

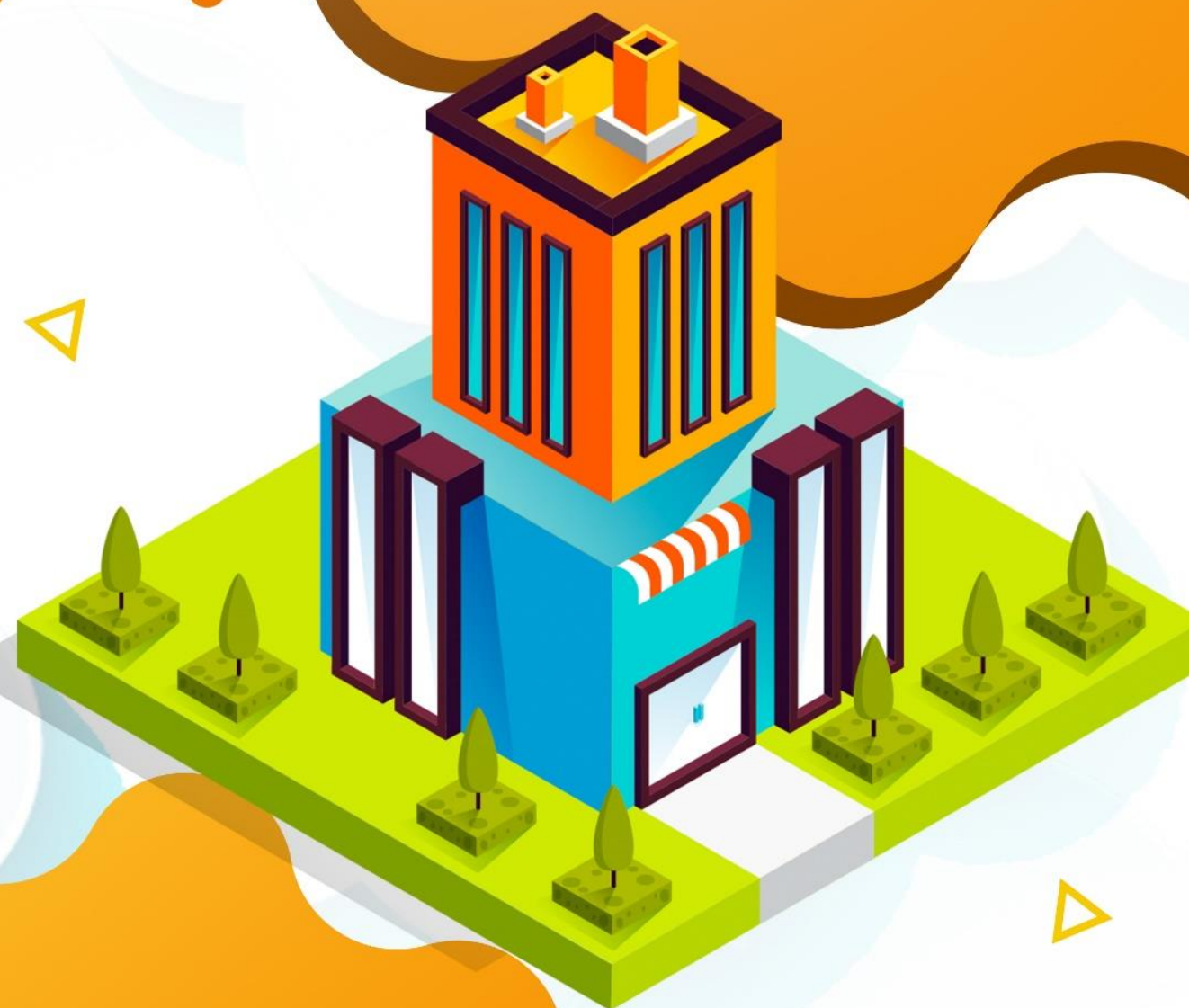


Panduan Teknis

Edisi 34 Tahun 2023



InTress



Properti Investasi

Spesial Pembahasan mengenai:

- Kebijakan Teknis Akuntansi Properti Investasi ◆
- Pencatatan Properti Investasi pada Aplikasi SAKTI ◆



Panduan Teknis Pelaksanaan Anggaran dan Akuntansi Pemerintah Pusat Edisi 34

Tim Penyusun

Penanggung Jawab

Fahma Sari Fatma

Redaktur

Ingelia Puspita

Editor/Penyunting

- Rahmat Mulyono ● Bonny Adam ● Hangger Prihandoko
- Teguh Puspandoyo ● Asep Resmana ● Didied Ary Setyanang
- Dwi Fitriadi ● Wahid Ahyani ● Steven
- Annisa Anugrahaeni ● Gabriela Sekar Prasasya

Desain Grafis

- Ghulbuddin Isham Nasher
- Agun Mahrudi
- Windy Ayu Laksmi

Editor/Penyunting

- Nur Purwaningsih ● Sofyan Wijaya Yulianto
- Ria Kusuma Dewi ● Andreas Oktorinus
- Reza Hadiutomo ● Manggala Adi Windoro
- Tyas Ayu Prasasti ● Laode Atthar Alfikry
- Anang Febri Sulistyono

Diterbitkan Oleh:
Direktorat Akuntansi dan Pelaporan Keuangan
Direktorat Jenderal Perbendaharaan
Kementerian Keuangan Republik Indonesia
Jalan Budi Utomo No.6 Jakarta Pusat
Telepon (021)3449230 Pesawat 5500, (021) 384068
Faksimili (021) 3864776

Selain tersedia dalam bentuk cetakan,
Panduan Teknis ini juga dapat diakses
melalui www.djpb.kemenkeu.go.id. Kritik
dan saran untuk perbaikan kualitas publikasi
sangat kami harapkan

Silakan mengutip atau memperbanyak sebagian atau
seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis, dengan syarat tidak
untuk dikomersialkan

Kata Pengantar

Buku Panduan Teknis Pelaksanaan Anggaran dan Akuntansi Pemerintah Pusat Edisi 34 Tahun 2023 dapat menjadi sumber referensi dalam rangka peningkatan pengetahuan dan kemampuan para Pegawai Negeri Sipil (PNS).

Buku ini dapat menjadi pegangan dan petunjuk dalam rangka implementasi secara teknis terkait pelaksanaan anggaran dan akuntansi dan pelaporan pemerintah pusat. Buku ini menjelaskan secara detail tahapan dan langkah-langkah terkait proses bisnis yang melengkapi regulasi/ketentuan pelaksanaan anggaran dan akuntansi.

