



PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI 10:

AKUNTANSI BARANG MILIK NEGARA YANG MEMENUHI KARAKTERISTIK PROPERTI INVESTASI PADA BENDAHARA UMUM NEGARA (Revisi Kesatu, Januari 2024)



TIM PENYUSUN
PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI 10:
AKUNTANSI BARANG MILIK NEGARA YANG MEMENUHI KARAKTERISTIK
PROPERTI INVESTASI PADA BENDAHARA UMUM NEGARA
(Revisi Kesatu, Januari 2024)

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. Rezi Eka Putra (Fungsional Umum pada Seksi Sistem Akuntansi BUN-UK)
 - c. Supriyanto (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.....	2
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.....	11
D. Pengukuran Setelah Pengakuan Awal Perolehan Properti Investasi.....	14
E. Reklasifikasi Penyajian.....	14
F. Pelepasan Properti Investasi.....	15
G. Pengungkapan.....	15
III. PENCATATAN DAN PENATAUSAHAAN PROPERTI INVESTASI.....	16
A. Sistem Aplikasi yang Digunakan.....	16
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.....	17
D. Pencatatan Reklasifikasi Properti Investasi Menggunakan Aplikasi SPAN Sehubungan Reklasifikasi Penyajian, Penjualan atau Penghapusan.....	17
E. Pencatatan dan Penatausahaan Properti Investasi atas BMN pada BA BUN 999.03 yang Diserahkelolakan ke LMAN.....	17

**PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI 10:
AKUNTANSI BARANG MILIK NEGARA YANG MEMENUHI KARAKTERISTIK
PROPERTI INVESTASI PADA BENDAHARA UMUM NEGARA
(Revisi Kesatu, Januari 2024)**

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. Terdapat kemungkinan bahwa Barang Milik Negara (BMN) berupa properti sudah tidak lagi digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan dalam kegiatan operasional pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum, namun digunakan untuk optimalisasi penerimaan negara yang menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya sehingga tidak memenuhi pencatatan dan penyajian aset tetap atau aset lainnya.
4. PSAP 17 memberikan panduan prinsip akuntansi berlaku umum bagaimana suatu Satker memperlakukan kebijakan akuntansinya atas aset berwujud yang bersifat properti investasi.
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 BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi.
6. Sebelumnya, telah diterbitkan panduan penerapan PSAP 17 yang digunakan dalam melakukan identifikasi dan penyajian BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi pada BUN melalui nota dinas Direktur Akuntansi dan Pelaporan Keuangan nomor ND-129/PB.6/2022 tanggal 13 Februari 2022 hal Penyampaian Petunjuk Teknis Akuntansi 10: Akuntansi Barang Milik Negara yang Memenuhi Karakteristik Properti Investasi pada Bendahara Umum Negara.

7. Salah satu temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) pada Laporan Hasil Pemeriksaan atas Sistem Pengendalian Intern dan Kepatuhan terhadap Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat Tahun 2022 Nomor: 30.c/LHP/XV/05/2023 tanggal 24 Mei 2023 yaitu sistem akuntansi dan kebijakan teknis lainnya yang mengatur penyajian aset dalam pengelolaan DJKN belum disesuaikan dengan kebutuhan pelaporan properti investasi dan BPK merekomendasikan untuk menyempurnakan Sistem Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Transaksi Khusus, serta kebijakan teknis lainnya yang mengatur penyajian Aset dalam Pengelolaan DJKN agar selaras dengan PSAP Nomor 17.
8. Revisi terhadap Petunjuk Teknis Akuntansi 10 ini bertujuan untuk menyempurnakan beberapa ketentuan dalam nota dinas Direktur Akuntansi dan Pelaporan Keuangan nomor ND-129/PB.6/2022 dimaksud dan mengakomodir masukan dari para unit teknis yang mengharmonisasikan antara ketentuan dalam PSAP 17 dan peraturan terkait pengelolaan dan penatausahaan BMN pada lingkungan BUN.

