

**PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI 10:
AKUNTANSI BARANG MILIK NEGARA YANG
MEMENUHI KARAKTERISTIK PROPERTI INVESTASI
PADA BENDAHARA UMUM NEGARA**



TIM PENYUSUN
PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI 10:
AKUNTANSI BARANG MILIK NEGARA YANG MEMENUHI KARAKTERISTIK
PROPERTI INVESTASI PADA BENDAHARA UMUM NEGARA

Pengarah : Fahma Sari Fatma (Direktur Akuntansi dan Pelaporan Keuangan)

Penanggungjawab : Rahmat Mulyono (Kepala Subdirektorat Sistem Akuntansi)

Inisiator dan Penyunting :

1. Ketua Tim: Dwi Fitriadi Budi Santoso (Kepala Seksi Sistem Akuntansi BUN-UK)
2. Anggota Tim:
 - a. Mukhlis Safari Manik (Fungsional Umum pada Seksi Sistem Akuntansi BUN-UK)
 - b. Lutfi Nasrullah (Fungsional Umum pada Seksi Sistem Akuntansi BUN-UK)

Kontributor Utama:

1. Direktur Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara, beserta jajarannya;
2. Direktur Pengelolaan Kekayaan Negara, beserta jajarannya;
3. Direktur Kekayaan Negara Dipisahkan, beserta jajarannya;
4. Direktur Sistem Informasi dan Teknologi Perbendaharaan, beserta jajarannya;
5. Pimpinan Lembaga Manajemen Aset Negara, beserta jajarannya.

DAFTAR ISI

TIM PENYUSUN	i
DAFTAR ISI	ii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Struktur Pembahasan Kebijakan Teknis Akuntansi.....	1
II. KEBIJAKAN TEKNIS AKUNTANSI.....	2
A. Pengertian dan Ruang Lingkup Properti Investasi.....	2
B. Identifikasi Karakteristik Suatu BMN yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi	3
C. Pengakuan, Pengukuran dan Penyajian Awal Perolehan Properti Investasi.....	10
D. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Perolehan Properti Investasi.....	13
E. Reklasifikasi Penyajian.....	14
F. Pelepasan Properti Investasi.....	15
G. Pengungkapan.....	15
III. PENCATATAN DAN PENATAUSAHAAN PROPERTI INVESTASI.....	15
A. Sistem Aplikasi yang Digunakan.....	15
B. Pencatatan Reklasifikasi BMN yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SPAN.....	16
C. Perhitungan dan Penyajian Penyusutan Properti Investasi Tahun Berjalan Menggunakan Aplikasi SPAN.....	16
D. Pencatatan Reklasifikasi Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SPAN Sehubungan Reklasifikasi Penyajian, Penjualan atau Penghapusan.....	16
E. Pencatatan dan Penatausahaan Properti Investasi atas BMN pada BA BUN 999.03 yang Diserahkankelolakan ke LMAN.....	17

**PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI 10:
AKUNTANSI BARANG MILIK NEGARA YANG MEMENUHI KARAKTERISTIK
PROPERTI INVESTASI PADA BENDAHARA UMUM NEGARA**

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

1. Sehubungan dengan terbitnya Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrua Nomor 17 Properti Investasi (PSAP 17) yang penerapannya berlaku efektif mulai tahun 2022, terdapat kemungkinan satuan kerja (Satker) di lingkungan pemerintah pusat baik pada Bagian Anggaran Kementerian Negara/Lembaga (K/L) maupun Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara (BA BUN) untuk melakukan reklasifikasi keluar dari pos Aset Tetap dan/atau Aset Lainnya atas penyajian aset berwujud yang bersifat properti pada masing-masing Neraca per 31 Desember 2022.
2. Paragraf 63 sampai dengan paragraf 66 PSAP 01 Penyajian Laporan Keuangan dan paragraf 4 sampai dengan paragraf 14 PSAP 07 Akuntansi Aset Tetap, memberikan panduan bahwa aset tetap pemerintah yang disajikan di Neraca pos Aset Tetap diberikan tekanan hanya yang memenuhi kriteria:
 - a. aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan;
 - b. digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan, dalam kegiatan operasional pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum;
 - c. dalam kondisi siap dipakai, dan
 - d. jika aset tetap tidak digunakan untuk keperluan operasional pemerintah, maka disajikan di Neraca di pos Aset Lainnya, termasuk dalam hal ini aset kerjasama dalam kemitraan.
3. Pada Neraca Pemerintah Pusat diketahui bahwa terdapat aset yang disajikan pada pos Aset Lainnya yang memiliki memenuhi kriteria sebagaimana definisi Properti Investasi pada PSAP 17.
4. PSAP 17 memberikan panduan prinsip akuntansi berlaku umum bagaimana suatu Satker memperlakukan kebijakan akuntansinya atas aset berwujud yang bersifat properti yang mengandung unsur kejadian digunakannya aset tersebut untuk menghasilkan pendapatan sewa atau intensi untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya.
5. Atas hal tersebut, untuk kebutuhan penerapan PSAP 17 di lingkungan pemerintah pusat, diperlukan kebijakan teknis akuntansi yang bersifat *regulatory-based accounting* yang memberikan panduan pencatatan dan penyajian Barang Milik Negara (BMN) yang bersifat properti yang dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan/atau intensi untuk meningkatkan nilai aset.

B. Struktur Pembahasan Kebijakan Teknis Akuntansi

1. Kebijakan teknis akuntansi 10 ini digunakan khusus untuk Satker yang mempunyai kewenangan untuk mengurus/menatausahakan/mengelola BMN yang berada dalam penguasaan Bendahara Umum Negara/Pengelola Barang yang memenuhi karakteristik properti investasi sesuai PSAP 17.