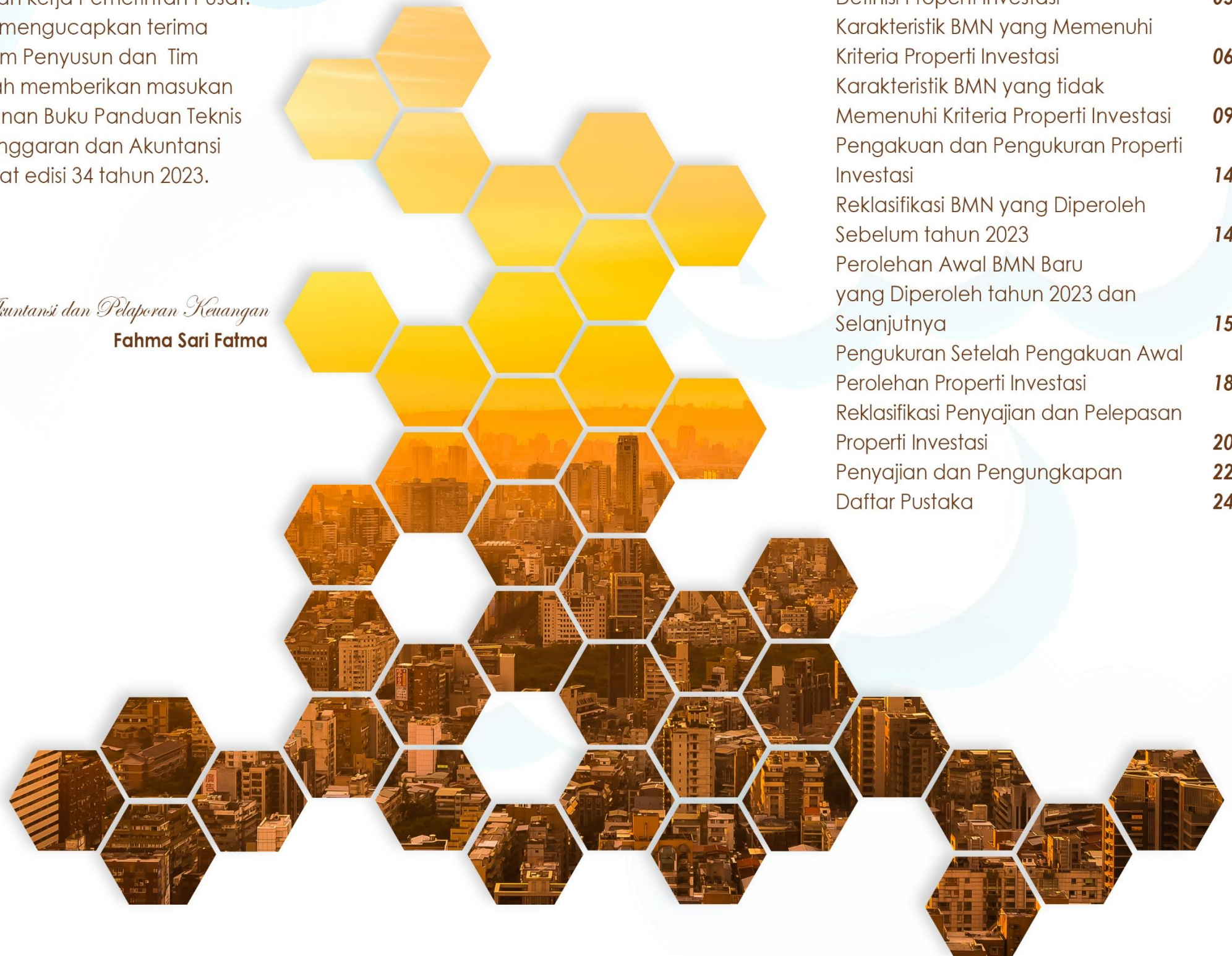
Pada Edisi ke-34, Panduan Teknis ini membahas artikel dengan Tema terkait Properti Investasi. Adapun hal-hal yang dibahas mengenai hal yang melatarbelakangi penerapan Properti Investasi, penjelasan kriteria-kriteria atas BMN yang memenuhi definisi Properti Investasi, pengakuan dan pengukuran Properti Investasi dan mekanisme pencatatan Properti Investasi pada Aplikasi SAKTI.

Kami berharap buku panduan ini dapat meningkatkan pemahaman bagi para pembacanya dalam memahami kebijakan teknis Properti Investasi dan menjadi pedoman terkhusus bagi para pengelola keuangan satuan kerja Pemerintah Pusat. Selain itu, kami mengucapkan terima kasih kepada Tim Penyusun dan Tim Editor yang telah memberikan masukan dalam penyusunan Buku Panduan Teknis Pelaksanaan Anggaran dan Akuntansi Pemerintah Pusat edisi 34 tahun 2023.

Direktur Akuntansi dan Pelaporan Keuangan
Fahma Sari Fatma

Daftar Isi

Kata Pengantar	x
Daftar Isi	x
Daftar Tabel	x
Latar Belakang	01
Ruang Lingkup	05
Definisi Properti Investasi	05
Karakteristik BMN yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi	06
Karakteristik BMN yang tidak Memenuhi Kriteria Properti Investasi	09
Pengakuan dan Pengukuran Properti Investasi	14
Reklasifikasi BMN yang Diperoleh Sebelum tahun 2023	14
Perolehan Awal BMN Baru yang Diperoleh tahun 2023 dan Selanjutnya	15
Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Perolehan Properti Investasi	18
Reklasifikasi Penyajian dan Pelepasan Properti Investasi	20
Penyajian dan Pengungkapan	22
Daftar Pustaka	24



Daftar Tabel, **Grafik**, dan **Gambar**

Tabel 1 Kementerian Negara/Lembaga Pengelola Properti Investasi	03
Grafik 1 Satuan Kerja Pengelola Properti Investasi	04
Gambar 1 Bagan Alur Identifikasi Properti Investasi	11
Kertas Kerja Identifikasi BMN yang Teridentifikasi Memenuhi Kriteria Properti Investasi	12
Deklarasi BMN yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi	13
Neraca Tingkat Kementerian Negara/Lembaga	23





PROPERTI INVESTASI

Latar Belakang

Kemunculan Properti Investasi dalam sistem pengelolaan APBN didasarkan adanya temuan atas Sistem Pengendalian Aset di Laporan Keuangan Bendahara Umum Negara (LKBUN) Tahun 2016. Pada saat itu, Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) mencatat temuan terkait klasifikasi aset fisik berupa tanah dan bangunan eks Hak Tanggungan Bank Indonesia (HTBI) yang dikelola oleh Lembaga Manajemen Aset Negara sebagai investasi pemerintah tidak memiliki dasar hukum yang memadai. Pengikatan dengan

HTBI tersebut merupakan aset properti eks kelolaan PT PPA dan eks TP BPPN dengan jaminan BBO/BBKU yang dalam penguasaan Bank Indonesia.

Pengklasifikasian aset fisik tersebut sebagai investasi pemerintah tidak sesuai dengan definisi dan bentuk Investasi Pemerintah sebagaimana diatur dalam ketentuan terkait, serta substansi dari aset fisik tersebut merupakan barang milik negara (BMN) bukan sebagai penempatan dana dan/atau

barang pada surat berharga dan penyertaan pemerintah. Oleh karena itu, tidak tepat apabila diklasifikasikan sebagai investasi Pemerintah. Atas permasalahan tersebut, BPK memberikan rekomendasi untuk membuat kajian terkait properti sebagai investasi pemerintah dan berkoordinasi dengan Komite Standar Akuntansi Pemerintahan untuk menyusun standar investasi pemerintah dalam bentuk properti.

Hal lainnya yang mendorong untuk penerapan Properti Investasi adalah pada Laporan Keuangan Kementerian Negara/Lembaga (LKKL), LKBUN dan Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) tahun 2021 yang terdapat transaksi penerimaan dari pendapatan sewa tanah, Gedung dan bangunan yang diakui dan dicatat oleh 68 K/L dan 8 K/L yang mengakui adanya pendapatan Kerja sama pemanfaatan Tanah, Gedung dan Bangunan serta Pendapatan dari Bangun Serah Guna (BSG) dan Barang Milik Negara (BMN) yang digunakan dalam kemitraan dengan badan usaha yang diakui dan dicatat oleh 12 K/L dan BUN.

Terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan (PSAP) berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi juga mendorong untuk dilakukannya penerapan Properti Investasi secara penuh, karena dalam PSAP 17 Properti Investasi disebutkan akan digunakan dalam penyusunan laporan keuangan atas pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran mulai tahun 2022. PSAP 17 Properti Investasi hanya memberikan gambaran yang bersifat umum, PSAP tersebut memberikan panduan prinsip akuntansi berlaku umum tentang perlakuan kebijakan akuntansi atas aset berwujud yang bersifat properti yang mengandung unsur kejadian digunakannya untuk menghasilkan pendapatan sewa atau intensi untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya yang dilakukan oleh satker.

Oleh karena itu, diperlukan kebijakan teknis akuntansi yang bersifat regulatory-based accounting untuk menerapkan PSAP 17 Properti Investasi di lingkungan pemerintah pusat, yang memberikan panduan terkait mekanisme pencatatan dan penyajian Barang Milik Negara (BMN) yang bersifat properti yang dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau intensi untuk meningkatkan nilai aset tetap tersebut.

Untuk memberikan pedoman lebih lanjut dalam

implementasi PSAP 17 Properti Investasi tersebut, Pemerintah melalui Kementerian Keuangan telah menyusun beberapa petunjuk teknis di antaranya: Surat Direktur Jenderal Perbendaharaan Nomor S-46/PB/PB.6/2022 tanggal 13 November 2022 mengenai Identifikasi dan Penyajian Properti Investasi pada Laporan Keuangan Tahun 2022 dan menyempurnakan sistem SAKTI untuk mendukung pelaporan Aset Konsesi Jasa dan Properti Investasi dalam Laporan Keuangan Tahun 2022, serta Petunjuk Teknis Akuntansi 09 mengenai Akuntansi BMN yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi pada K/L melalui melalui Surat Direktur Jenderal Perbendaharaan Nomor S-10/PB/PB.6/2023 tanggal 4 Februari 2023 sebagaimana diubah satu kali revisi menjadi Nomor S-11/PB/PB.6/2023 tanggal 9 Februari 2023.

