama periode tersebut;
    - iii. beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.
  - l. kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan;
  - m. properti investasi yang disewa oleh entitas pemerintah lain; dan
  - n. informasi lain terkait dengan properti investasi.

#### H. ALIH GUNA

- 1. 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 Kabupaten Pulau Morotai, dialih gunakan dari properti investasi menjadi aset tetap;
  - b. dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dialihgunakan dari properti investasi menjadi persediaan;
  - c. berakhirnya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialih gunakan dari aset tetap menjadi properti investasi;
  - d. dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.

2. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengalihgunakan properti dari properti investasi menjadi persediaan dengan perlakuan sebagai berikut:
  - a. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mulai mengembangkan properti investasi dan akan tetap menggunakannya di masa depan sebagai properti investasi, maka properti investasi tersebut tidak dialihgunakan dan tetap diakui sebagai properti;
  - b. terdapat perubahan penggunaan, yang ditunjukkan dengan dimulainya pengembangan dengan tujuan untuk dijual maka Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mereklasifikasi aset properti investasi menjadi persediaan; dan
  - c. terdapat keputusan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuannya dan dihapuskan dari laporan posisi keuangan serta tidak memperlakukannya sebagai persediaan.
3. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai secara teratur mengevaluasi pemanfaatan gedunggedung 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.
4. 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.
5. Alih guna aset properti investasi menggunakan nilai tercatat pada saat dilakukannya alih guna.

#### I. PELEPASAN

1. Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat:
  - a. pelepasan; atau
  - b. ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen; atau

- c. tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasan.
2. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya.
3. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui biaya penggantian untuk bagian tertentu dari suatu properti investasi di dalam jumlah tercatat suatu aset tersebut dan jumlah tercatat dari bagian aset yang diganti tidak diakui lagi.
4. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai 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.
5. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto dari pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam Surplus/Defisit Non Operasional-LO dalam periode terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.
6. 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.
7. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mencatat kewajiban yang masih ada sehubungan dengan properti investasi setelah pelepasan tersebut.
8. 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

#### J. KETENTUAN TRANSISI

1. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerapkan kebijakan ini dengan mengklasifikasikan asetnya ke dalam properti investasi pada saat pertama kali dengan menggunakan nilai tercatat aset sebagai nilai perolehannya.

2. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerapkan kebijakan akuntansi ini secara prospektif.

Pj. BUPATI PULAU MOROTAI,

ttd

MUHAMMAD UMAR ALI

LAMPIRAN II  
PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI  
NOMOR 8 TAHUN 2023  
TENTANG PERUBAHAN ATAS  
PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI  
NOMOR 25 TAHUN 2022 TENTANG  
KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN SISTEM  
AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

---

SISTEM AKUNTANSI PEMERINTAH DAERAH

BAB XIV

SISTEM AKUNTANSI KONSESI JASA

A. UMUM.

1. Definisi.

- a. Perjanjian konsesi jasa adalah perjanjian mengikat antara Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai sebagai pemberi konsesi dan mitra dimana:
  - 1) mitra menggunakan aset konsesi jasa untuk menyediakan jasa publik atas nama pemberi konsesi selama jangka waktu tertentu; dan
  - 2) mitra diberikan kompensasi atas penyediaan jasa pelayanan publik selama masa perjanjian konsesi jasa.
- b. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memberikan kompensasi kepada mitra atas aset konsesi jasa melalui skema:
  - 1) pembayaran kepada mitra atau skema kewajiban keuangan (*financial liability model*);
  - 2) pemberian hak usaha kepada mitra (*grant of a right to the operator model*); dan
  - 3) kombinasi dari skema pembayaran kepada mitra atau skema kewajiban keuangan (*financial liability model*) dan pemberian hak usaha kepada mitra (*grant of a right to the operator model*).