B. Struktur Pembahasan Kebijakan Teknis Akuntansi

1. Petunjuk Teknis Akuntansi 10 ini digunakan khusus untuk satker yang mempunyai kewenangan untuk menatausahakan/mengelola BMN berupa properti yang berada dalam penguasaan BUN/Pengelola Barang yang memenuhi karakteristik properti investasi sesuai PSAP 17.
2. Petunjuk 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) atas BMN yang dikelola oleh Satker di lingkungan 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 klasifikasi aset tetap serta penggolongan dan kodefikasi BMN, pada umumnya properti dapat terdiri dari BMN yang masuk klasifikasi Tanah dan/atau Gedung dan Bangunan.
 4. BMN properti berupa tanah dan/atau gedung dan bangunan yang dikelola/dikuasai oleh Satker di lingkungan BUN, antara lain terdapat pada:
 - a. BMN dalam kelolaan Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara (BLU LMAN);
 - b. Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa;
 - c. BMN yang berasal dari pertambangan meliputi:
 - 1) BMN Hulu Minyak dan Gas Bumi; dan
 - 2) BMN Perjanjian Kerja Sama/Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara (PKP2B),
 - d. Aset Eks Pertamina;
 - e. BMN Eks BMN *Idle*;
 - f. Aset yang timbul dari pemberian BLBI (Aset Eks BPPN);
 - g. Aset lainnya dalam pengelolaan DJKN; dan
 - h. Aset lain-lain BUN.
 5. Selanjutnya suatu BMN dalam pengelolaan/penguasaan BUN 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.
 6. Petunjuk teknis akuntansi 10 ini mengecualikan panduan akuntansi untuk:
 - a. aset biologis yang terkait dengan aktivitas agrikultur; dan
 - b. hak penambangan dan reservasi tambang seperti minyak, gas alam, dan sumber daya alam sejenis yang tidak dapat diperbaharui.

B. Identifikasi Karakteristik Suatu BMN yang Memenuhi Kriteria Properti Investasi

1. Karakteristik umum BMN dalam Peraturan Perundang-undangan
 - a. Ruang lingkup BMN dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang telah diubah dengan PP Nomor 28 Tahun 2020 mengacu pada pengertian 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 PP ini dibatasi pada pengertian BMN/D yang bersifat berwujud, namun sepanjang belum diatur lain, PP 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. Prinsip umum pengadaan/perolehan BMN adalah 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. Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 mengamanatkan bahwa BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada pengelola barang (Menteri Keuangan selaku BUN) untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan. 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.
 - e. 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 yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah dengan tidak mengubah status kepemilikan. Langkah pemanfaatan BMN tersebut sekaligus sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan kinerja dan nilai tambah BMN yang dimiliki.
2. Untuk menentukan apakah suatu **BMN berupa tanah dan/atau gedung dan bangunan memenuhi karakteristik properti investasi**, dapat dilakukan penilaian karakteristik kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:
- a. Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki dalam jangka panjang (lebih dari 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan) dengan tujuan untuk memperoleh kenaikan nilai dan bukan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau kepada entitas pemerintah yang lain dalam jangka pendek.

Intensi ini dapat berdasarkan kepada dokumentasi formal penatausahaan BMN/surat keputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan.

- b. Tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki namun belum ditentukan penggunaannya di masa depan.

Jika entitas pemerintah dalam jangka pendek (dalam waktu 12 bulan sejak dari tanggal Neraca periode pelaporan) belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau entitas pemerintah yang lain, maka tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai.

BMN berupa tanah yang belum terdapat tujuan peruntukannya dengan kondisi tidak sedang dalam sengketa atau dikuasai pihak lain, memenuhi kriteria properti investasi jika:

- 1) Tidak terdapat rencana penggunaan BMN, baik terinformasikan dalam dokumen perencanaan BMN maupun dalam dokumen pelaksanaan kegiatan pengelolaan BMN lainnya;
- 2) Tidak terdapat rencana pemindahtanganan atau penghapusan BMN, baik terinformasikan dalam dokumen perencanaan BMN maupun dalam dokumen pelaksanaan kegiatan pengelolaan BMN lainnya; atau
- 3) Terdapat rencana pemanfaatan BMN, baik terinformasikan dalam dokumen perencanaan BMN maupun dalam dokumen pelaksanaan kegiatan pengelolaan BMN lainnya.