Sesuai dengan PSAP 17 Properti Investasi, penerapan Properti Investasi mulai berlaku untuk laporan keuangan atas pertanggungjawaban pelaksanaan anggaran mulai Tahun Anggaran 2022. Per 31 Desember 2022, sudah terdapat 10 K/L yang telah menyajikan BMN Properti Investasi di Neracanya dari total 84 K/L yang menjalankan aktivitas pemerintahan. Total aset Properti Investasi yang disajikan dalam laporan keuangan adalah sebesar Rp7.870.108.560.906 atau hanya sekitar 0,16 persen dari total Aset Tetap berupa Tanah dan Gedung dan Bangunan yang dimiliki pemerintah yaitu senilai Rp4.866.014.439.431.530.

Pada Semester I tahun 2023, penyajian Properti Investasi di K/L bertambah senilai Rp2.903.375.692 yang disebabkan karena adanya penyajian Properti Investasi pada Kementerian Kelautan dan Perikanan senilai Rp7.502.886.000 dan pengurangan/koreksi penyajian Properti Investasi pada Kementerian Pariwisata senilai Rp 4.599.510.308 sehingga total penyajian Properti Investasi per Semester I TA 2023 adalah senilai Rp7.873.011.936.598 dengan detail sebagai berikut:

Tabel 1
Kementerian Negara/Lembaga Pengelola Properti Investasi
per Semester I Tahun 2023

No. Kementerian Negara/Lembaga	Jumlah Satker	Bentuk Aset	Jumlah Aset	Nominal
1. Dewan Perwakilan Rakyat	1	Gedung & Bangunan	G: 4 Unit	Rp2.875.240.976
2. Sekretariat Negara	2	Gedung & Bangunan	G: 537 Unit	Rp627.629.693.908
3. Kementerian Pertahanan	6	Tanah dan Gedung & Bangunan	T: 695.503 m G: 24 Unit	Rp3.897.442.343.536
4. Kementerian Hukum dan HAM	4	Tanah	T: 23.266 m	Rp27.728.552.000
5. Kementerian Perhubungan	10	Tanah dan Gedung & Bangunan	T: 379.159 m G: 29 Unit	Rp1.549.596.748.840
6. Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan	1	Tanah	T: 1.954.180 m	Rp140.477.822.000
7. Kementerian Kelautan dan Perikanan	1	Gedung & Bangunan	G: 1 Unit	Rp7.502.886.000
8. Kementerian Pariwisata	2	Tanah	T: 72.327 m	Rp885.478.097.763
9. Mahkamah Konstitusi	1	Gedung & Bangunan	G: 1 Unit	Rp11.935.180.244
10. BP Batam	1	Tanah dan Gedung & Bangunan	T: 1.455 m G: 3 Unit	Rp122.068.810.000
11. BP Sabang	1	Tanah dan Gedung & Bangunan	T: 3.832.036 m G: 18 Unit	Rp600.276.561.331
Jumlah	30		T: 6.957.926 m G: 617 Unit	Rp7.873.011.936.598

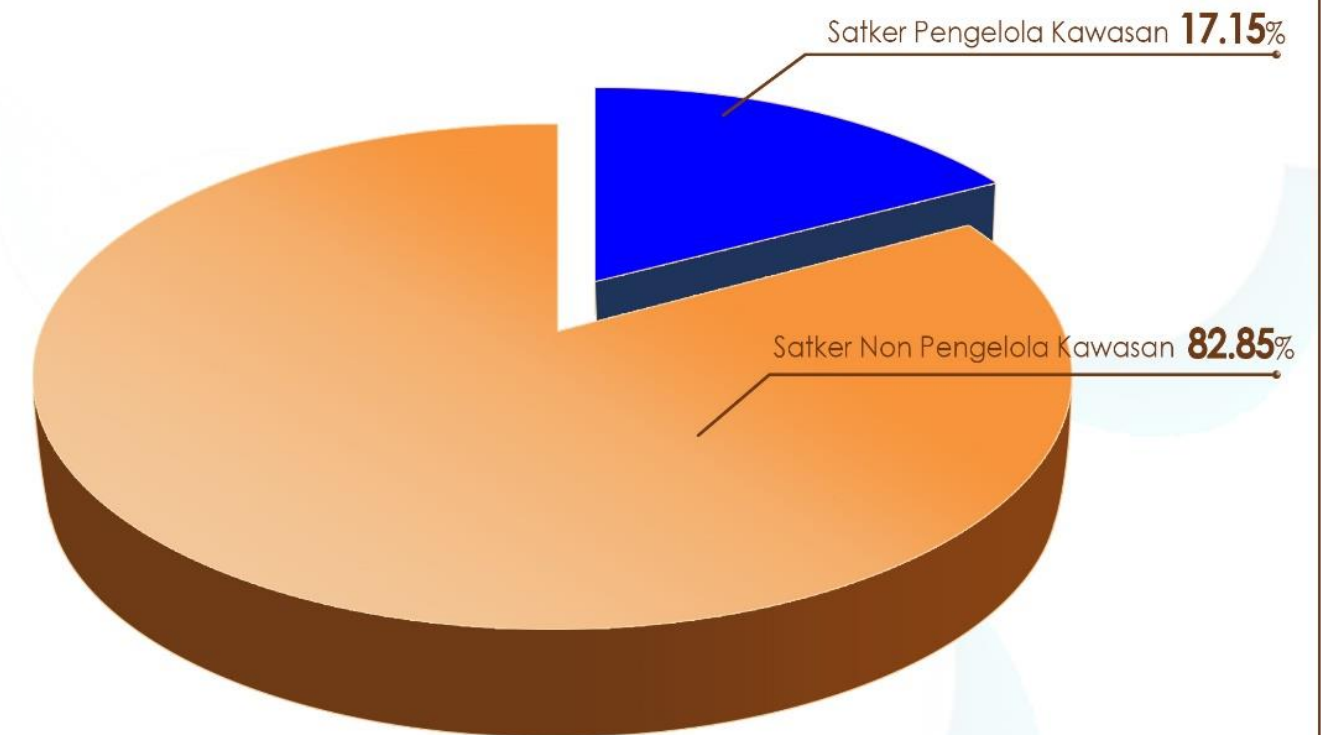
Sumber: LKPP Semester I Tahun 2023

Terdapat 30 Satker dari 11 Kementerian Lembaga yang mengelola Properti Investasi dan 4 satker di antaranya memiliki tugas dan fungsi khusus untuk mengelola kawasan, yaitu:

1. Pusat Pengelolaan Komplek Gelanggang Olah Raga Bung Karno;
2. Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran;
3. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam; dan
4. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Sabang.

Keempat satker tersebut berstatus sebagai Satker Badan Layanan Umum untuk mengelola suatu wilayah/kawasan tertentu untuk tujuan meningkatkan perekonomian masyarakat atau layanan umum. Keempat satker tersebut mengelola BMN Properti Investasi sebesar Rp1.349.975.065.239 atau sekitar 17,15 persen dari total Properti Investasi yang telah disajikan oleh Pemerintah Pusat, sedangkan 82,85 persen lainnya pencatatan Properti Investasi berasal dari satker biasa.

Grafik 1
Satuan Kerja Pengelola Properti Investasi



Sumber: LKPP Semester I Tahun 2023

Properti Investasi telah menjadi salah satu sorotan BPK pada saat audit penyusunan LKPP Tahun Anggaran 2022. Hal ini terlihat dari adanya temuan atas aset berupa Penyajian Properti Investasi pada LKPP Tahun 2022 belum sepenuhnya memadai. Hal tersebut disebabkan karena adanya keterbatasan pemahaman beberapa K/L terhadap Properti Investasi yang menjadi salah satu tantangan tersendiri. Penjelasan mengenai Properti Investasi telah diatur dalam PMK dan Direktorat Akutansi dan Pelaporan Keuangan (Dit.APK) telah beberapa kali melakukan sosialisasi dan memberikan petunjuk teknis (juknis) terkait Properti Investasi.

Terhadap hal tersebut, panduan teknis kali ini akan memberikan penjelasan ringkas mengenai Properti Investasi beserta ilustrasi dan implementasinya di dalam laporan keuangan untuk Kementerian Negara/Lembaga dengan menggunakan sistem Aplikasi SAKTI.

Ruang Lingkup

1. Panduan Teknis ini digunakan khusus untuk Satker pada K/L yang menggunakan aplikasi SAKTI, dan mempunyai BMN berupa properti yang memenuhi karakteristik Properti Investasi sesuai PSAP 17 Properti Investasi.
2. Panduan teknis akuntansi pemerintah pusat dalam penerapan PSAP 17 sebagaimana dimaksud angka 1 akan membahas terkait:
 - a. Kebijakan teknis akuntansi atas BMN yang memenuhi kriteria Properti Investasi; dan
 - b. Penatausahaan dan/atau pencatatan untuk penyajian Properti Investasi menggunakan sistem aplikasi SAKTI atas BMN yang digunakan Satker di lingkungan K/L.