2. Kebijakan teknis akuntansi 10 sebagaimana dimaksud angka 1 terbagi dalam 2 (dua) pembahasan, yaitu:
 - a. Kebijakan teknis akuntansi atas BMN yang memenuhi kriteria properti investasi; dan
 - b. Penatausahaan dan/atau pencatatan untuk penyajian properti investasi menggunakan sistem aplikasi terintegrasi (SPAN/SAKTI) atas BMN yang dikelola oleh Satker di lingkungan BA BUN.

II. KEBIJAKAN TEKNIS AKUNTANSI

A. Pengertian dan Ruang Lingkup Properti Investasi

1. Untuk memberikan pemahaman yang komprehensif terkait akuntansi properti investasi, beberapa pengertian terkait substansi yang sering digunakan dalam kebijakan teknis akuntansi ini sama dengan pengertian yang ada di PSAP 17, sebagai berikut:
 - a. (Paragraf 4 PSAP 17) 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.
 - b. (Paragraf 4 PSAP 17) 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.
 - c. (Paragraf 4 PSAP 17) Nilai tercatat adalah nilai buku aset, yang dihitung dari biaya perolehan suatu aset setelah dikurangi akumulasi penyusutan.
 - d. (Paragraf 4 PSAP 17) 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.
 - e. (Paragraf 4 PSAP 17) Metode biaya adalah suatu metode akuntansi yang mencatat nilai investasi berdasarkan biaya perolehan.
 - f. (Paragraf 4 PSAP 17) Nilai wajar adalah nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar.
2. Sesuai kamus besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud 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.
3. Berdasarkan penggolongan BMN, pada umumnya properti dapat terdiri dari golongan BMN berupa Tanah dan/atau Gedung dan Bangunan dan peralatan dan

mesin yang secara bersama-sama menjadi objek pemanfaatan dengan tanah dan/atau bangunan.

4. Selanjutnya suatu BMN dalam penguasaan Bendahara Umum Negara yang dicatat sebagai pos Aset Tetap dan/atau pos Aset Lainnya di Neraca perlu dilakukan identifikasi karakteristik kondisinya untuk memenuhi pengertian properti investasi sesuai dengan PSAP 17.

B. Identifikasi Karakteristik Suatu BMN yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi

1. Karakteristik umum BMN

- a. Ruang lingkup Barang Milik Negara/Daerah dalam Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 mengacu pada pengertian Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang menyatakan bahwa BMN/BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/D atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Pengaturan mengenai lingkup BMN/D dalam Peraturan Pemerintah ini dibatasi pada pengertian BMN/D yang bersifat berwujud, namun sepanjang belum diatur lain, Peraturan Pemerintah ini juga melingkupi BMN/D yang bersifat tak berwujud sebagai kelompok BMN/D selain tanah dan/atau bangunan.
- b. Pengelolaan BMN meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Lingkup pengelolaan BMN tersebut merupakan siklus logistik yang lebih rinci sebagai penjabaran dari siklus logistik sebagaimana yang diamanatkan dalam penjelasan Pasal 49 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang disesuaikan dengan siklus perbendaharaan.
- c. Pada dasarnya BMN diadakan untuk digunakan dalam rangka melaksanakan atau menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi dari masing-masing Kementerian Negara/Lembaga (K/L). Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa Menteri/pimpinan lembaga adalah Pengguna Barang K/L yang dipimpinnya. Dengan demikian, BMN yang dimiliki dan dikuasai oleh suatu K/L hakikatnya digunakan hanya sebatas untuk kepentingan tugas dan fungsi K/L yang bersangkutan.
- d. Terdapat kondisi dimana BMN yang dikuasai K/L tersebut kurang produktif dan belum memanfaatkan atau kurang optimal pemanfaatannya, bahkan terdapat beberapa BMN yang sama sekali tidak memanfaatkan atau tidak produktif dan terindikasi sebagai aset *idle*. Kondisi tersebut tentu berdampak pada beban yang harus ditanggung oleh negara antara lain berupa biaya pemeliharaan, pengamanan, serta biaya-biaya lain.
- e. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 mengamanatkan bahwa BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan

penyelenggaraan tugas dan fungsi instansi yang bersangkutan wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Pengelola Barang. Atas penyerahan tanah dan/atau bangunan dari Pengguna Barang 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.

- f. Dalam hal tidak ada Pengguna Barang lain yang membutuhkan tanah dan bangunan tersebut, maka Pengelola Barang dapat melakukan tindakan optimalisasi BMN untuk mendukung fungsi budgeter antara lain melalui pemanfaatan BMN yang merupakan pendayagunaan BMN tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah dengan tidak mengubah status kepemilikan, langkah pemanfaatan BMN tersebut sekaligus sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan kinerja dan nilai BMN yang dimiliki. Frasa "tidak mengubah status kepemilikan" bermakna bahwa setiap keputusan pemanfaatan atas BMN yang diambil tidak akan pernah diikuti dengan beralihnya kepemilikan atas BMN tersebut. Dengan demikian, maka selama masa pemanfaatan sampai dengan berakhirnya perjanjian pemanfaatan, status kepemilikan atas BMN dimaksud tetap berada pada Pemerintah Republik Indonesia.
2. Untuk menentukan apakah suatu **BMN berupa tanah dan/atau gedung dan bangunan memenuhi properti investasi**, dapat dilakukan penilaian karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:
 - a. BMN tanah yang intensi dalam jangka panjang (lebih dari 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan) untuk memperoleh kenaikan nilai, dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain (antar entitas pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah) dalam jangka pendek (dalam 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan). Intensi ini dapat berdasarkan kepada dokumentasi formal penatausahaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
 - b. BMN tanah namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan. Merupakan BMN berupa tanah yang oleh pengguna barang belum ditentukan penggunaannya dalam jangka pendek, yaitu dalam 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan, sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain (antar entitas pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah).