- c. Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.

Dalam hal ini BMN gedung dan bangunan yang disewakan kepada pihak lain tidak berhubungan langsung dengan kegiatan pemerintah, tidak dimanfaatkan oleh masyarakat umum, tidak dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif.

Ilustrasi relevan dalam praktik sebagai berikut:

- 1) BMN gedung dan bangunan secara substansi dan formal diilustrasikan dalam kondisi disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi sesuai dengan perjanjian sewa atau perikatan yang dipersamakan dan/atau asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan, dimana dalam hal ini sewa atas suatu BMN properti dilaksanakan dengan persetujuan pemanfaatan oleh Pengelola Barang sesuai PMK Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau model pemanfaatan sesuai PMK Nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara; dan/atau
- 2) BMN gedung dan bangunan secara substansi diilustrasikan dalam kondisi disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi sesuai dengan perjanjian sewa atau perikatan yang dipersamakan dan/atau asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan, dan secara formal masih dalam proses persetujuan pemanfaatan oleh Pengelola Barang sesuai PMK Nomor 115/PMK.06/2020 dan/atau model pemanfaatan sesuai PMK Nomor 144/PMK.06/2020.

- d. Bangunan yang belum terpakai yang dikuasai dan/atau dimiliki tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
Identifikasi kondisi BMN gedung dan bangunan yang memenuhi properti investasi sebagai berikut:
 - 1) BMN gedung dan bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia dengan intensi untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi, dan telah mendapat persetujuan pemanfaatan oleh Pengelola Barang sesuai PMK Nomor 115/PMK.06/2020 dan/atau model pemanfaatan sesuai PMK Nomor 144/PMK.06/2020.
 - 2) BMN gedung dan bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia dengan maksud untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi, dan secara formal masih dalam proses persetujuan pemanfaatan oleh Pengelola Barang sesuai PMK Nomor 115/PMK.06/2020 dan/atau model pemanfaatan sesuai PMK Nomor 144/PMK.06/2020.
- e. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi diakui sebagai properti investasi dalam pengerjaan.
Identifikasi kondisi BMN properti dalam pengerjaan yang memenuhi properti investasi sebagai berikut:
 - 1) Pembangunan atau pengembangan dilakukan terhadap BMN properti yang sudah ada dan secara formal mendapat persetujuan pemanfaatan oleh Pengelola Barang sesuai PMK Nomor 115/PMK.06/2020 dan/atau model pemanfaatan sesuai PMK Nomor 144/PMK.06/2020.
 - 2) Pembangunan atau pengembangan terhadap BMN properti yang diniatkan akan disewakan sesuai asersi manajemen atau informasi yang dipersamakan, baik secara formal masih dalam proses persetujuan pemanfaatan maupun telah mendapat persetujuan pemanfaatan BMN.
 - 3) Proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi 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 pada prinsipnya berkaitan dengan tugas dan fungsi K/L.
 - 4) Pengelola Barang dapat menunjuk BLU LMAN untuk melakukan pengelolaan BMN sebagai aset kelolaan dalam rangka meningkatkan daya guna dan hasil guna, meningkatkan penerimaan negara, dan memberikan manfaat sosial dan/atau manfaat ekonomi.
3. Pengujian terbalik dapat juga dilakukan terhadap suatu BMN yang dicatat sebagai tanah dan/atau gedung dan bangunan **tidak memenuhi karakteristik properti investasi** memperhatikan kondisinya memenuhi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Properti yang dimaksudkan untuk dijual dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat atau sedang dalam proses pembangunan atau pengembangan untuk dijual dan/atau diserahkan untuk pelayanan kepada masyarakat.
Kejadian transaksi yang dapat diilustrasikan dalam praktik antara lain:
 - 1) Pengadaan tanah dan/atau gedung untuk pembangunan pasar tradisional untuk selanjutnya diserahkan kepada pemerintah daerah, kelompok masyarakat atau badan hukum lainnya.