Definisi Properti Investasi

Berdasarkan Paragraf 4 PSAP 17 Properti Investasi, definisi dari Properti Investasi adalah properti untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, dan tidak untuk:

1. Digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau
2. Dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Properti Investasi berbeda dengan 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.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), definisi dari properti adalah harta berupa tanah dan/atau bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Berdasarkan klasifikasi BMN Aset Tetap, properti dapat terdiri dari BMN yang diklasifikasi sebagai Tanah dan/atau Gedung dan Bangunan.

Pada keadaan tertentu, adakalanya pemerintah memiliki properti yang dikelola untuk disewakan atau bermaksud untuk memperoleh kenaikan nilai aset atau keduanya, dan menggunakan hasil yang

diperoleh tersebut untuk membiayai pelaksanaan kegiatannya. Sebagai contoh, suatu satker memiliki Gedung dan Bangunan yang disewakan secara komersial kepada pihak eksternal dengan berharap akan menghasilkan pendapatan sewa. Atas Properti tersebut sudah memenuhi definisi Properti Investasi.

Karakteristik Barang Milik Negara (BMN) yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara mendefinisikan Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Guna menjamin terlaksananya tertib administrasi dan tertib pengelolaan BMN maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020. Pengelolaan BMN dilakukan dalam bentuk kegiatan perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Pada dasarnya pengadaan BMN dilakukan untuk menunjang atau melaksanakan tugas dan fungsi dari masing-masing K/L. Penggunaan BMN hanya sebatas kepentingan tugas dan fungsi dalam mencapai tujuan organisasi. Akan tetapi, dalam suatu kondisi tidak menutup kemungkinan bahwa BMN yang dikuasai oleh K/L tidak digunakan semaksimal mungkin dalam mendukung kelancaran tugas dan fungsi bahkan terdapat BMN yang tidak dimanfaatkan sama sekali atau tidak terpakai. Atas kondisi tersebut, negara setidaknya diharuskan mengeluarkan beban yang cukup besar berupa biaya pemeliharaan, pengamanan, dan biaya-biaya lainnya terkait BMN tersebut.

Atas BMN berupa Tanah dan/atau Gedung dan Bangunan pada K/L yang tidak terpakai, secara ketentuan harus dilaporkan dan diserahkan pengelolaannya kepada Pengelola Barang (Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara). Atas penyerahan Tanah dan Gedung dan Bangunan dari Pengguna Barang (K/L) dimaksud, maka Pengelola Barang harus memprioritaskan pengelolaan BMN tersebut untuk mendukung dan melaksanakan fungsi pelayanan melalui pengalihan/penetapan status

penggunaan kepada pengguna barang lain yang membutuhkan. Apabila dari hasil inventarisasi, tidak ditemukan pengguna barang lain yang membutuhkan tanah dan bangunan tersebut secara ketentuan terdapat ruang bagi Pemerintah untuk dapat mengoptimalkan BMN yang tidak digunakan secara maksimal dan/atau tidak terpakai sama sekali. Pengelola Barang mengoptimalkan BMN guna mendukung fungsi *budgeter* melalui pemanfaatan BMN, yaitu pendayagunaan BMN yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi K/L dan/atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan. Langkah pemanfaatan BMN tersebut sekaligus sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan kinerja dan nilai tambah BMN yang dimiliki.

Atas BMN berupa Tanah dan/atau Gedung dan Bangunan yang digunakan oleh suatu K/L dapat diklasifikasikan sebagai Properti Investasi harus memenuhi karakteristik dari Properti Investasi itu sendiri, yaitu dikuasai untuk menghasilkan pendapatan sewa atau untuk memperoleh kenaikan nilai, atau keduanya. Berikut pengujian yang dapat dilakukan untuk menentukan kondisi dari BMN berupa Tanah dan/atau Gedung dan Bangunan apakah memenuhi definisi karakteristik dari Properti Investasi:

- a. BMN berupa Tanah yang diintensikan untuk dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang (lebih dari 12 bulan sejak periode pelaporan) dengan tujuan memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek (kurang dari 12 bulan sejak dari tanggal neraca periode pelaporan). Dokumen sumber untuk melihat intensi pengelolaan barang dapat berupa dokumen penatausahaan BMN, Aseri Manajemen atau informasi lainnya yang dapat dipersamakan.

BMN Tanah yang diintensikan untuk dijual dan/atau diserahkan kepada masyarakat dan/atau pemerintah daerah dengan melepas status kepemilikan BMN, dicatat dan disajikan sebagai pos **Persediaan di Neraca**. Sedangkan Tanah yang diintensikan untuk diserahkan bagi pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain (antar entitas pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah) tanpa melepas status kepemilikan BMN, dicatat dan disajikan sebagai pos **Aset Tetap di Neraca**.



- b. BMN berupa Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki pengguna barang namun belum ditentukan status penggunaannya di masa depan, akan digunakan sendiri dalam rangka kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi K/L atau akan dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek. Atas Tanah tersebut diklasifikasikan sebagai Properti Investasi karena tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai.

Selain itu, Tanah dalam penguasaan Pengguna Barang yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi K/L atau disebut BMN *idle*. Kriteria BMN *idle* adalah BMN dalam penguasaan Pengguna Barang yang tidak digunakan atau BMN dalam penguasaan Pengguna Barang yang digunakan tetapi tidak sesuai dengan tugas dan fungsi K/L.

Identifikasi BMN yang terindikasi *idle* dalam hubungannya dengan kebijakan akuntansi Properti Investasi sebagai berikut:

- 1) BMN yang terindikasi *idle* di K/L yang tidak dimaksudkan untuk dilakukan pemanfaatan, tidak diakui sebagai Properti Investasi. BMN ini dicatat dan disajikan sebagai Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintahan Pada Pos Aset Lainnya di Neraca.
- 2) K/L yang mempunyai kondisi sebagaimana angka 1, melakukan proses penyerahan BMN kepada Pengelola Barang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 71/PMK.06/2016. BMN *idle* yang telah diserahkan pada Pengelola Barang dilakukan analisis pengambilan keputusan optimalisasi BMN sebagai berikut:
 - a) BMN *idle* yang masih dalam proses analisis kebijakan optimalisasi BMN dicatat dan disajikan sebagai **Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintahan Pada Pos Aset Lainnya Di Neraca**.
 - b) Apabila keputusan BMN *idle* dapat memenuhi kebutuhan K/L lain, maka dilakukan penetapan status penggunaannya ke K/L penerima, dan segera melakukan proses transfer BMN **Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintahan** dari Pengelola Barang ke Pengguna Barang pada saat serah terima di K/L bersangkutan serta reklasifikasi dari pos aset lainnya menjadi **Aset Tetap di K/L Bersangkutan**.
 - c) Apabila keputusan BMN *idle* tidak dapat memenuhi kebutuhan K/L lain, maka

dilakukan analisa kebijakan BMN untuk dapat dilakukan skema pemanfaatan BMN. Jika keputusan analisis kebijakan BMN adalah pemanfaatan BMN pada Pengelola Barang, maka dicatat sebagai Properti Investasi. Namun apabila keputusan analisis kebijakan BMN tidak dapat dilakukan pemanfaatan BMN, maka dapat dilakukan mekanisme pengelolaan BMN lain yang dimungkinkan.

- c. BMN Gedung dan Bangunan yang dikuasai oleh satker dan disewakan ke pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi, dimana Gedung dan Bangunan yang disewakan kepada pihak lain secara komersial tidak berhubungan langsung dengan kegiatan pemerintah, tidak dimanfaatkan oleh masyarakat umum, tidak dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Dokumen sumber pengakuannya berupa perjanjian atau perikatan yang dipersamakan sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan perubahannya Nomor 28 Tahun 2020, yang dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan menyewakan BMN dari Pengelola Barang.
- d. BMN Gedung dan Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi. Dokumen sumbernya berupa penatausahaan BMN, Asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan. Ketentuan ini berlaku khususnya pada satker yang mempunyai tugas dan fungsi sebagai pengelola BMN, sedangkan pada satker yang lain berlaku pada ketentuan terkait BMN *idle*.
- e. BMN Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan akan digunakan sebagai Properti Investasi. Dokumen sumbernya berupa dokumen penatausahaan BMN, Asersi Manajemen atau informasi yang dipersamakan. Ketentuan ini berlaku pada satker yang mempunyai tugas dan fungsi dalam pengelolaan aset properti karena proses pembangunan atau pengembangan BMN yang di masa depan digunakan sebagai Properti Investasi hanya dimungkinkan pada satker tersebut, sedangkan pada satker yang lain secara substansi pengadaan BMN dilakukan dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsinya.