Terkait dengan BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah atau BMN dalam penguasaan pengguna barang yang digunakan tetapi tidak sesuai dengan tugas dan fungsi K/L (BMN *idle*) sesuai dengan kebijakan Pengelolaan BMN, maka pengguna barang wajib menyerahkan BMN *idle* dimaksud kepada pengelola barang (Menteri Keuangan selaku BUN c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara). Dikecualikan untuk hal tersebut, dalam hal BMN telah direncanakan untuk digunakan oleh K/L yang bersangkutan sebelum berakhirnya tahun kedua, atau BMN telah direncanakan untuk dimanfaatkan

dalam waktu 1 (satu) tahun sejak terindikasi *idle* sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 71/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Tidak Digunakan Untuk Menyelenggarakan Tugas Dan Fungsi Kementerian Negara/Lembaga.

Identifikasi BMN yang terindikasi *idle* dalam hubungannya dengan kebijakan akuntansi properti investasi adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah dan/atau bangunan 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 BMN *idle* sebagaimana dimaksud angka 1 melakukan proses penyerahan BMN kepada pengelola barang (Menteri Keuangan selaku BUN c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 71/PMK.06/2016.
- 3) BMN *idle* sebagaimana dimaksud angka 1 yang telah diserahkan kepada 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) Jika keputusan BMN *idle* dapat memenuhi kebutuhan K/L lain, maka dilakukan penetapan status penggunaannya ke K/L tersebut, dan segera 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) Jika 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 disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi sesuai dengan perjanjian atau perikatan yang dipersamakan sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan perubahannya Nomor 28 Tahun 2020, sewa atas suatu BMN dilaksanakan dengan persetujuan pengelola barang.

Dalam hal ini BMN 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.

Dalam hal tingkat pendapatan yang dihasilkan berada di bawah harga pasar sebagai implikasi dari penggunaan faktor penyesuaian sebagaimana PP BMN

dan turunannya, maka suatu properti dapat tetap diklasifikasikan sebagai properti investasi melalui dokumentasi formal penatausahaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan.

- d. BMN gedung dan bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi sesuai dengan dokumentasi formal penatausahaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan, khususnya atas BMN yang berada pada Satuan Kerja yang mempunyai tugas dan fungsi sebagai pengelola BMN, sedangkan atas satuan kerja yang lain dengan mengacu pula kepada ketentuan terkait BMN *idle*.
- e. BMN dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi berdasarkan dokumentasi formal pengelolaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

Proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi hanya dimungkinkan untuk dilakukan oleh Satker tertentu yang mempunyai tugas dan fungsi dalam pengelolaan aset properti. Hal ini sehubungan substansi pengadaan BMN secara umum yang dilakukan oleh K/L intensi alaminya berkaitan dengan tugas dan fungsi K/L .

Berikut ini beberapa contoh identifikasi awal BMN yang terindikasi sebagai properti investasi:

- 1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara, antara lain mengatur bahwa BMN yang diserahkan oleh pengelola barang kepada Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) diakui sebagai aset kelolaan LMAN. Selanjutnya, perlu diidentifikasi terlebih dahulu apakah aset yang diserahkan tersebut telah dalam status *clean and clear*.
 - (a) Dalam hal aset yang telah diserahkan ke LMAN tidak dalam kondisi *clean and clear*, maka tidak dapat diakui sebagai properti investasi, mengingat masih perlu dilakukan penyelesaian permasalahan aset tersebut terlebih dahulu sebelum dapat dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai.
 - (b) Dalam hal aset yang telah diserahkan ke LMAN dalam kondisi *clean and clear*, maka atas aset ini dapat diakui sebagai properti investasi, mempertimbangkan bahwa aset tersebut dimaksudkan agar aset dapat dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai.
- 2) Untuk aset yang berada pada unit atau satker yang memiliki tugas dan fungsi sebagai pengelola Kawasan

Atas aset yang berada dalam kelolaan Satker yang memiliki tugas dan fungsi sebagai pengelola kawasan, perlu diidentifikasi terlebih dahulu apakah atas aset tersebut merupakan BMN atau merupakan aset dalam penguasaan (ADP).

- (a) Dalam hal aset 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.
 - (b) Dalam hal aset merupakan BMN dan dapat dilakukan pemanfaatan, maka selanjutnya dilakukan analisis kembali apakah pelaksanaan pemanfaatan BMN dilakukan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah. Jika pelaksanaan pemanfaatan BMN tidak dilakukan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan negara/pemerintah dan pemanfaatannya dalam skema bisnis, maka aset properti ini dicatat dan disajikan sebagai properti investasi di Neraca.
- 3. Suatu BMN yang dicatat sebagai tanah dan/atau gedung dan bangunan **tidak memenuhi kriteria properti investasi** memperhatikan karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:
 - a. BMN properti yang secara substansinya digunakan sendiri (dalam hal ini unit satuan kerja), termasuk 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 berdasarkan dokumentasi formal pengelolaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
 - b. BMN properti yang dimaksudkan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat, misalnya BMN yang diperoleh secara eksklusif dengan maksud diserahkan dalam waktu dekat atau untuk pengembangan dan diserahkan kembali berdasarkan dokumentasi formal pengelolaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
 - c. BMN properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan berdasarkan perjanjian atau dokumen yang dipersamakan.

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 BMN berupa Tanah dan bangunan Rumah Negara Golongan III tidak memenuhi kriteria untuk diakui sebagai properti investasi. Untuk Tanah dan bangunan Rumah Negara Golongan I dan Golongan II juga tidak diakui sebagai properti investasi karena tidak dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai, namun berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Selain itu, Tanah dan bangunan Rumah Negara Golongan II merupakan BMN yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan

hanya disediakan untuk dihuni oleh pegawai negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah 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 sesuai nilai sewa pasar.