- 2) Pengadaan tanah dan/atau gedung untuk pembangunan rumah tinggal untuk selanjutnya diserahkan kepada penduduk dalam rangka relokasi dampak bencana alam maupun sosial, penataan lingkungan, program transmigrasi, baik disertai pembayaran maupun tanpa pembayaran dari pihak penerima, dan mengakibatkan perpindahan kepemilikan properti.
- 3) Aset properti eks BPPN berupa tanah dan/atau bangunan serta hak atas satuan rumah susun berasal dari aset bank atau aset *settlement* sebagai bagian penyelesaian hutang/kewajiban BLBI, dalam kondisi fisik dan/atau dokumen sebagaimana adanya (*as is*).

Sesuai PMK Nomor 154/PMK.06.2020 jo PMK Nomor 230/PMK.06/2022 tentang Pengelolaan Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Oleh Menteri Keuangan, pengelolaan aset properti eks BPPN meliputi penjualan, penetapan status penggunaan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi pada Kementerian/Lembaga, hibah untuk pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah daerah, penyertaan modal negara, dan serah kelola ke LMAN. Dengan demikian, pada dasarnya pengelolaan aset properti eks BPPN akan digunakan dalam kegiatan pemerintahan pusat/daerah, dijual, dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Pada praktiknya, aset properti eks BPPN dapat disewakan untuk tujuan pengamanan aset agar tidak dikuasai secara tidak sah oleh pihak lain dengan tidak merubah intensi pengelolaan aset yang akan digunakan dalam kegiatan pemerintahan pusat/daerah, dijual, dan/atau diserahkan dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Intensi ini dapat ditunjukkan dalam ketentuan berlakunya syarat batal sesuai perjanjian pada dokumen perjanjian sewa atau yang dipersamakan bahwa aset properti eks BPPN yang dalam kondisi disewakan dapat dibatalkan sewanya sewaktu-waktu dalam hal dilakukan proses penjualan maupun pengelolaan melalui penetapan status penggunaan, hibah, dan penyertaan modal negara. Sehingga atas kondisi tersebut, aset properti eks BPPN dimaksud tidak memenuhi kriteria sebagai properti investasi.

Dalam hal terdapat perubahan intensi baik terinformasikan dalam dokumen perencanaan BMN maupun dalam dokumen pelaksanaan kegiatan pengelolaan BMN lainnya bahwa aset properti eks BPPN disewakan dengan maksud untuk optimalisasi penerimaan negara yang menghasilkan pendapatan sewa atau untuk meningkatkan nilai aset atau keduanya, maka aset dimaksud memenuhi karakteristik sebagai properti investasi.

- b. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan atas nama pihak ketiga.

Kejadian transaksi ini dalam praktik lingkungan pemerintah kemungkinan jarang terjadi atau tidak pernah terjadi. Ilustrasi yang kemungkinan mendekati adalah kegiatan sehubungan dengan perjanjian kerjasama antara pemerintah dan pihak ketiga yang melibatkan properti pihak ketiga termasuk dalam proses pembangunan atau pengembangan, dengan tujuan mendapatkan imbal hasil.

- c. Properti yang digunakan sendiri.

Ilustrasi yang relevan antara lain:

- 1) properti yang dikuasai untuk digunakan di masa depan sebagai properti yang digunakan sendiri, yaitu digunakan dalam kegiatan pemerintahan (contoh:

gedung perkantoran pemerintahan atau rumah dinas, rumah jabatan, rumah negara), dimanfaatkan oleh masyarakat umum (contoh: tanah fasilitas umum dan sosial atau tata ruang terbuka hijau), digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif (contoh: properti untuk pelayanan terpadu kepada masyarakat, sekolah, tempat pendidikan dan pelatihan, museum atau gedung pola dan penelitian).