Atas BMN Properti pada Satker yang memiliki tugas dan fungsi sebagai pengelola kawasan, perlu diidentifikasi terlebih dahulu atas aset properti tersebut statusnya merupakan BMN atau Aset Dalam Penguasaan (ADP). (1) Apabila aset properti tersebut diakui sebagai BMN dan dapat dilakukan pemanfaatan untuk mendapatkan sewa, maka perlu dilakukan analisis lanjutan apakah pelaksanaan pemanfaatan BMN dilakukan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah. Atas Aset properti yang demikian dicatat dan disajikan sebagai Aset Tetap di Neraca. Apabila pelaksanaan pemanfaatan BMN tidak dilakukan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah dan pemanfaatannya dalam skema bisnis dengan tarif sewa sesuai harga pasar maupun tidak sesuai harga pasar, maka aset properti ini dicatat dan disajikan sebagai Properti Investasi di Neraca. (2) Apabila aset properti merupakan ADP, maka tidak dapat diakui sebagai Properti Investasi karena penerimaan yang diterima bukan dalam konteks sewa melainkan iuran terkait pengalokasian lahan dan terdapat pemberian hak atas tanah. ADP ini dicatat dan disajikan sebagai Aset Tak Berwujud di Neraca.

Atas BMN properti yang diisera kelola oleh Pengelola Barang kepada satker BLU Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) perlu diidentifikasi terlebih dahulu status asetnya. Jika BMN properti yang telah diisera kelola tidak dalam kondisi *clean and clear*, maka tidak dapat diakui sebagai properti investasi, mengingat masih harus diselesaikan permasalahan aset properti tersebut sebelum dapat dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai. Aset properti yang demikian dicatat dan disajikan sebagai Aset Tetap yang Tidak Digunakan Dalam Operasional Pemerintahan Pada Pos Aset Lainnya Di Neraca. Jika aset properti yang telah diisera kelola ke LMAN dalam kondisi *clean and clear*, maka atas aset properti dapat diakui sebagai Properti Investasi, mempertimbangkan bahwa aset properti tersebut dimaksudkan agar aset properti dapat dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai.



Karakteristik Barang Milik Negara (BMN) yang tidak Memenuhi Kriteria Properti Investasi

Suatu BMN yang dicatat sebagai Tanah dan/atau Gedung dan Bangunan tidak memenuhi kriteria Properti Investasi dengan memperhatikan karakteristik kondisi sebagai berikut:

- a. BMN properti yang diintensikan untuk dijual dan/atau diserahkan kepada masyarakat dan/atau pemerintah daerah dengan melepas status kepemilikan BMN atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/atau diserahkan kepada masyarakat dan/atau pemerintah daerah. BMN properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos **Persediaan di Neraca**.
- b. BMN Properti yang masih dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga.
- c. BMN Properti yang digunakan sendiri yaitu properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri dalam rangka kegiatan pemerintah, dimanfaatkan oleh masyarakat umum tanpa melepas status kepemilikan BMN (misalnya fasilitas umum dan fasilitas sosial), dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. BMN properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos **Aset Tetap di Neraca**.
- d. BMN Properti yang disewakan kepada entitas lain melalui sewa pembiayaan berdasarkan perjanjian atau perikatan. Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, Tanah dan bangunan Rumah Negara Golongan III dimaksudkan untuk dijual kepada penghuni, sehingga atas BMN berupa tanah dan bangunan Rumah Negara Golongan III tidak dapat memenuhi kriteria Properti Investasi.

Atas Tanah dan bangunan Rumah Negara Golongan I dan II tidak diakui sebagai Properti Investasi karena tidak dimaksudkan untuk mendapatkan *return* berupa pendapatan dan/atau mengharapkan kenaikan nilai aset, tetapi disediakan sebagai kediaman sementara bagi para pejabat dan/atau pejabat yang menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi dari suatu satker. Apabila pejabat dan/atau pegawai telah pindah tugas ke satker lain atau berhenti atau pensiun rumah wajib dikembalikan kepada negara.



Adapun kewajiban pembayaran yang dilakukan oleh penghuni Rumah Negara Golongan I dan II ditetapkan dengan tarif tertentu yang tidak didasarkan pada perhitungan nilai sewa pasar. Oleh karena itu atas Tanah dan Bangunan Rumah Negara Golongan I dan Golongan II dicatat dan disajikan sebagai **Aset Tetap di Neraca** berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN atau informasi yang dipersamakan.

- e. BMN Properti yang dikuasai oleh pihak ketiga atau mengalami permasalahan Hukum, dicatat dan disajikan sebagai **Aset Tetap di Neraca**, karena mengingat masih harus diselesaikan permasalahan aset properti tersebut sebelum dapat dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai.
- f. BMN Properti yang dimiliki untuk tujuan sosial yang menghasilkan 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. Dalam hal ini, identifikasi tunggal terhadap BMN properti dengan tarif sewa di bawah harga pasar tidak menjadikan BMN properti tersebut memenuhi kriteria Properti Investasi. BMN properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos **Aset Tetap di Neraca** berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- g. BMN Properti yang dimiliki untuk tujuan strategis pada umumnya memiliki karakter khusus dan aset yang diamanatkan dalam perundangan-undangan sebagai aset yang menguasai hajat hidup orang banyak, dicatat dan disajikan sebagai pos **Aset Tetap di Neraca** berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN, asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- h. Properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau peningkatan nilai, namun sesekali disewakan kepada pihak lain. Misalkan pemerintah memiliki BMN properti yang digunakan untuk kegiatan operasional Satker bersangkutan namun sesekali disewakan kepada pihak lain. BMN properti ini dicatat dan disajikan sebagai pos **Aset Tetap di Neraca** berdasarkan dokumentasi penatausahaan BMN atau informasi yang dipersamakan.
- i. BMN Properti yang menjadi aset kemitraan atau aset kerja sama yang timbul dari perjanjian antara pemerintah dengan pihak ketiga yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah melalui

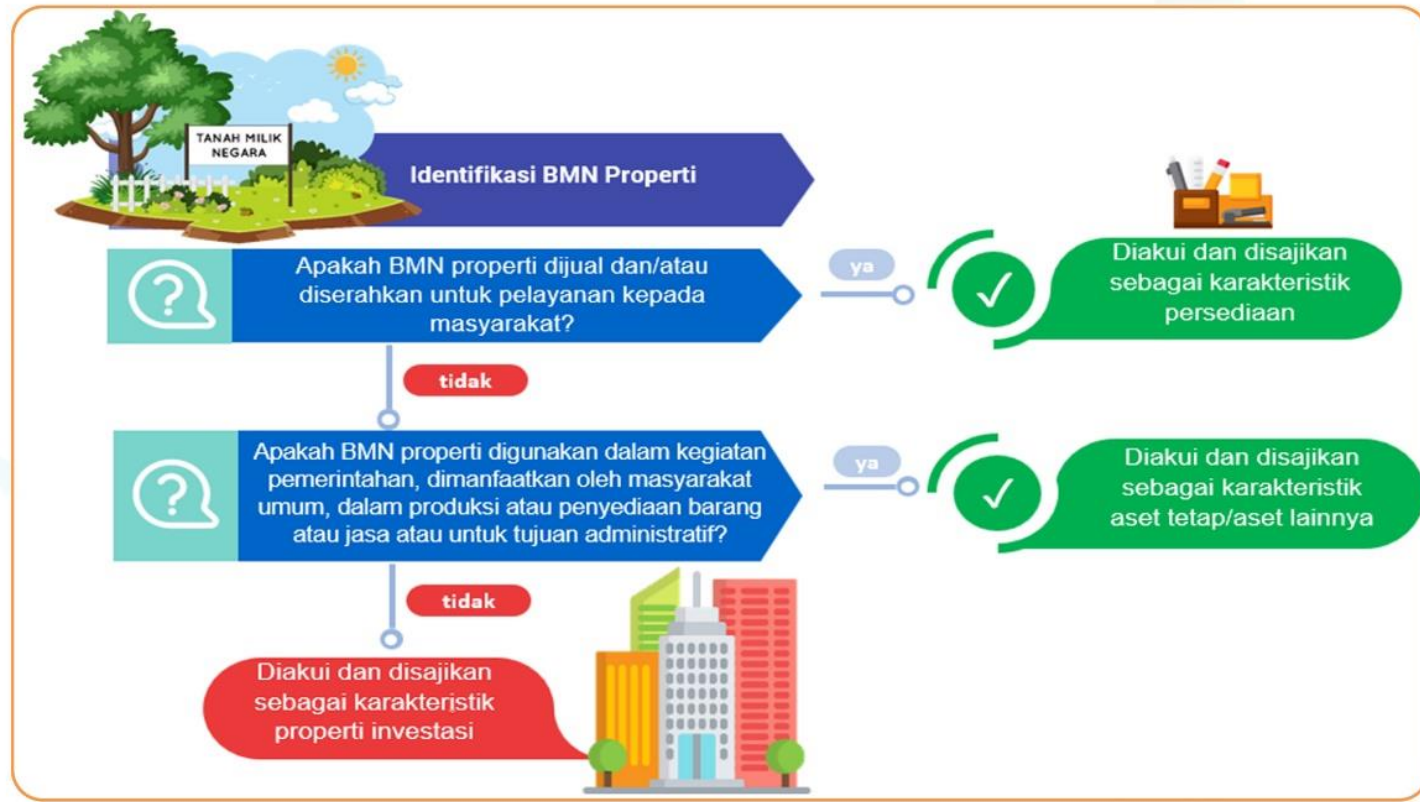
pihak ketiga dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat, penyelenggaraan pemerintahan atau negara, dan pelaksanaan tugas dan fungsi suatu K/L dan memperoleh pendapatan atas pemanfaatan BMN oleh pihak ketiga. Misalnya bandara, pelabuhan, stasiun, maka penggunaan BMN properti melalui perikatan yang melingkupi aset secara utuh dicatat dan disajikan sebagai **Aset Kemitraan dengan Pihak Ketiga pada Pos Aset Lainnya di Neraca**.