## 2. Klasifikasi.

Klasifikasi aset konsesi jasa adalah sebagai berikut:

Kelompok	Jenis	Kewenangan
Aset Konsesi Jasa	Aset Konsesi Jasa - Tanah	SKPKD
	Aset Konsesi Jasa - Peralatan dan Mesin	SKPKD
	Aset Konsesi Jasa - Gedung dan Bangunan	SKPKD
	Aset Konsesi Jasa - Jalan, Jaringan, dan Irigasi	SKPKD
	Aset Konsesi Jasa - Aset Tetap Lainnya	SKPKD

### B. PIHAK-PIHAK TERKAIT.

Pihak-pihak yang terkait dengan sistem akuntansi konsesi jasa antara lain Fungsi Akuntansi SKPKD, PPKD, dan BUD/Kuasa BUD.

#### 1. Fungsi Akuntansi SKPKD.

Dalam sistem akuntansi konsesi jasa, fungsi akuntansi pada SKPKD memiliki tugas sebagai berikut:

- a. mencatat transaksi/kejadian investasi lainnya berdasarkan bukti-bukti transaksi yang sah ke Buku Jurnal Umum;
- b. memposting jurnal-jurnal transaksi/kejadian investasi ke dalam Buku Besar masing-masing akun (rincian obyek); dan
- c. menyusun laporan keuangan, yang terdiri dari Laporan Realisasi Anggaran (LRA), Laporan Perubahan SAL (LPSAL), Laporan Operasional (LO), Laporan Perubahan Ekuitas (LPE), Laporan Arus Kas (LAK), Neraca dan Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK).

#### 2. PPKD.

Dalam sistem akuntansi konsesi jasa, PPKD memiliki tugas menyiapkan laporan keuangan Pemerintah Daerah sebelum diserahkan kepada BPK.

#### 3. BUD/Kuasa BUD.

Dalam sistem akuntansi konsesi jasa, BUD/Kuasa BUD melakukan fungsi administrasi transaksi atas konsesi jasa, sehingga BUD/Kuasa BUD memiliki tugas menyiapkan dokumen transaksi untuk pencatatan akuntansi oleh Fungsi Akuntansi SKPKD yang sebelumnya disahkan oleh PPKD

C. DOKUMEN YANG DIGUNAKAN.

Dokumen yang digunakan dalam sistem akuntansi konsesi jasa antara lain:

1. peraturan daerah terkait transaksi konsesi jasa; dan/atau
2. naskah perjanjian; dan/atau
3. SP2D LS; dan/atau
4. nota debit; dan/atau
5. BAST; dan/atau
6. bukti memorial; dan/atau
7. dokumen lain yang dipersamakan.

D. JURNAL STANDAR.

1. Skema Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai Melakukan Serangkaian Pembayaran Kepada Mitra (*Financial Liability Model*).

a. Perolehan Aset Konsesi Jasa

Perolehan aset konsesi jasa dilakukan pada saat mitra membangun dan menyerahkan aset konsesi jasa kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dengan dokumen BAST.

Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal pengakuan perolehan aset dan kewajiban keuangan konsesi jasa sebagai berikut:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa - ....	XXX	
		XXX	Utang Belanja Modal - .....		XXX

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menetapkan reklasifikasi aset tetap menjadi aset konsesi jasa dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Daerah tentang hal tersebut. Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa - ....	XXX	
		XXX	Aset Tetap - ....		XXX

b. Pengakuan Biaya dari Perjanjian Konsesi Jasa

Pada saat pembayaran utang belanja modal pembelian/pembangunan aset jasa konsesi.

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Utang Belanja Modal ....	XXX	
		XXX	Beban Biaya Layanan ....	XXX	
		XXX	Beban Biaya Keuangan ....	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah		XXX

Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Modal .....	XXX	
		XXX	Belanja Biaya Layanan .....	XXX	
		XXX	Belanja Biaya Keuangan .....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

c. Penyusutan Aset Konsesi Jasa

Pada akhir periode pelaporan, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membuat bukti memorial penyusutan aset konsesi jasa. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....		XXX

d. Penghentian Pengakuan Aset Konsesi jasa

Pada akhir masa perjanjian konsesi jasa, mitra menyerahkan kembali aset konsesi jasa kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dengan disertai BAST. Berdasarkan BAST tersebut, fungsi akuntansi SKPKD untuk melakukan reklasifikasi ke aset konsesi jasa ke aset tetap dengan membuat jurnal sebagai berikut:

Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap - .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Konsesi Jasa....	XXX	

		XXX	Aset Konsesi Jasa ....		XXX
--	--	-----	------------------------	--	-----

2. Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai Memberikan Hak Usaha kepada Mitra untuk Memungut Pendapatan (*Grant of a Right to the Operator Model*)

a. Perolehan Aset Konsesi Jasa

Perolehan aset konsesi jasa dilakukan pada saat mitra membangun dan menyerahkan aset konsesi jasa kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dengan dokumen BAST. Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal pengakuan perolehan aset dan kewajiban keuangan konsesi jasa sebagai berikut:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa - ....	XXX	
		XXX	Pendapatan Diterima Dimuka		XXX

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menetapkan reklasifikasi aset tetap menjadi aset konsesi jasa dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Daerah tentang hal tersebut. Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa....	XXX	
		XXX	Aset Tetap - ....		XXX

b. Pengakuan Pendapatan dari Perjanjian Konsesi Jasa Pada setiap periode, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui pendapatan LO seiring berjalannya perjanjian konsesi jasa dengan menerbitkan bukti memorial. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Pendapatan Diterima Dimuka.....	XXX	

		XXX	Hasil Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan ..... - LO		XXX
--	--	-----	---	--	-----

c. Penyusutan Aset Konsesi Jasa

Pada akhir periode pelaporan, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membuat bukti memorial penyusutan aset konsesi jasa. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....		XXX

d. Penghentian Pengakuan Aset Konsesi jasa

Pada akhir masa perjanjian konsesi jasa, mitra menyerahkan kembali aset konsesi jasa kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dengan disertai BAST. Berdasarkan BAST tersebut, fungsi akuntansi SKPKD untuk melakukan reklasifikasi ke aset konsesi jasa ke aset tetap dengan membuat jurnal sebagai berikut:

Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap - .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Konsesi Jasa....	XXX	
		XXX	Aset Konsesi Jasa ....		XXX

3. Kombinasi Skema Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai

Melakukan Serangkaian Pembayaran dan juga Memberikan Hak Usaha Kepada Mitra untuk Memungut Pendapatan

a. Perolehan Aset Konsesi Jasa

Perolehan aset konsesi jasa dilakukan pada saat mitra membangun dan menyerahkan aset konsesi jasa kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dengan dokumen BAST. Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal pengakuan perolehan aset dan kewajiban keuangan konsesi jasa sebagai berikut:

**Jurnal LO dan Neraca**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa - ....	XXX	
		XXX	Utang Belanja Modal - .....		XXX
		XXX	Pendapatan Diterima Dimuka ....		XXX

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menetapkan reklasifikasi aset tetap menjadi aset konsesi jasa dengan menerbitkan Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

**Jurnal LO dan Neraca**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa....	XXX	
		XXX	Aset Tetap - ....		XXX

**b. Pengakuan Biaya dari Perjanjian Konsesi Jasa**

Pada saat pembayaran utang belanja modal pembelian/pembangunan aset jasa konsesi.

**Jurnal LO dan Neraca**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Utang Belanja Modal ....	XXX	
		XXX	Beban Biaya Layanan ....	XXX	
		XXX	Beban Biaya Keuangan ....	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah		XXX

**Jurnal LRA**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Modal .....	XXX	
		XXX	Belanja Biaya Layanan .....	XXX	
		XXX	Belanja Biaya Keuangan .....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

**c. Pengakuan Pendapatan dari Perjanjian Konsesi Jasa Pada setiap periode,** Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui pendapatan LO seiring berjalannya perjanjian konsesi jasa dengan menerbitkan bukti memorial. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