- 2) properti yang dimiliki untuk pengembangan di masa depan dan penggunaan selanjutnya sebagai properti yang digunakan sendiri yaitu pengadaan BMN properti yang masih konstruksi dalam pengerjaan dan sesuai perencanaan anggarannya sebagai BMN yang digunakan sendiri.
- 3) properti yang digunakan sendiri yang menunggu untuk dijual.
- 4) kantin pegawai, tempat ibadah, mess pegawai, dan koperasi pegawai.
- 5) tanah dan gedung Rumah Negara Golongan I dan Golongan II yang tidak dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai, melainkan sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Selain itu, tanah dan gedung Rumah Negara Golongan II merupakan BMN yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami 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 aktif.

BMN properti yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah melalui pihak ketiga antara lain digunakan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat, penyelenggaraan pemerintahan atau negara, tugas dan fungsi BUN, dan memperoleh pendapatan atas pemanfaatan BMN oleh pihak ketiga, maka perlakuan kebijakan akuntansinya perlu memperhatikan karakteristik dan fitur utama perjanjian entitas pemerintah dengan pihak ketiga badan usaha, yaitu:

- 1) Jika perjanjiannya memenuhi karakteristik dan fitur utama perjanjian konsesi jasa sesuai PSAP 16 – Perjanjian Konsesi Jasa: Pemberi Konsesi, maka penggunaan BMN properti yang dipartisipasikan dicatat dan disajikan sebagai aset konsesi jasa partisipasi pemerintah dalam pos Aset Tetap di Neraca.
- 2) Jika perjanjian memenuhi karakteristik dan fitur utama perjanjian kemitraan sesuai PSAP 01 – Penyajian Laporan Keuangan yaitu perjanjian antara dua pihak atau lebih yang mempunyai komitmen untuk melaksanakan kegiatan yang dikendalikan bersama dengan menggunakan aset dan/atau hak usaha yang dimiliki, maka penggunaan BMN properti yang dipartisipasikan dicatat dan disajikan sebagai aset kemitraan pos Aset Lainnya di Neraca.
- 3) Jika perjanjian tidak memenuhi karakteristik dan fitur utama, baik yang dimaksud angka 1) maupun angka 2), maka penggunaan BMN properti yang dipartisipasikan dicatat dan disajikan sebagai klasifikasi jenis tanah dan/atau gedung dan bangunan pos Aset Tetap/Aset Lainnya di Neraca. Hal ini dikembalikan kepada intensi dan definisi aset tetap sesuai PSAP 07 – Akuntansi Aset Tetap bahwa aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan, atau dimaksudkan untuk digunakan, dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.

- d. Properti yang disewakan kepada entitas lain dengan cara sewa pembiayaan berdasarkan perjanjian atau dokumen yang dipersamakan.
Ilustrasi yang relevan antara lain terkait perlakuan rumah negara golongan III, sesuai PP Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana diubah dengan PP 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.
- e. Properti yang dimiliki dalam rangka bantuan sosial yang menghasilkan tingkat pendapatan sewa di bawah harga pasar.
Antara lain pemanfaatan BMN oleh kelompok kegiatan sosial yang diperuntukkan bagi kegiatan yang tidak menarik imbalan atas barang/jasa yang diberikan dan/atau tidak berorientasi mencari keuntungan, meliputi:
- 1) pelayanan kepentingan umum yang tidak menarik imbalan;
 - 2) kegiatan keagamaan;
 - 3) kegiatan kemanusiaan; atau
 - 4) kegiatan penunjang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan/negara.
- 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 tidak serta merta menjadikan BMN properti tersebut memenuhi kriteria properti investasi.
- f. Properti yang dimiliki untuk tujuan strategis, mempunyai karakter khusus, dan diamanatkan dalam perundangan sebagai aset yang menguasai hajat hidup orang banyak, misalnya tanah yang dimaksudkan untuk resapan air, observasi, ibadah, penelitian, pertahanan, ketahanan pangan, pendidikan dan pelatihan.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menyebutkan bahwa berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, minyak dan gas bumi sebagai sumber daya alam strategis tak terbarukan yang terkandung di dalam bumi wilayah hukum pertambangan Indonesia merupakan kekayaan nasional yang dikuasai negara. Penguasaan oleh negara sebagaimana dimaksud adalah agar kekayaan nasional tersebut dimanfaatkan bagi sebesar-besar kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara menyebutkan bahwa Mineral dan batubara sebagai sumber daya alam yang tak terbarukan merupakan kekayaan nasional yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kesejahteraan rakyat.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2023 menyebutkan bahwa Panas Bumi merupakan kekayaan nasional yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
Atas properti yang dimiliki untuk tujuan strategis dalam rangka penguasaan oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, antara lain melalui kegiatan usaha minyak dan gas bumi, pertambangan mineral dan batubara, dan/atau