- d. BMN properti yang dimiliki untuk tujuan sosial dan/atau berhubungan tugas dan fungsi BUN yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar, misalnya pemerintah memiliki unit perumahan atau apartemen yang disediakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengenakan sewa di bawah harga pasar atau tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Dalam hal ini, identifikasi tunggal terhadap BMN properti dengan tarif sewa di bawah harga pasar menjadikan BMN properti tersebut tidak memenuhi kriteria properti investasi. Atas BMN yang dari awal diintensikan untuk tujuan komersial namun pada perkembangannya disewakan dengan tarif yang mempertimbangkan faktor penyesuaian sebagaimana PP BMN dan turunannya tetap dapat diklasifikasikan sebagai properti investasi.
- e. BMN properti yang dimiliki untuk tujuan strategis, mempunyai karakter khusus, dan aset yang diamanatkan dalam perundangan sebagai aset yang menguasai hajat hidup orang banyak berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.
- f. BMN properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai tetapi sesekali disewakan kepada pihak lain berdasarkan dokumentasi formal pengelolaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan. Misalkan pemerintah memiliki BMN yang digunakan untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain.
- g. BMN properti yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah melalui pihak ketiga antara lain digunakan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat, penyelenggaraan pemerintahan atau negara, dan tugas dan fungsi BUN 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. Aset kemitraan dengan pihak ketiga adalah aset kerja sama yang timbul dari perjanjian antara pemerintah dengan mitra (badan usaha, pihak ketiga atau investor) yang mempunyai komitmen untuk melaksanakan kegiatan yang dikendalikan bersama dengan menggunakan aset dan/atau hak usaha yang dimiliki.
- h. BMN properti yang digunakan secara sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai dan sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah, jika:
 - 1) masing-masing BMN properti tersebut tidak dapat ditatausahakan secara terpisah; atau

2) masing-masing bagian aset tersebut dapat ditatausahakan secara terpisah, namun tidak memenuhi kriteria signifikansi 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 dari gedung 4 lantai, hanya 1 lantai yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa sedangkan 3 lantai lainnya digunakan untuk 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.

4. Untuk kebutuhan penyusunan laporan keuangan, UAKPA/UAKPB BUN melakukan identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMN properti yang mengalami reklasifikasi penyajian memenuhi properti investasi.

Berdasarkan hasil identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMN properti yang memenuhi properti investasi, Kuasa Pengguna Barang melakukan deklarasi untuk dasar reklasifikasi penyajian BMN dari pos aset sebelumnya menjadi properti investasi.

Ilustrasi deklarasi BMN yang direklasifikasi penyajian menjadi properti investasi dapat diilustrasikan sebagai berikut dan dapat diubah sesuai dengan kebutuhan:

**DEKLARASI BMN YANG MEMENUHI KRITERIA PROPERTI INVESTASI UNTUK PENYAJIAN LAPORAN
KEUANGAN TAHUN 20X1**

Dalam rangka penyusunan laporan keuangan tahun 20X1, Pengelola Barang/Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang pada Satker ABC telah melakukan identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMN properti yang memenuhi karakteristik properti investasi, dengan informasi sebagai berikut:

Kode dan Nama Unit Akuntansi : xxxxxx Satker ABC										
No.	Kode Aset	Uraian	NUP	Akun	Uraian	Nilai	Beban Pe nyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku	Tahun Awal Diakui
1	xxxxxxxxx	Tanah Bangunan Balai Sidang/Pertemuan	1	xxxxxx	Aset Lain-lain	1.750	-	-	1.750	20X1
2	xxxxxxxxx	Bangunan Gedung Pertemuan Permanen	3	xxxxxx	Aset KKKS	1.100	25	150	950	20X1

Kota, Tanggal/Bulan/Tahun

Tanda Tangan

UAKPA/UAKPB BUN

C. Pengakuan, Pengukuran, dan Penyajian Awal Perolehan Properti Investasi

1. Aset diakui pada saat potensi manfaat ekonomi masa depan diperoleh oleh pemerintah dan mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal. Aset diakui pada saat diterima atau kepemilikannya dan/atau kepemenguasaannya berpindah. Suatu aset diakui sebagai properti investasi apabila memenuhi kriteria sebagaimana huruf B dan telah ditetapkan sebagai properti investasi. Dalam kaitan ini, kejelasan mengenai status suatu aset sebagai BMN menjadi hal penting, misalnya aset eks Hak Tanggungan Bank Indonesia (HTBI) dan aset yang diserahkan kepada Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), dapat diakui menjadi properti investasi setelah terlebih dahulu telah jelas diakui dan selesai permasalahan kepemilikan yang menyertainya (seperti isu terkait hak tanggungan) serta ditetapkan sebagai BMN.
2. BMN Aset Lainnya berupa tanah dan/atau gedung dan bangunan yang dikelola oleh satker BA BUN termasuk dan tidak terbatas pada BMN yang berasal dari Aset yang berada dalam pengelolaan DJKN yang memenuhi kriteria properti investasi, antara lain dapat berasal dari:
 - a. Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa;
 - b. BMN yang berasal dari pertambangan paling sedikit terdiri atas:
 1. BMN Hulu Migas; dan
 2. BMN yang Berasal dari Kontraktor Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara (PKP2B),
 - c. Aset Eks Pertamina;
 - d. BMN *idle* yang sudah diserahkan ke DJKN;
 - e. aset yang timbul dari pemberian Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) paling sedikit terdiri atas:
 1. Aset eks BPPN;
 2. Aset Eks Kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset; dan
 3. Aset yang Diserahkan kepada PT Perusahaan Pengelola Aset.
 - f. Aset lain-lain BUN.
3. Reklasifikasi BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi pada masa transisi.
 - a. Terhadap BMN yang diperoleh sebelum tahun 2022 dan memenuhi kriteria karakteristik properti investasi sebagaimana dimaksud dalam huruf B, maka BMN properti dimaksud diakui sebagai properti investasi secara prospektif.
 - b. Pada penerapan pertama kali PSAP 17 pada tahun 2022, atas hasil identifikasi untuk pengakuan properti investasi sebagaimana dimaksud huruf a, nilainya diukur sebesar sesuai dengan nilai tercatatnya. Dalam hal ini dilakukan reklasifikasi pada Neraca untuk disajikan tidak lagi sebagai pos Aset Tetap/pos Aset Lainnya, tetapi disajikan dalam pos tersendiri sebagai pos Properti Investasi.
4. Perolehan awal BMN yang baru dan memenuhi karakteristik properti investasi pada tahun 2022 dan tahun selanjutnya.
 - a. Untuk perolehan awal suatu BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi pada tahun 2022 dan tahun selanjutnya, diakui jika dan hanya jika:

- 1) Besar kemungkinan terdapat manfaat ekonomi yang akan mengalir ke Satker pada 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 timbul dari transaksi pengadaan baru BMN, diakui dan diukur nilainya sebesar biaya perolehannya berdasarkan berita acara serah terima atau dokumen bukti pengadaan yang dipersamakan.

Dalam hal ini biaya perolehan yang dapat dikapitalisasi antara lain:

- 1) Harga pembelian dan semua pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung misalnya biaya jasa hukum, pajak dan/atau biaya transaksi lainnya;
 - 2) Jika pembayaran atas properti investasi ditangguhkan, maka biaya perolehan adalah setara harga tunai. Selanjutnya perbedaan antara jumlah biaya perolehan properti investasi tangguhan dan pembayarannya diakui sebagai beban bunga selama periode kredit; dan
 - 3) Biaya pengeluaran yang tidak dapat dikapitalisasi antara lain:
 - (a) Biaya perintisan, kecuali biaya-biaya yang diperlukan untuk membawa properti investasi ke kondisi siap digunakan; atau
 - (b) Kerugian operasional yang terjadi sebelum properti investasi mencapai tingkat penggunaan yang direncanakan;
- b. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi sewa pembiayaan, diakui dan diukur sebesar biaya perolehan awal hak atas properti yang dikuasai dengan cara sewa yaitu jumlah yang lebih rendah antara nilai wajar dan nilai kini dari pembayaran sewa minimum, dan pada saat yang sama diakui sebagai liabilitas. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi sewa pembiayaan, diakui sama dengan pengakuan aset tetap yang timbul dari transaksi sewa pembiayaan.
- c. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi hasil pertukaran dengan aset moneter atau aset nonmoneter atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter, diakui dan diukur sebesar:
- 1) Nilai wajar aset, jika:
 - (a) Transaksi pertukaran tersebut tidak memiliki substansi komersial; atau
 - (b) Nilai wajar aset yang diterima atau diserahkan tidak dapat diukur secara andal; atau
 - 2) Jumlah tercatat aset yang diterima atau diserahkan berdasarkan dokumen berita acara serah terima atau dokumen yang dipersamakan, jika aset dimaksud tidak dapat diukur dengan nilai wajar.

Suatu pengujian 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 properti pada BA BUN.

Suatu transaksi pertukaran memiliki substansi komersial jika:

- 1) 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
- 2) Nilai khusus entitas dari bagian operasi entitas dipengaruhi oleh perubahan transaksi yang diakibatkan dari pertukaran tersebut; dan
- 3) 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.

- d. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi nonpertukaran misalnya hibah atau rampasan, diakui dan diukur sebesar nilai wajar pada tanggal perolehannya sesuai dengan berita acara serah terima atau dokumen yang dipersamakan.
 - e. Pengakuan properti investasi yang timbul dari transaksi transfer antar entitas pemerintah pusat, diakui dan diukur sebesar nilai tercatat BMN sesuai dengan berita acara serah terima atau dokumen yang dipersamakan. Dalam hal nilai serah terima tidak memisahkan nilai aset yang dapat disusutkan dan nilai tanah, dapat dilakukan penilaian wajar sehingga properti investasi dapat diukur penyusutannya.
5. Atas BMN selain tanah dan/atau gedung dan bangunan yang melekat pada tanah dan/atau gedung dan bangunan yang diakui sebagai properti investasi, juga diakui dan direklasifikasi penyajiannya menjadi properti investasi.
 6. Hasil reklasifikasi BMN dan/atau perolehan awal baru BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi sebagaimana dimaksud angka 1 dan angka 2, disajikan pada Neraca dalam pos tersendiri sebagai pos Properti Investasi.

7. Ilustrasi penyajian pos Properti Investasi pada Neraca sebagai berikut:

NERACA		
TINGKAT BA BUN		
PER 31 DESEMBER 20xx		
Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara		
URAIAN	20X1	20X0
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		
Properti Investasi		
Properti Investasi		
Akumulasi Penyusutan Properti Investasi		
Aset Lainnya		
Piutang Jangka Panjang Pemberian Pinjaman		
Piutang Jangka Panjang Lainnya)		
(Penyesuaian Piutang Tak Tertagih Piutang Jangka Panjang)		
Aset Tak Berwujud		
Dana yang Dibatasi Penggunaannya		
Aset Lain-lain		
.....		

D. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Perolehan Properti Investasi

1. BMN properti investasi dinilai dengan metode biaya, yaitu sebesar nilai perolehan atau nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan.
2. BMN properti investasi selain bentuk tanah disusutkan dengan metode penyusutan sesuai dengan peraturan mengenai kebijakan penyusutan BMN. Metode penyusutan BMN properti investasi dilakukan dengan mengikuti penyusutan BMN berupa Aset Tetapnya atau ketentuan pada pedoman akuntansi dan pelaporan BMN tersebut.
3. Penilaian kembali atau revaluasi BMN properti investasi mengikuti ketentuan peraturan mengenai revaluasi BMN secara nasional.
4. Pengeluaran biaya untuk penambahan BMN properti investasi setelah perolehan awal yang memenuhi karakteristik kapitalisasi suatu BMN diakui sebesar biaya perolehannya, dan selanjutnya untuk kebutuhan penyajian nilai tercatatnya manajemen dapat menentukan kembali estimasi masa manfaat ekonomi yang baru BMN sesuai dengan peraturan mengenai kebijakan penyusutan BMN. Kapitalisasi BMN properti investasi dilaksanakan mengikuti kebijakan kapitalisasi aset tetap, dengan nilai satuan minimum kapitalisasi BMN sebesar sama dengan atau lebih dari Rp1.000.000 untuk peralatan dan mesin; sama dengan atau lebih dari Rp25.000.000 untuk gedung dan bangunan; dan tidak diperlukan nilai satuan

minimum kapitalisasi BMN untuk BMN berupa tanah, jalan, irigasi, jaringan, dan aset tetap lainnya.