BMN properti yang digunakan sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk operasional pemerintah, dicatat dan disajikan sebagai **Aset Tetap di Neraca**, jika:

- 1) Bagian BMN properti yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan bagian lain yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintahan, tidak dapat ditatausahakan dan dipertanggungjawabkan secara terpisah;
- 2) dan Tidak memenuhi kriteria signifikansi untuk diakui sebagai Properti Investasi yaitu:
 - a) Luasan area bagian yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai kurang dari 3:4 (< 75%) atau luasan area yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah lebih dari 1:4 (> 25%), misalnya hanya 1 lantai yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dari 2 lantai bangunan yang digunakan operasional pemerintahan; atau
 - b) Intensitas BMN yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa dari pihak eksternal dengan perbandingannya kurang dari 3:4 (< 75%) atau intensitas BMN dengan perbandingan lebih dari 1:4 (> 25%) digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, misalnya gedung aula disewakan hanya terbatas hari libur kerja.

Ketentuan ini berlaku pada suatu kondisi BMN tanah yang ditatausahakan BMN-nya dalam satu nomor urut pendaftaran BMN dan di atasnya terdapat kompleks gedung dan bangunan, di mana hanya satu gedung yang disewakan secara keseluruhan dari beberapa gedung yang aktif digunakan operasional pemerintahan dan masing-masing gedung ditatausahakan dalam nomor urut pendaftaran BMN secara terpisah. Atas hal tersebut, maka:

Gambar 1. Bagan Alur Identifikasi Properti Investasi



- 1) BMN tanah dicatat dan disajikan sebagai Aset Tetap di Neraca; dan
- 2) Atas satu unit gedung yang disewakan secara komersial dengan ditatausahakan dalam nomor urut pendaftaran BMN secara terpisah dicatat dan disajikan sebagai Properti Investasi di Neraca.

Satker agar melakukan identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMN properti yang memenuhi karakteristik dari Properti Investasi. Berdasarkan hasil identifikasi dan analisis satker memberikan asersi manajemen berupa deklarasi untuk dasar reklasifikasi BMN yang direklasifikasi penyajian menjadi properti investasi.

Identifikasi BMN Properti Investasi dapat kita lakukan sesuai dengan bagan alur identifikasi Properti Investasi seperti pada **Gambar 1**. Bagan Alur Identifikasi Properti Investasi, yaitu:

1. Apakah BMN Properti Dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat? Jika Ya, maka BMN dimaksud diakui dan disajikan sebagai karakteristik persediaan.
2. Namun jika Tidak, maka pertanyaan selanjutnya adalah Apakah BMN Properti digunakan dalam kegiatan pemerintahan, dimanfaatkan oleh masyarakat umum, dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif?
3. Jika Ya, maka BMN tersebut diakui dan disajikan sebagai karakteristik aset tetap/aset lainnya.
4. Jika Tidak, maka BMN tersebut diakui dan disajikan sebagai karakteristik Properti Investasi.



Kertas Kerja Identifikasi BMN yang Terindikasi Memenuhi Kriteria Properti Investasi pada Satker ABC Kementerian Properti

Kode dan Nama UAKPB: 001.01.01.123456 Satker ABC

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku	Keterangan
1.	2010104004	Tanah Bangunan Balai Sidang/ Pertemuan	1	131111	Tanah	Rp1.750	-	-	Rp1.750	Tidak memenuhi PI karena tidak signifikan
2.	4010109001	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	133111	Gedung dan Bangunan	Rp1.100	50	100	Rp950	Memenuhi PI
3.	7010101001	Tanah Dalam Pengerjaan	2	136111	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rp800	-	-	Rp800	Tidak memenuhi PI karena hal strategis
4.	7010101003	Gedung dan Bangunan Dalam Pengerjaan	5	136111	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rp400	-	-	Rp400	Memenuhi PI

DEKLARASI BMN YANG MEMENUHI KRITERIA PROPERTI INVESTASI UNTUK PENYAJIAN LAPORAN KEUANGAN TAHUN 202X

Dalam rangka penyusunan laporan keuangan tahun 202x, Kuasa Pengguna Barang pada Satker ABC telah melakukan identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMN properti yang memenuhi Properti Investasi, dengan informasi sebagai berikut:

Kode dan Nama UAKPB: 001.01.01.123456 Satker ABC

No.	Kode BMN	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku	Tahun Awal Diakui
1.	2010104004	Tanah Bangunan Balai Sidang/ Pertemuan	1	131111	Tanah	Rp1.750	-	-	Rp1.750	202x
2.	4010109001	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	133111	Gedung dan Bangunan	Rp1.100	50	100	Rp950	202x
3.	7010101001	Tanah Dalam Pengerjaan	2	136111	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rp800	-	-	Rp800	202x
4.	7010101003	Gedung dan Bangunan Dalam Pengerjaan	5	136111	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rp400	-	-	Rp400	202x

Kota, Tanggal/Bulan/Tahun

TTD.

Nama KPA

Pengakuan & Pengukuran Properti Investasi

Setelah dilakukan pengidentifikasian Barang Milik Negara (BMN) yang masuk dalam kategori Properti Investasi, kemudian dilakukan pengakuan dan pengukuran atas BMN tersebut. Seluruh BMN yang diperoleh sebelum tahun 2023 maka akan dilakukan reklasifikasi terlebih dahulu.

Properti Investasi adalah sebesar nilai yang tercatat sebelumnya. Oleh sebab itu, atas BMN properti yang memenuhi kriteria Properti Investasi tidak disajikan sebagai pos Aset Tetap dan/atau Aset Lainnya, tetapi disajikan sebagai pos tersendiri yaitu Properti Investasi.

Reklasifikasi Barang Milik Negara (BMN) yang Diperoleh sebelum Tahun 2023

Atas BMN properti yang diperoleh sebelum tahun 2023 dan berdasarkan hasil identifikasi terhadap BMN terindikasi memenuhi kriteria Properti Investasi, maka BMN properti tersebut diakui sebagai Properti Investasi secara prospektif. Nilai yang diakui atas

Langkah yang harus dilakukan oleh Satker adalah melakukan reklasifikasi BMN pada Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI di menu **Transaksi BMN >> Properti Investasi >> Reklas BMN** ke PI untuk perekaman reklasifikasi BMN yang dicatat dan disajikan sebagai Aset Tetap menjadi Properti Investasi. Jurnal yang terbentuk pada saat transaksi telah disetujui oleh *Approval* adalah sebagai berikut:

a. Reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang tidak memiliki karakteristik disusutkan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	138311	Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca
K	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Aktual

b. Reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang memiliki karakteristik disusutkan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	138311	Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca
K	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca
D	138311	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca
K	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Aktual

c. Reklasifikasi BMN berupa Konstruksi Dalam Pengerjaan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	138313	Properti Investasi Dalam Pengerjaan	Rpxxxx	Neraca
K	136111	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Aktual

Perolehan Awal BMN Baru yang Diperoleh Tahun 2023 dan Selanjutnya

Perolehan awal BMN yang memenuhi karakteristik Properti Investasi, diakui jika (1) Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke satker di masa yang akan datang dari aset Properti Investasi; dan (2) Biaya perolehan atau nilai wajar Properti Investasi dapat diukur dengan andal.