penyelenggaraan panas bumi sebagai sumber daya alam strategis maka tidak memenuhi kriteria properti investasi.

- g. Properti yang tidak ditujukan untuk menghasilkan pendapatan sewa dan peningkatan nilai, tetapi sesekali disewakan kepada pihak lain.

Dalam hal ini pemerintah memiliki properti yang digunakan sendiri untuk kegiatan operasional namun sesekali disewakan kepada pihak lain, misalnya gedung aula atau serbaguna, atau mess pegawai yang disewakan sesekali. Namun demikian, pengujian BMN properti sesekali disewakan dapat dilakukan melalui kriteria signifikansi properti investasi sebagaimana kebijakan teknis akuntansi yang dibahas dalam huruf h.

- h. Terdapat kondisi BMN properti yang digunakan: (a) sebagian untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai; dan (b) sebagian lain digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah. Kondisi ini tidak memenuhi karakteristik properti investasi, dengan melakukan pengujian atau memperhatikan syarat pengaturan kebijakan teknis akuntansinya sebagai berikut:

1) masing-masing bagian BMN properti tersebut ditatausahakan tidak terpisah (satu identitas BMN); dan

2) tidak memenuhi karakteristik 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 dari gedung 5 lantai, hanya 1 lantai yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan sewa sedangkan 4 lantai lainnya digunakan untuk operasional pemerintahan; dan

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.

Praktik penerapan pengujiannya yaitu misalnya kondisi BMN tanah yang ditatausahakan BMN-nya dalam satu identitas BMN dan di atasnya terdapat komplek gedung, dimana hanya satu gedung yang disewakan secara keseluruhan dari beberapa gedung yang aktif digunakan operasional pemerintahan dan masing-masing gedung ditatausahakan dalam identitas BMN secara terpisah. Atas hal tersebut, maka:

1) BMN tanah dicatat dan disajikan sebagai aset tetap di Neraca; dan

2) Satu gedung yang disewakan dengan ditatausahakan dalam nomor identitas BMN secara terpisah, dicatat dan disajikan sebagai properti investasi di Neraca.

4. Untuk kebutuhan penyusunan laporan keuangan, Pengelola Barang/Kuasa Pengguna Barang melakukan identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMN properti, baik secara substansi keberadaan kondisi BMN properti maupun secara formal keberadaan dokumen penetapan status BMN dan/atau kontrak perjanjian, guna dokumentasi penentuan BMN properti yang memenuhi karakteristik properti investasi.

Kondisi BMN harus dalam status *clean and clear* (data yuridis dan fisik lengkap serta tidak sengketa/berperkara) guna memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum,

tertib administrasi dan pengamanan BMN. Dalam hal BMN 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. Dalam hal BMN dalam kondisi *clean and clear*, maka atas aset ini dapat diakui sebagai properti investasi, mempertimbangkan bahwa aset tersebut dimaksudkan dikelola untuk menghasilkan pendapatan dan/atau kenaikan nilai.

Berdasarkan hasil identifikasi dan analisis terhadap kondisi BMN properti yang memenuhi properti investasi, Pengelola Barang/Kuasa Pengguna Barang memberikan asersi manajemen berupa deklarasi untuk dasar reklasifikasi penyajian BMN dari pos aset sebelumnya menjadi properti investasi di Neraca.