Kebijakan Kapitalisasi atas BMN Aset Lainnya berupa tanah dan/atau gedung dan bangunan yang dikelola oleh satker BA BUN, mengikuti ketentuan pada pedoman akuntansi dan pelaporan BMN tersebut.

E. Reklasifikasi Penyajian

1. Reklasifikasi penyajian berkaitan dengan perubahan intensi penggunaan BMN dari persediaan/aset tetap/aset lainnya menjadi properti investasi atau sebaliknya, yang dilakukan oleh Satker dari waktu ke waktu. Frasa reklasifikasi penyajian dipilih mempertimbangkan bahwa perubahan tersebut hanya berdampak pada penyajian BMN. Misalnya Satker saat ini memutuskan untuk menggunakan BMN berupa bangunan diklasifikasikan sebagai properti investasi (disewakan kepada pihak eksternal). Berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan, kemudian pada periode pelaporan keuangan tahunan yang berbeda Satker memutuskan untuk tidak lagi menyewakan kepada pihak eksternal dan menggunakan aset tersebut untuk tujuan administrasi Satker dalam mendukung tugas dan fungsi pemerintah, sehingga diklasifikasikan sebagai aset tetap.
2. Reklasifikasi penyajian ke atau dari properti investasi dilakukan jika dan hanya jika terdapat perubahan penggunaannya yang ditunjukkan dengan:
 - a. Dimulainya penggunaan properti investasi oleh Satker, dilakukan reklasifikasi penyajian dari aset lainnya menjadi properti investasi;
 - b. Dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dilakukan reklasifikasi penyajian dari properti investasi menjadi persediaan;
 - c. Berakhirnya penggunaan properti investasi oleh Satker, dilakukan reklasifikasi penyajian dari properti investasi menjadi aset lainnya; atau
 - d. Dimulainya sewa operasi ke pihak lain, ditransfer dari persediaan menjadi properti investasi.
3. Atas identifikasi reklasifikasi penyajian sebagaimana hal tersebut pada angka 2, Satker paling rendah menyediakan asersi manajemen untuk kemudian dokumentasi legal formal penatausahaan BMN mengikuti ketentuan peraturan mengenai pemanfaatan BMN.
4. Jika Satker memutuskan untuk melepas properti investasi tanpa dikembangkan, maka Satker tetap memperlakukan properti sebagai properti investasi hingga dihentikan pengakuan dan pencatatannya di Neraca, dan tidak memperlakukan pencatatan dan penatausahaan sebagai persediaan.
5. Jika Satker mulai mengembangkan properti investasi yang ada dan akan digunakan di masa depan sebagai properti investasi, maka properti investasi tersebut tidak dilakukan reklasifikasi penyajiannya dan tetap dicatat dan ditatausahakan sebagai properti investasi.
6. Nilai yang digunakan pada saat dilakukan reklasifikasi penyajian adalah nilai tercatat dari properti investasi yang direklasifikasi.

F. Pelepasan Properti Investasi

1. Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau pemindahtanganan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya.
2. Pelepasan properti investasi dapat dilakukan dengan cara dijual, ditukar, dihibahkan, atau penyertaan modal pemerintah pusat.
3. Properti investasi dapat dilepaskan setelah dilakukan penetapan status penggunaan.
4. Dalam rangka pelepasan properti investasi, dilakukan penilaian atas properti investasi yang direncanakan menjadi objek pelepasan untuk mendapatkan nilai wajar atau nilai taksiran-nya.

G. Pengungkapan

Satker menjelaskan secara memadai di Catatan atas Laporan Keuangan pos Properti Investasi, paling sedikit memuat informasi mengenai:

1. Dasar penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai tercatat;
2. Metode penyusutan yang digunakan;
3. Masa manfaat aset yang digunakan untuk 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. Penambahan yang dihasilkan melalui penggabungan;
 - c. Pelepasan;
 - d. Reklasifikasi penyajian ke dan dari persediaan dan properti yang digunakan sendiri; dan
 - e. perubahan lain.
6. Kewajiban kontraktual untuk membeli, membangun, atau mengembangkan properti investasi atau untuk perbaikan, pemeliharaan atau peningkatan.
7. Aset yang diintensikan untuk menjadi properti investasi namun hingga tanggal pelaporan masih belum berstatus *clean and clear* sehingga masih disajikan pada pos Aset Lainnya.

III. PENCATATAN DAN PENATAUSAHAAN PROPERTI INVESTASI

A. Sistem Aplikasi yang Digunakan

Satker yang bertindak sebagai unit akuntansi dan pelaporan kuasa pengguna anggaran Bendahara Umum Negara (BUN), menatausahakan properti investasi menggunakan pencatatan secara terpisah sebagai buku pembantu dari Aplikasi SPAN. Berdasarkan buku pembantu tersebut, proses pencatatan dan penyajian akuntansi terkait transaksi Properti Investasi dilakukan melalui perekaman jurnal manual pada Aplikasi SPAN.