Pengakuan Properti Investasi yang berasal dari transaksi pengadaan baru BMN, diakui dan diukur nilainya sebesar biaya perolehannya dari dokumen sumber berupa Berita Acara Serah Terima (BAST) atau dokumen perolehan lainnya. Di bawah ini terdapat ketentuan terkait biaya perolehan yang dapat dikapitalisasi, yaitu:

- Seluruh biaya yang dikeluarkan dan yang masih harus dikeluarkan untuk memperoleh Properti Investasi sampai siap pakai. Biaya ini antara lain meliputi harga pembelian atau biaya konstruksi, termasuk biaya pengurusan IMB, notaris, pajak dan biaya transaksi lainnya.
- Biaya pengeluaran yang tidak dapat dikapitalisasi antara lain:
 - Biaya Perintisan, kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti investasi ke kondisi siap digunakan,
 - Kerugian operasional yang terjadi sebelum Properti Investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan. Atau
 - Pemborosan bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain yang terjadi selama masa pembangunan atau pengembangan Properti Investasi.
- Apabila pembayaran atas Properti Investasi ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga tunai. Perbedaan antara jumlah biaya perolehan Properti Investasi tangguhan dan pembayarannya diakui sebagai beban

barang dan jasa sebagai transaksi bunga dan/atau biaya keuangan selama periode kredit.

Biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa dan diklasifikasikan sebagai Properti Investasi yang dicatat sebagai sewa pembiayaan, dalam hal ini aset diakui pada jumlah mana yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum dan pada jumlah yang sama diakui sebagai liabilitasnya. Premium yang dibayarkan untuk sewa diperlakukan sebagai bagian dari pembayaran sewa minimum dan karena itu dimasukkan dalam biaya perolehan aset, tetapi dikeluarkan dari liabilitas.

Pengakuan Properti Investasi yang berasal dari transaksi pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi keduanya, diakui dan diukur nilainya sebesar nilai wajar aset, kecuali:

- Transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial, atau
- Nilai wajar aset yang diterima maupun aset yang diserahkan tidak dapat diukur secara andal. Jika aset yang diperoleh tidak dapat diukur dengan nilai wajar, biaya perolehannya diukur dengan jumlah tercatat aset yang diserahkan.

Dalam menentukan suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial atau tidak, Satker mempertimbangkan apakah arus kas atau potensi jasa di masa yang akan datang diharapkan dapat berubah sebagai akibat dari transaksi tersebut. Tukar menukar hanya boleh dilakukan saat aset sedang tidak dimanfaatkan. Sehingga tukar menukar dimungkinkan terjadi atas aset berupa BMN, eks BMN *idle* yang berada di Pengelola Barang. Suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika:

- 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

- Nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas dipengaruhi oleh perubahan transaksi yang diakibatkan dari pertukaran tersebut; dan
- Selisih antara angka 1) dan angka 2) 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.

Pengakuan Properti Investasi yang berasal dari transaksi nonpertukaran seperti hibah atau rampasan, diakui dan diukur sebesar nilai wajar pada tanggal perolehannya sesuai dengan berita acara serah terima atau dokumen yang dipersamakan. Kemudian, pengakuan Properti Investasi yang berasal dari transaksi transfer antar entitas pemerintah pusat, diakui dan diukur sebesar

nilai tercatat BMN, sedangkan Properti Investasi yang diperoleh dari entitas akuntansi lainnya di luar entitas pelaporan, dinilai dengan menggunakan nilai wajar.

Perolehan baru BMN Properti Investasi dari pengadaan melalui realisasi belanja modal dalam sistem Aplikasi SAKTI tidak dapat dilakukan secara langsung. Operator Komitmen tidak dapat memilih secara langsung kodefikasi barang Properti Investasi tetapi harus melalui kodifikasi BMN properti yang disajikan sebagai Aset Tetap di Neraca. Setelah dilakukan pendetailan BMN properti sebagai Aset Tetap di Neraca, satker agar melakukan reklasifikasi penyajian menjadi Properti Investasi.

Jurnal yang terbentuk pada saat melakukan pendetailan/pendefinitifan BMN properti yang berasal dari pengadaan Belanja Modal yang telah disetujui oleh Approval adalah sebagai berikut:

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya/ Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rpxxxx	Neraca
K	139111	Aset Tetap yang belum Diregister	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Aktual

Langkah selanjutnya yang harus dilakukan oleh satker adalah melakukan reklasifikasi BMN pada Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI di menu **Transaksi BMN >> Properti Investasi >> Reklas BMN ke PI**

untuk perekaman reklasifikasi BMN yang dicatat dan disajikan sebagai Aset Tetap menjadi Properti Investasi. Jurnal yang terbentuk pada saat transaksi telah disetujui oleh Approval adalah sebagai berikut:

a. Reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang tidak memiliki karakteristik disusutkan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	138311	Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca
K	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Aktual

b. Reklasifikasi BMN berupa Aset Tetap yang memiliki karakteristik disusutkan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	138311	Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca
K	1xxxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca
D	138311	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca
K	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Akrua

Dalam hal pengadaan BMN properti sampai dengan tanggal laporan keuangan belum selesai konstruksi atau pengerjaannya, pertama-tama dicatat dalam aplikasi SAKTI sebagai Aset Tetap Konstruksi dalam Pengerjaan (KDP) di pos Aset Tetap di Neraca.

Selanjutnya untuk penyusunan laporan keuangan dilakukan reklasifikasi dari KDP aset tetap menjadi Properti Investasi dalam pengerjaan menggunakan Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI di menu **Transaksi BMN >> Properti Investasi >> Reklas BMN ke PI**. Jurnal yang terbentuk pada saat transaksi telah disetujui oleh *Approval* adalah sebagai berikut:

c. Reklasifikasi BMN berupa Konstruksi Dalam Pengerjaan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	138313	Properti Investasi Dalam Pengerjaan	Rpxxxx	Neraca
K	136111	Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Akrua

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Perolehan Properti Investasi

BMN Properti Investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. BMN Properti Investasi selain Tanah disusutkan dengan metode penyusutan mengikuti kebijakan penyusutan BMN klasifikasi Aset Tetap.

Perhitungan penyusutan Properti Investasi tahun berjalan secara otomatis pada saat penutupan Modul Aset Tetap pada periode bulan ke-6 dan bulan ke-12. Jurnal yang terbentuk pada saat penutupan periode adalah sebagai berikut:

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	Rpxxxx	LO
K	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Akrua

Penilaian Kembali atau revaluasi BMN Properti Investasi dapat dilakukan mengikuti ketentuan pemerintah yang berlaku secara Nasional. Dalam hal proses revaluasi Properti Investasi dilakukan secara bertahap, hasil revaluasi diakui dalam laporan keuangan periode revaluasi dilaksanakan, jika dan hanya jika, Properti Investasi telah direvaluasi seluruhnya.

Dalam hal terdapat penambahan atau pengembangan BMN Properti Investasi setelah perolehan awal, satker tidak dapat secara langsung melakukan penambahan nilainya pada Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI, karena atas penambahan nilai masih tersajikan sebagai Aset Tetap Belum Diregister atau Konstruksi Dalam Pengerjaan pada pos Aset Tetap di Neraca. Oleh karenanya, satker harus mereklasifikasikan BMN Properti dari Properti Investasi menjadi Aset Tetap terlebih dahulu sebelum melakukan penambahan nilai atas BMN Properti tersebut.

Pengeluaran biaya untuk penambahan atau pengembangan BMN Properti Investasi setelah perolehan awal yang memenuhi ketentuan kriteria kapitalisasi suatu BMN diakui sebesar nilai biaya perolehannya, dan selanjutnya untuk kebutuhan penyajian nilai tercatatnya manajemen dapat menentukan kembali estimasi masa manfaat ekonomi yang baru BMN sesuai dengan peraturan mengenai pengelolaan BMN. Kapitalisasi BMN Properti Investasi dilaksanakan mengikuti kebijakan kapitalisasi Aset Tetap, dengan nilai satuan minimum kapitalisasi BMN sebesar sama dengan atau lebih dari Rp25.000.000 untuk Gedung dan Bangunan; dan tidak diperlukan nilai satuan minimum kapitalisasi untuk BMN berupa Tanah, Jalan, Irigasi, Jaringan, Aset Tetap Lainnya dan Konstruksi Dalam Pengerjaan.