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

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

Dalam rangka penyusunan laporan keuangan tahun 20X1, Pengelola 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 Penyusutan	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	3	xxxxxx	Aset Eks Pertamina	1.100	25	150	950	20X1

Kota, Tanggal/Bulan/Tahun

Tanda Tangan

Pengelola Barang/Kuasa Pengguna Barang

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

1. Reklasifikasi BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi pada masa transisi.
 - a. Terhadap BMN yang diperoleh pada tahun anggaran yang lalu dan pada tahun anggaran berjalan yang memenuhi karakteristik properti investasi sebagaimana dimaksud dalam huruf B, maka BMN properti dimaksud diakui sebagai properti investasi secara prospektif.
 - b. Atas hasil identifikasi untuk pengakuan properti investasi sebagaimana dimaksud huruf a, nilainya diukur sebesar 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.
2. Perolehan awal BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi pada tahun anggaran berjalan, diperlakukan kebijakan akuntansinya sebagai berikut:
 - a. Untuk perolehan awal suatu BMN yang memenuhi karakteristik properti investasi, 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.
- b. 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;
- c. 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.
- d. 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.

- e. 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.
3. 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. 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.
4. 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.
5. 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, dan perlakuan kebijakan teknis akuntansinya sebagai berikut:
 - a. Pada saat revaluasi, BMN properti investasi dinilai sebesar nilai wajar berdasarkan hasil revaluasi.
 - b. Selisih antara nilai revaluasi dengan nilai tercatat properti investasi diakui pada akun ekuitas pada periode dilakukannya revaluasi.
 - c. Setelah revaluasi, properti investasi dinilai sebesar nilai wajar dikurangi akumulasi penyusutan, dan dapat diberlakukan penyesuaian masa manfaat atas properti investasi yang direvaluasi berdasarkan kondisi fisik properti investasi.
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.

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, sedangkan penatausahaan dan historis identitas BMN tidak ada perubahan. Misalnya satker saat ini memutuskan untuk menyewakan BMN berupa bangunan kepada pihak eksternal sehingga BMN tersebut diklasifikasikan sebagai properti investasi. Berdasarkan dokumentasi formal penatausahaan BMN/suratkeputusan/asersi manajemen dalam laporan keuangan atau informasi yang dipersamakan, kemudian pada periode pelaporan keuangan tahunan yang berikutnya satker memutuskan untuk tidak lagi menyewakan kepada pihak eksternal dan menggunakan aset tersebut untuk tujuan administrasi Satker dalam mendukung tugas dan fungsi pemerintah, sehingga BMN tersebut diklasifikasikan sebagai aset tetap.
2. Reklasifikasi penyajian ke atau dari properti investasi dilakukan jika dan hanya jika terdapat perubahan maksud penggunaannya yang ditunjukkan dengan:

- a. Dimulainya penggunaan BMN untuk operasional sendiri oleh satker, yang sebelumnya merupakan properti investasi, dilakukan reklasifikasi penyajian dari properti investasi menjadi aset tetap/aset lainnya;
 - b. Dimulainya pengembangan properti investasi untuk dijual, dilakukan reklasifikasi penyajian dari properti investasi menjadi persediaan;
 - c. Berakhirnya penggunaan BMN untuk operasional sendiri oleh satker, untuk kemudian disewakan secara komersial, dilakukan reklasifikasi penyajian dari aset tetap/aset lainnya menjadi properti investasi; atau
 - d. Dimulainya sewa operasi ke pihak lain, direklasifikasi 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 AkruaI			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 dari 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 AkruaI			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:

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

Pencatatan dan penatausahaan Properti Investasi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. 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:

- a. 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 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 Properti Investasi, dicatat sebagai penambah nilai 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	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 AkruaI			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 AkruaI			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 Akrual			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 Akrual			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 Akrual			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 Akrual			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 Akrual			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Ket	Akun	Uraian	Ket
Dr	138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	NRC			
Cr	391119	Koreksi Lainnya	LPE			