B. Pencatatan Reklasifikasi Penyajian atas BMN yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SPAN

1. Satker BA BUN melakukan identifikasi Aset Tetap/Aset Lainnya pada kertas kerja buku pembantu BMN yang ditatausahakan secara mandiri yang memenuhi kriteria Properti Investasi. Identifikasi tersebut antara lain meliputi identifikasi nomor urut atau identitas yang unik atas penatausahaan BMN, nilai rupiah, akun, dan nilai penyusutan (untuk BMN yang memiliki karakteristik disusutkan).
2. Berdasarkan identifikasi sebagaimana dimaksud angka 1, Satker BA BUN melakukan jurnal manual di aplikasi SPAN sebagai berikut:

	Buku Besar Akrua			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	NRC			
Cr	1XXXXX	Aset Tetap/Aset Lainnya	NRC			

3. Dalam hal terdapat penyajian akumulasi penyusutan/amortisasi atas Aset Tetap/Aset Lainnya yang memenuhi kriteria Properti Investasi, maka dilakukan reklasifikasi akumulasi penyusutan/amortisasi tersebut dengan melakukan jurnal manual di aplikasi SPAN sebagai berikut:

	Buku Besar Akrua			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	1XXXXX	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya	NRC			
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			

C. Perhitungan dan Penyajian Penyusutan Properti Investasi Tahun Berjalan Menggunakan Aplikasi SPAN

Untuk penyajian penyusutan properti investasi sesuai kertas kerja buku pembantu BMN yang ditatausahakan oleh Satker BA BUN, pada tanggal laporan keuangan semesteran dan tahunan, dilakukan jurnal manual di aplikasi sebagai berikut:

	Buku Besar Akrua			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	LO			
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			

D. Pencatatan Reklasifikasi Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SPAN Sehubungan Reklasifikasi Penyajian, Penjualan atau Penghapusan

1. Lakukan identifikasi BMN properti investasi yang terdapat pada kertas kerja Satker BA BUN yang akan dilakukan proses reklasifikasi penyajian, penjualan, atau penghapusan.
2. Reklasifikasi atas BMN properti investasi sebagaimana dimaksud angka 1 dilakukan dengan melakukan jurnal manual pada aplikasi SPAN dengan melakukan reklasifikasi penyajian BMN dari properti investasi menjadi aset lainnya beserta penyusutannya, sebagai berikut :

	Buku Besar Akrua			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	1XXXXX	Aset Tetap/Aset lainnya	NRC			
Cr	138311	Properti Investasi	NRC			

3. Dalam hal terdapat penyajian akumulasi penyusutan/amortisasi atas Aset Tetap/Aset Lainnya yang memenuhi kriteria Properti Investasi, maka dilakukan reklasifikasi akumulasi penyusutan/amortisasi tersebut dengan melakukan jurnal manual di aplikasi SPAN. Jurnal manual untuk merekam penyusutan atas reklasifikasi BMN dari properti investasi menjadi aset lainnya sebagai berikut:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			
Cr	1XXXXX	Akumulasi Penyusutan Aset Tetap/Aset Lainnya	NRC			

E. Pencatatan dan Penatausahaan Properti Investasi atas BMN pada BA BUN 999.03 yang Diserahkelolakan ke LMAN

Pencatatan perolehan dan penilaian nilai wajar (dalam hal diperlukan) atas BMN berupa Aset Lain-lain BUN pada BA BUN 999.03 yang diserahkan ke LMAN mengikuti ketentuan dalam Surat Direktur Jenderal Perbendaharaan Nomor S-9/PB/PB.6/2023 tanggal 2 Februari 2023 hal Petunjuk Teknis Akuntansi 08: Penyusunan Laporan Keuangan BLU Tahun 2022.

Sebagaimana pencatatan dan penatausahaan aset lain-lain BUN pada BA BUN 999.03 yang Diserahkelolakan ke LMAN, aset lain-lain BUN yang memenuhi kriteria properti investasi dicatat dan ditatausahakan oleh unit akuntansi yang terlibat yaitu:

- Pencatatan dan penatausahaan Properti Investasi oleh LMAN selaku BA KL 015;
- Pencatatan Properti Investasi oleh LMAN selaku UAKPA BA BUN 999.03; dan
- Eliminasi atas pencatatan dan penyajian Properti Investasi oleh BA KL 015.

Pencatatan dan penatausahaan Properti Investasi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Pencatatan dan penatausahaan Properti Investasi oleh LMAN selaku BA KL 015

Properti investasi ditatausahakan oleh LMAN selaku UAKPA BA KL 015 dengan menggunakan buku pembantu BMN yang dikembangkan secara mandiri oleh LMAN dan dilakukan pencatatan dan penyajian antara lain atas reklasifikasi BMN Aset Lain-lain BUN menjadi properti investasi, reklasifikasi properti investasi menjadi BMN Aset Lain-lain BUN, kapitalisasi/pengembangan properti investasi serta penyusutan properti investasi melalui perekaman jurnal manual pada modul GL dan Pelaporan Aplikasi SAKTI sebagai berikut:

- Berdasarkan identifikasi oleh LMAN selaku BA KL 015 terhadap BMN Aset Lain-lain BUN yang berasal dari BA BUN 999.03 yang memenuhi kriteria Properti Investasi, dilakukan pencatatan reklasifikasi Aset Lain-lain BUN menjadi Properti Investasi dengan melakukan perekaman jurnal manual melalui modul GL dan Pelaporan Aplikasi SAKTI sebagai berikut:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	NRC			
Cr	16612X	Aset Lain-lain BUN xxxx	NRC			

- b. Dalam hal Aset Lain-lain BUN yang memenuhi kriteria Properti Investasi tersebut memiliki karakteristik untuk disusutkan maka dilakukan reklasifikasi akumulasi penyusutannya dengan melakukan perekaman jurnal manual melalui modul GL dan Pelaporan Aplikasi SAKTI sebagai berikut:

	Buku Besar Akrual			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	16913X	Akumulasi Penyusutan Aset Lain-lain BUN	NRC			
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			