**Jurnal LO dan Neraca**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Pendapatan Diterima Dimuka.....	XXX	

		XXX	Hasil Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan ..... - LO		XXX
--	--	-----	---	--	-----

d. Penyusutan Aset Konsesi Jasa

Pada akhir periode pelaporan, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membuat bukti memorial penyusutan aset konsesi jasa. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....		XXX

e. Penghentian Pengakuan Aset Konsesi jasa

Pada akhir masa perjanjian konsesi jasa, mitra menyerahkan kembali aset konsesi jasa kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dengan disertai BAST. Berdasarkan BAST tersebut, fungsi akuntansi SKPKD untuk melakukan reklasifikasi ke aset konsesi jasa ke aset tetap dengan membuat jurnal sebagai berikut:

Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap - .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Konsesi Jasa....	XXX	
		XXX	Aset Konsesi Jasa .....		XXX

4. Perlakuan Retrospektif pada Kombinasi Skema Pemberi Konsesi Melakukan Serangkaian Pembayaran dan juga Memberikan Hak Usaha Kepada Mitra untuk Memungut Pendapatan

a. Pengakuan dan koreksi atas jasa konsesi sampai dengan periode pemberlakuan kebijakan akuntansi

1) Perolehan Aset Konsesi Jasa

Jika Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai telah melaksanakan perjanjian konsesi jasa dengan mitra namun belum diakui sebagai aset dan kewajiban pada tahun ke-n. Berdasarkan pada Kebijakan Akuntansi Konsesi Jasa dan dokumen perjanjian konsesi jasa, fungsi akuntansi SKPKD

membuat jurnal pengakuan perolehan aset dan kewajiban keuangan konsesi jasa sebagai berikut:

**Jurnal LO dan Neraca**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa - ....	XXX	
		XXX	Utang Belanja Modal - .....		XXX
		XXX	Pendapatan Diterima Dimuka		XXX

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menetapkan reklasifikasi aset tetap menjadi aset konsesi jasa dengan menerbitkan Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

**Jurnal LO dan Neraca**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Konsesi Jasa....	XXX	
		XXX	Aset Tetap - ....		XXX

2) Koreksi atas Pengakuan Penyusutan Aset Konsesi Jasa (Periode Sebelum Pemberlakuan Kebijakan Akuntansi)  
 Pada saat aset Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memberlakukan kebijakan akuntansi tentang konsesi jasa, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai melakukan pengakuan penyusutan aset konsesi jasa dengan menerbitkan bukti memorial. Berdasarkan dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

**Jurnal LO dan Neraca**

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Koreksi Ekuitas	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa - ..... *)		XXX

*\*) sebesar nilai akumulasi penyusutan sejak tanggal digunakannya Aset Konsesi Jasa sesuai dengan perjanjian sampai dengan periode pemberlakuan kebijakan akuntansi*

3) Koreksi atas Pengakuan Kewajiban Keuangan dan Pendapatan Diterima Dimuka Konsesi Jasa (Periode Sebelum Pemberlakuan Kebijakan Akuntansi)

Pada saat aset Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memberlakukan kebijakan akuntansi tentang konsesi jasa, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai melakukan pengakuan

kewajiban keuangan dan pendapatan diterima dimuka atas perjanjian konsesi jasa dengan menerbitkan bukti memorial. Berdasarkan dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

#### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Utang Belanja Modal .....	XXX	
		XXX	Pendapatan Diterima Dimuka ....	XXX	
		XXX	Koreksi Ekuitas		XXX

*\*) sebesar nilai kewajiban keuangan dan pendapatan diterima dimuka sejak tanggal perjanjian sampai dengan periode pemberlakuan kebijakan akuntansi*

b. Pencatatan jurnal atas transaksi jasa konsesi setelah periode pemberlakuan kebijakan akuntansi

- 1) Pengakuan Biaya dari Perjanjian Konsesi Jasa Pada saat pembayaran utang belanja modal pembelian/pembangunan aset jasa konsesi.

#### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	Utang Belanja Modal ...	XXX	
		Beban Biaya Layanan ....	XXX	
		Beban Biaya Keuangan ....	XXX	
		Kas di Kas Daerah		XXX

#### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Modal .....	XXX	
		XXX	Belanja Biaya Layanan .....	XXX	
		XXX	Belanja Biaya Keuangan .....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

- 2) Pengakuan Pendapatan dari Perjanjian Konsesi Jasa Pada setiap periode, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai mengakui pendapatan LO seiring berjalannya perjanjian konsesi jasa dengan menerbitkan bukti memorial. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

#### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Pendapatan Diterima Dimuka.....	XXX	
		XXX	Hasil Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan ... LO		XXX

### 3) Penyusutan Aset Konsesi Jasa

Pada akhir periode pelaporan, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membuat bukti memorial penyusutan aset konsesi jasa. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal:

#### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa .....		XXX

### 4) Penghentian Pengakuan Aset Konsesi Jasa

Pada akhir masa perjanjian konsesi jasa, mitra menyerahkan kembali aset konsesi jasa kepada Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai dengan disertai BAST. Berdasarkan BAST tersebut, fungsi akuntansi SKPKD untuk melakukan reklasifikasi dari aset konsesi jasa ke aset tetap dengan membuat jurnal sebagai berikut:

#### Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap - .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa.....	XXX	
		XXX	Aset Konsesi Jasa ....		XXX

BAB XV  
SISTEM AKUNTANSI PROPERTI INVESTASI

A. UMUM.

1. Definisi.

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

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

2. Klasifikasi.

Klasifikasi properti investasi adalah sebagai berikut:

Kelompok	Jenis	Kewenangan
Properti Investasi Aset Tetap	Properti Investasi - Tanah	SKPKD/ SKPD
	Properti Investasi - Peralatan dan Mesin	SKPKD/ SKPD
	Properti Investasi - Gedung dan Bangunan	SKPKD/ SKPD
	Properti Investasi - Jalan, Jaringan, dan Irigasi	SKPKD/ SKPD
	Properti Investasi - Aset Tetap Lainnya	SKPKD/ SKPD
Properti Investasi Aset Tidak Berwujud	Lisensi dan <i>Franchise</i>	SKPKD/ SKPD
	Hak Cipta	SKPKD/ SKPD
	Hak Paten	SKPKD/ SKPD
	<i>Software</i>	SKPKD/ SKPD

B. PIHAK-PIHAK TERKAIT.

Pihak-pihak yang terkait dengan sistem akuntansi properti investasi antara lain Fungsi Akuntansi SKPD/SKPKD, PPKD dan BUD/Kuasa BUD.

1. Fungsi Akuntansi SKPD/SKPKD.

Dalam sistem akuntansi properti investasi, fungsi akuntansi pada SKPD/SKPKD memiliki tugas sebagai berikut:

- a. mencatat transaksi/kejadian investasi lainnya berdasarkan bukti- bukti transaksi yang sah ke Buku Jurnal Umum;
- b. memposting jurnal-jurnal transaksi/kejadian investasi ke dalam Buku Besar masing-masing akun (rincian obyek); dan
- c. menyusun laporan keuangan, yang terdiri dari Laporan Realisasi Anggaran (LRA), Laporan Perubahan SAL (LPSAL), Laporan Operasional (LO), Laporan Perubahan Ekuitas (LPE), Laporan Arus Kas (LAK), Neraca dan Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK).

2. PPKD.

Dalam sistem akuntansi properti investasi, PPKD memiliki tugas menyiapkan laporan keuangan Pemerintah Daerah sebelum diserahkan kepada BPK.

3. BUD/Kuasa BUD.

Dalam sistem akuntansi properti investasi, BUD/Kuasa BUD melakukan fungsi administrasi transaksi penerimaan atas properti investasi, sehingga BUD/Kuasa BUD memiliki tugas menyiapkan dokumen transaksi untuk pencatatan akuntansi oleh Fungsi Akuntansi SKPD/SKPKD yang sebelumnya disahkan oleh PPKD.

C. DOKUMEN YANG DIGUNAKAN.

Dokumen yang digunakan dalam sistem akuntansi properti investasi antara lain:

1. peraturan daerah terkait transaksi properti investasi; dan/atau
2. naskah perjanjian; dan/atau
3. SP2D LS; dan/atau
4. BAST; dan/atau
5. nota kredit; dan/atau
6. bukti memorial; dan/atau
7. dokumen lain yang dipersamakan.