Jurnal yang terbentuk saat melakukan reklasifikasi BMN properti dari Properti Investasi menjadi Aset Tetap pada Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI di menu **Transaksi BMN >> Properti Investasi >> Reklas PI ke BMN**, setelah disetujui oleh *Approval* adalah sebagai berikut:

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
-----	-----------	-------------	-------	---------

D	1xxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca
K	138311	Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Akrua

Pengembangan atas BMN properti dilakukan pada menu **Transaksi BMN >> Perubahan BMN >> Pengembangan Langsung atau Pengembangan KDP**.

Jurnal yang terbentuk pada saat melakukan pendefinisian/pendefinitifan atas penambahan atau pengembangan BMN properti setelah disetujui oleh Approval adalah sebagai berikut:

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
-----	-----------	-------------	-------	---------

D	1xxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya/ Konstruksi Dalam Pengerjaan	Rpxxxx	Neraca
K	139111	Aset Tetap yang Belum Diregister	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Akrua

Setelah melakukan pengembangan atas BMN properti, satker agar melakukan reklasifikasi kembali atas BMN properti dari Aset Tetap menjadi Properti Investasi.

Reklasifikasi Penyajian dan Pelepasan Properti Investasi

Penggunaan properti oleh satker dapat berubah-ubah dari waktu ke waktu, hal ini sesuai dengan intensi dari satker tersebut. Klasifikasi properti yang digunakan dapat sebagai Persediaan, Aset Tetap atau Properti Investasi. Reklasifikasi penyajian atau alih guna ke atau dari Properti Investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaannya yang ditunjukkan dengan:

1. Dimulainya penggunaan Properti Investasi oleh satker, dialihgunakan dari Properti Investasi menjadi Aset Tetap.
2. Dimulainya pengembangan Properti Investasi untuk dijual, dialihgunakan dari Properti Investasi menjadi Persediaan.
3. Berakhinya pemakaian aset oleh entitas akuntansi dan/atau entitas pelaporan, dialihgunakan dari Aset Tetap menjadi Properti Investasi atau
4. Dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari Persediaan menjadi Properti Investasi.

Secara berkala satker mengevaluasi pemanfaatan propertinya untuk menentukan kondisi pemenuhan syarat sebagai Properti Investasi.

Apabila satker memutuskan untuk menahan propertinya untuk menghasilkan pendapatan sewa dan potensi kenaikan nilai maka properti tersebut diklasifikasikan sebagai Properti Investasi pada permulaan berlakunya sewa. Karena satker menggunakan metode biaya, alih guna antara Properti Investasi, Aset Tetap dan Persediaan tidak mengubah jumlah tercatat properti yang dialihgunakan serta tidak mengubah biaya properti untuk tujuan pengukuran dan pengungkapan. Nilai yang digunakan ketika dilakukannya alih guna adalah nilai tercatat dari Properti Investasi yang dialihgunakan.

Satker agar melakukan reklasifikasi BMN properti dari Properti Investasi menjadi Aset Tetap pada Modul Aset Tetap aplikasi SAKTI di menu **Transaksi BMN >> Properti Investasi >> Reklas PI ke BMN**, jurnal yang terbentuk setelah disetujui oleh Approval adalah sebagai berikut:

1. Reklasifikasi BMN berupa Properti Investasi menjadi Aset Tetap yang tidak memiliki karakteristik disusutkan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
-----	-----------	-------------	-------	---------

D	1xxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca
K	138311	Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Akrua



2. Reklasifikasi BMN berupa Properti Investasi menjadi Aset Tetap yang memiliki karakteristik disusutkan

D/K	Kode Akun	Uraian Akun	Nilai	Laporan
D	1xxxx	Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca
K	138311	Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca
D	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	Rpxxxx	Neraca
K	1xxxx	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya	Rpxxxx	Neraca

Buku Besar Akrua

Jika BMN Properti Investasi sehubungan reklasifikasi penyajian sebagai BMN yang memenuhi karakteristik persediaan, maka setelah reklasifikasi menjadi Aset Tetap sebagaimana dimaksud angka 1 atau 2 dilanjutkan proses reklasifikasi menjadi pencatatan di pos Persediaan.

Properti Investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika Properti Investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Pelepasan Properti Investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihapuskan atau dihentikan pengakuannya setelah dilakukan penetapan status penggunaannya.

Dalam rangka pelepasan Properti Investasi, dilakukan penilaian atas Properti Investasi yang direncanakan menjadi objek pelepasan untuk mendapatkan nilai wajar atau nilai taksiran.

Jika reklasifikasi BMN Properti Investasi sehubungan penjualan dan/atau penghapusan, maka setelah reklasifikasi menjadi Aset Tetap dilanjutkan proses reklasifikasi menjadi Aset Lainnya – Aset Lain-lain atas BMN yang tidak digunakan dalam operasional pemerintahan dan dilakukan proses penghapusan atau penjualan pada saat terjadinya.

Penyajian dan Pengungkapan

Properti Investasi diklasifikasikan ke dalam aset non lancar dan disajikan terpisah dari kelompok aset tetap dan aset lainnya. Sifat dari pengklasifikasian Properti Investasi adalah untuk memperoleh pendapatan sewa atau kenaikan nilai, entitas dapat saja memiliki niat untuk menjual apabila kenaikan nilai atas Properti Investasi menguntungkan dan entitas tidak akan memanfaatkan properti tersebut di masa mendatang. Pengklasifikasian Properti Investasi tidak mempertimbangkan maksud pemilihan aset Properti Investasi secara berkelanjutan atau tidak.

Dalam rangka penyusunan laporan keuangan satker agar menjelaskan secara memadai terkait pos Properti Investasi di Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) yang paling sedikit memuat:

1. Dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat.
2. Metode penyusutan yang digunakan.
3. Masa manfaat aset yang digunakan dalam perhitungan penyusutan.
4. Jumlah tercatat bruto dan akumulasi penyusutan pada awal dan akhir periode.
5. Rekonsiliasi jumlah tercatat Properti Investasi pada awal dan akhir periode yang menunjukkan:
 - a. Penambahan, pengungkapan terpisah untuk penambahan yang dihasilkan dari penggabungan dan penambahan pengeluaran setelah perolehan yang diakui sebagai aset.
 - b. Pelepasan.
 - c. Alih guna ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri.
 - d. Perubahan lain.

6. Kriteria yang digunakan untuk membedakan properti investasi dengan properti yang digunakan sendiri, dan dengan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari, apabila pengklasifikasian atas properti investasi sulit dilakukan.
7. Jumlah yang diakui dalam Surplus/Defisit untuk
 - a. Penghasilan sewa menyewa biasa dari properti investasi.
 - b. Beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang menghasilkan penghasilan sewa selama periode tersebut.
 - c. Beban operasi langsung (mencakup perbaikan dan pemeliharaan) yang timbul dari properti investasi yang tidak menghasilkan pendapatan sewa menyewa biasa selama periode tersebut.
8. Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun atau mengembangkan Properti Investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.

Ilustrasi penyajian pos Properti Investasi pada Neraca Laporan Keuangan adalah sebagai berikut:



NERACA
TINGKAT KEMENTERIAN NEGARA/LEMBAGA
PER 31 DESEMBER 202X

KEMENTERIAN NEGARA/LEMBAGA PROPERTI

Uraian	2022	2021
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan Setara Kas		
Investasi Jangka Pendek		
.....		
Investasi Jangka Panjang		
Investasi Jangka Panjang Non Permanen		
Investasi Jangka Panjang Permanen		
.....		
Aset Tetap		
Tanah		
Peralatan dan Mesin		
Gedung dan Bangunan		
Konstruksi Dalam Pengerjaan		
Akumulasi Penyusutan Aset Tetap		
Aset Konsesi Jasa		
Akumulasi Penyusutan Aset Konsesi Jasa		
.....		
Properti Investai		
Properti Investasi		
Akumulasi Penyusutan Properti Investasi		
Piutang Jangka Panjang		
Piutang Tagihan Penjualan Angsuran		
Piutang Tagihan TP/TGR		
.....		
Penyisihan Piutang Tak Tertagih - Piutang Jangka Panjang		
Aset Lainnya		
Kemitraan dengan Pihak Ketiga		
Aset Tak Berwujud		
Dana yang Dibatasi Penggunaannya		
Aset Lain-lain		
.....		

Daftar Pustaka

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.05/2021 tentang Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan (PSAP) berbasis Akrual Nomor 17 Properti Investasi

Surat Direktur Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Nomor S-11/PB.6/2023 tanggal 9 Februari 2023 tentang Perubahan Redaksi atas Petunjuk Teknis Akuntansi 09: Akuntansi Barang Milik Negara yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi pada Kementerian/Lembaga