- c. Pengeluaran atas dana kelolaan BLU LMAN yang berasal dari BA BUN 999.03 yang digunakan untuk investasi/kapitalisasi/pengembangan Properti Investasi, dicatat sebagai penambah nilai Properti Investasi dengan melakukan perekaman jurnal manual melalui modul GL dan Pelaporan Aplikasi SAKTI sebagai berikut:

	Buku Besar Akrual			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	NRC	138311	Properti Investasi	LAK
Cr	165111	Dana Kelolaan BLU yang belum diinvestasikan/ digulirkan	NRC	165111	Dana Kelolaan BLU yang belum diinvestasikan/ digulirkan	LAK

Dalam hal investasi/kapitalisasi/pengembangan Properti Investasi tersebut masih dalam bentuk konstruksi dalam pengerjaan dan sampai dengan tanggal pelaporan keuangan belum selesai konstruksi atau pengerjaannya, maka dicatat dan ditatausahakan sebagai Properti Investasi dalam Pengerjaan dengan melakukan perekaman jurnal manual melalui modul GL dan Pelaporan Aplikasi SAKTI sebagai berikut:

	Buku Besar Akrual			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138313	Properti Investasi dalam Pengerjaan	NRC	138313	Properti Investasi dalam Pengerjaan	LAK
Cr	165111	Dana Kelolaan BLU yang belum diinvestasikan/ digulirkan	NRC	165111	Dana Kelolaan BLU yang belum diinvestasikan/ digulirkan	LAK

- d. Penyusutan Properti Investasi tahun berjalan dilakukan berdasarkan nilai perhitungan penyusutan sesuai dengan buku pembantu BMN oleh LMAN untuk selanjutnya dilakukan pencatatan penyusutan Properti Investasi dengan melakukan perekaman jurnal manual melalui modul GL dan Pelaporan Aplikasi SAKTI sebagai berikut:

	Buku Besar Akrual			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	LO			
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			

2. Pencatatan Properti Investasi oleh LMAN selaku UAKPA BA BUN 999.03

Pencatatan dan penyajian Properti Investasi oleh LMAN selaku UAKPA BA BUN 999.03 sehubungan dengan reklasifikasi BMN menjadi properti investasi, reklasifikasi properti investasi menjadi BMN, kapitalisasi/pengembangan properti investasi serta penyusutan properti investasi dilakukan secara periodik sesuai laporan keuangan yang disusun oleh LMAN selaku UAKPA BA KL 015 dengan melakukan perekaman jurnal manual pada Aplikasi SPAN.

- a. Pencatatan reklasifikasi Aset Lain-lain BUN menjadi Properti Investasi dengan melakukan perekaman jurnal manual pada Aplikasi SPAN sebagai berikut:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	NRC			
Cr	16612X	Aset Lain-lain BUN xxxx	NRC			

- b. Pencatatan reklasifikasi akumulasi penyusutan Aset Lain-lain BUN menjadi akumulasi penyusutan Properti Investasi dengan melakukan perekaman jurnal manual pada Aplikasi SPAN sebagai berikut:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	16913X	Akumulasi Penyusutan Aset Lain-lain BUN	NRC			
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			

- c. Pengeluaran atas dana kelolaan BLU LMAN yang berasal dari BA BUN 999.03 yang digunakan untuk investasi/kapitalisasi/pengembangan BMN yang dikelola LMAN yang memenuhi kriteria Properti Investasi dicatat sebagai penambah nilai Properti Investasi dengan melakukan perekaman jurnal manual pada Aplikasi SPAN sebagai berikut:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138311	Properti Investasi	NRC			
Cr	165111	Dana Kelolaan BLU yang belum diinvestasikan/digulirkan	NRC			

Dalam hal investasi/kapitalisasi/pengembangan Properti Investasi tersebut masih dalam bentuk konstruksi dalam pengerjaan dan sampai dengan tanggal pelaporan keuangan belum selesai konstruksi atau pengerjaannya, maka dicatat dan ditatausahakan sebagai Properti Investasi dalam Pengerjaan dengan melakukan perekaman jurnal manual pada Aplikasi SPAN sebagai berikut:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138313	Properti Investasi dalam Pengerjaan	NRC			
Cr	165111	Dana Kelolaan BLU yang belum diinvestasikan/digulirkan	NRC			

- d. Pencatatan penyusutan Properti Investasi tahun berjalan dilakukan dengan melakukan perekaman jurnal manual pada Aplikasi SPAN sebagai berikut:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	LO			
Cr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			

3. Eliminasi atas pencatatan dan penyajian Properti Investasi oleh BA KL 015

Pencatatan dan penyajian atas pengelolaan BMN pada BA BUN 999.03 yang diserahkan ke LMAN (termasuk yang memenuhi kriteria Properti Investasi) dikonsolidasikan ke dalam Laporan Keuangan BA BUN 999.03 sehingga pencatatan dan penyajian Properti Investasi pada BA KL 015 (BA K/L yang membawahi LMAN) perlu dilakukan eliminasi. Eliminasi atas penyajian Properti Investasi tersebut dilakukan dengan perekaman jurnal manual melalui modul GL dan Pelaporan Aplikasi SAKTI di tingkat Satker Konsolidasi pada BA KL 015 sebagai berikut:

- a. Jurnal eliminasi nilai Properti Investasi:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	313231/ 221511	Transaksi Pengelolaan Investasi BA BUN pada BLU/Utang Jangka Panjang BLU kepada BUN	LPE/ NRC			
Cr	138311	Properti Investasi	NRC			

- b. Jurnal untuk mengeliminasi nilai Beban Penyusutan Properti Investasi tahun berjalan:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			
Cr	591611	Beban Penyusutan Properti Investasi	LO			

- c. Jurnal untuk mengeliminasi nilai Akumulasi Penyusutan Properti Investasi di Neraca setelah eliminasi nilai Beban Penyusutan Properti Investasi tahun berjalan:

	Buku Besar AkruaI			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			
Cr	391119	Koreksi Lainnya	LPE			