#### D. JURNAL STANDAR.

##### 1. Perolehan Awal Properti Investasi

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai memperoleh properti investasi baik melalui pembelian, transaksi non pertukaran (reklasifikasi), Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerima dokumen transaksi perolehan properti investasi seperti BAST atau kontrak perjanjian atau bukti memorial atau dokumen lain yang dipersamakan. Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPD/SKPKD membuat jurnal:

###### a. Properti investasi diperoleh melalui pembelian

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerima aset properti investasi melalui pembelian

###### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Utang Belanja Modal .....		XXX

Pada saat pelunasan utang belanja modal pengadaan properti investasi

###### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Utang Belanja Modal	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah		XXX

###### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Modal .....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

###### b. Properti investasi diperoleh melalui transaksi non pertukaran (hibah)

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerima hibah berupa properti investasi dengan BAST hibah, fungsi akuntansi SKPD/SKPKD membuat jurnal

###### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Properti Investasi.....	XXX	
		XXX	Pendapatan Hibah dari .... LO		XXX

\*) dicatat sebesar nilai pasar aset properti investasi atau nilai yang tercantum dalam BAST hibah

- c. Properti investasi diperoleh melalui alih guna aset tetap atau aset tidak berwujud

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menetapkan alih guna aset tetap atau aset tidak berwujud properti investasi dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Daerah tentang hal tersebut. Berdasarkan pada dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPD/SKPKD membuat jurnal:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap ..... / Akumulasi Amortisasi Aset Tidak Berwujud ....	XXX	
		XXX	Aset Tetap ..... / Aset Tidak Berwujud ....		XXX

2. Pengeluaran Setelah Perolehan Awal

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai melakukan pengeluaran atas properti investasi setelah perolehan dan pengakuan awal, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai perlu mengidentifikasi apakah pengeluaran tersebut memenuhi kriteria untuk dapat dikapitalisasi ke properti investasi (melebihi batas minimum kapitalisasi atau menambah kapasitas produksi atau menambah masa manfaat). Apabila pengeluaran yang terjadi memenuhi kriteria tersebut, pengeluaran diakui sebagai penambah properti investasi.

Jika sebaliknya, diakui sebagai beban pemeliharaan/operasi untuk properti investasi.

Pada saat pengeluaran, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerbitkan SP2D LS atau SP2D GU/TU dan atas dasar dokumen tersebut fungsi akuntansi SKPD/SKPKD membuat jurnal:

Apabila pengeluaran memenuhi kriteria kapitalisasi

#### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Properti Investasi	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah/Kas di Bendahara Pengeluaran*)		XXX

\*) Jika SP2D LS menggunakan akun Kas di Kas Daerah; Jika SP2D

GU/TU menggunakan akun Kas di Bendahara Pengeluaran

#### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Modal .....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

Apabila pengeluaran tidak memenuhi kriteria kapitalisasi

#### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Pemeliharaan ....	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah/Kas di Bendahara Pengeluaran*)		XXX

\*) Jika SP2D LS menggunakan akun Kas di Kas Daerah; Jika SP2D

GU/TU menggunakan akun Kas di Bendahara Pengeluaran

#### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Pemeliharaan .....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

### 3. Pengakuan Hasil Properti Investasi

Apabila mekanisme pembayaran hasil properti investasi dilakukan tiap periode

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membuat perjanjian pemanfaatan aset properti investasi, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai berhak mengakui piutang pendapatan hasil properti investasi. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPD/SKPKD membuat jurnal:

## Pengakuan Piutang Pendapatan Hasil Properti Investasi

### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Piutang Hasil Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan	XXX	
		XXX	Hasil Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan – LO		XXX

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerima pembayaran hasil properti investasi, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai menerima nota kredit dari bank. Berdasarkan dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPD/SKPKD membuat jurnal:

## Penerimaan Pendapatan Hasil Properti Investasi

### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Kas di Kas Daerah	XXX	
		XXX	Piutang Hasil Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan LO		XXX

### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Estimasi Perubahan SAL	XXX	
		XXX	Hasil Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan		XXX

## 4. Penyusutan Aset Properti Investasi

Pada akhir periode pelaporan, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membuat bukti memorial penyusutan aset properti investasi. Atas dasar dokumen tersebut, fungsi akuntansi SKPD/SKPKD membuat jurnal:

### Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Properti Investasi .....		XXX

## 5. Revaluasi Aset Properti Investasi

Revaluasi aset properti investasi dapat dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai ketika terdapat peraturan perundang-

undangan yang mengatur revaluasi aset dan berlaku secara nasional.

Pada saat Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai melakukan revaluasi aset properti investasi, selisih antara nilai hasil revaluasi dan nilai buku aset properti investasi diakui dan dicatat sebagai Koreksi Ekuitas - Selisih Revaluasi Aset.

Penyusutan atas aset properti investasi didasarkan pada nilai properti investasi hasil revaluasi dengan menggunakan sisa masa manfaat aset properti investasi yang bersangkutan. Apabila terdapat perubahan umur ekonomis aset properti investasi setelah proses revaluasi, maka penentuan nilai penyusutan setelah proses revaluasi menggunakan sisa umur ekonomis yang baru (umur ekonomis hasil revaluasi dikurangi umur ekonomis yang telah berlalu).

Nilai Hasil Revaluasi sama dengan Nilai Teracatat atas Properti Investasi

Jurnal LO dan Neraca

Tidak ada jurnal untuk pengakuan hasil revaluasi aset properti investasi

Jurnal untuk mencatat Penyusutan  
Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Properti Investasi .....		XXX

Nilai Hasil Revaluasi Lebih Tinggi dari Nilai Teracatat atas Properti Investasi

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Koreksi Ekuitas - Selisih Revaluasi Aset Tetap		XXX

Jurnal untuk mencatat Penyusutan  
Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Properti Investasi .....		XXX

Nilai Hasil Revaluasi Lebih Rendah dari Nilai Tercatat atas Properti Investasi

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Koreksi Ekuitas - Selisih Revaluasi Aset Tetap	XXX	
		XXX	Properti Investasi .....		XXX

Jurnal untuk mencatat penyusutan

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Beban Penyusutan Aset Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Aset Properti Investasi .....		XXX

6. Pelepasan Properti Investasi

Pelepasan properti investasi dapat terjadi karena proses penghapusan properti investasi setelah dilakukan proses pemindahtanganan, seperti pemusnahan, penjualan, tukarmenukar, hibah, maupun penyertaan modal. Penghapusan properti investasi dapat dilakukan dengan berdasarkan SK Bupati atau Sekretaris Daerah tentang penghapusan properti investasi.

a. Jika Properti Investasi Dihapuskan

Berdasarkan SK Bupati atau Sekretaris Daerah, PA/KPA atau pejabat yang diberi kewenangan mengotorisasi bukti memorial untuk penghapusan aset. Berdasarkan bukti memorial tersebut fungsi akuntansi SKPKD membuat jurnal penghapusan aset tetap sebagai berikut:

Jurnal LO dan Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Defisit Penjualan/Pertukaran/Pelepasan Aset Non Lancar .. -LO	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi .....	XXX	
		XXX	Properti Investasi .....		XXX

b. Jika Properti Investasi Dijual

Pada saat properti investasi dijual oleh SKPKD, berdasarkan bukti penjualan, Fungsi Akuntansi SKPKD menjurnal:

Apabila kas hasil penjualan lebih besar dari pada nilai properti investasi yang dijual

Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Kas di Kas Daerah	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Properti Investasi ....		XXX
		XXX	Surplus Penjualan BMD yang Tidak Dipisahkan-LO*		XXX

Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Estimasi Perubahan SAL	XXX	
		XXX	Hasil Penjualan BMD yang Tidak Dipisahkan		XXX

Apabila kas hasil penjualan lebih kecil dari pada nilai properti investasi yang dijual

Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Kas di Kas Daerah	XXX	
		XXX	Defisit Penjualan BMD yang Tidak Dipisahkan- LO	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Properti Investasi ....		XXX

Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Estimasi Perubahan SAL	XXX	
		XXX	Hasil Penjualan BMD yang Tidak Dipisahkan		XXX

c. Jika Properti Investasi Ditukar

Pada saat telah terjadi tukar-menukar properti investasi oleh SKPKD, berdasarkan bukti transaksi tukar-menukar, Fungsi Akuntansi SKPKD menjurnal:

1. Apabila terjadi keuntungan dan menerima tambahan kas

Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap (baru)**	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Properti Investasi ....		XXX
		XXX	Surplus Penjualan/Pertukaran/ Pelepasan Aset Non Lancar-LO*		XXX

\* Perbandingan antara nilai properti investasi dengan harga pasar

\*\* Harga pasar aset lama dikurangi kas

### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Estimasi Perubahan SAL	XXX	
		XXX	Hasil Selisih Lebih Tukar Menukar BMD yang Tidak Dipisahkan		XXX

## 2. Apabila terjadi keuntungan dan mengeluarkan kas

### Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap (baru)**	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Properti Investasi ....		XXX
		XXX	Utang Belanja Modal .....		XXX
		XXX	Surplus Penjualan/Pertukaran/ Pelepasan Aset Non Lancar-LO *		XXX

\* Perbandingan antara nilai properti investasi dengan harga pasar

\*\* Harga pasar aset lama ditambah kas

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
J XXX	XXX	XXX	Utang Belanja Modal .....	XXX	
u		XXX	Kas di Kas Daerah	XXX	

r

### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Modal ....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

## 3. Apabila terjadi kerugian dan menerima kas

### Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap (baru)**	XXX	

		XXX	Defisit Penjualan BMD yang Tidak Dipisahkan-LO *	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Properti Investasi ....		XXX

\* Perbandingan antara nilai properti investasi dengan harga pasar

\*\* Harga pasar aset lama ditambah kas

#### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Estimasi Perubahan SAL	XXX	
		XXX	Hasil Selisih Lebih Tukar Menukar BMD yang Tidak Dipisahkan		XXX

#### 4. Apabila terjadi kerugian dan mengeluarkan kas.

##### Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Aset Tetap (baru)**	XXX	
		XXX	Defisit Penjualan BMD yang Tidak Dipisahkan-LO *	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Utang Belanja Modal ....		XXX
		XXX	Properti Investasi ....		XXX

\* Perbandingan antara nilai properti investasi dengan harga pasar

\*\* Harga pasar aset lama ditambah kas

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Utang Belanja Modal .....	XXX	
		XXX	Kas di Kas Daerah	XXX	

#### Jurnal LRA

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Belanja Modal ....	XXX	
		XXX	Estimasi Perubahan SAL		XXX

#### d. Jika Properti Investasi D hibahkan

Pada saat penghapusan aset properti investasi yang diikuti dengan proses hibah, Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai membuat Surat Keputusan hibah dan BAST hibah.

Berdasarkan Surat Keputusan dan BAST hibah, Fungsi Akuntansi SKPKD menjurnal:

#### Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
---------	-------------	-----------	--------	-------	--------

XXX	XXX	XXX	Beban Hibah	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Properti Investasi ....		XXX

- e. Jika Properti Investasi Disertakan pada Modal BUMN/BUMD Pada saat telah terjadi proses penyertaan modal properti investasi oleh SKPKD, berdasarkan bukti transaksi penyertaan modal, Fungsi Akuntansi SKPKD menjurnal:

Jurnal LO atau Neraca

Tanggal	Nomor Bukti	Kode Akun	Uraian	Debit	Kredit
XXX	XXX	XXX	Investasi Jangka Panjang - Penyertaan Modal pada BUMD/BUMN	XXX	
		XXX	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi ....	XXX	
		XXX	Properti Investasi ....		XXX

Pj. BUPATI PULAU MOROTAI,

ttd

MUHAMMAD UMAR ALI