



LAMPIRAN II

Surat Direktur Jenderal Perbendaharaan

Nomor : S-57/PB/2026

Tanggal : 25 Februari 2026



PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI (PTA) 34

PENCATATAN DAN PENYAJIAN HAK PAKAI TANAH DI LUAR NEGERI



DAFTAR ISI

A.DASAR HUKUM	4
B.PENDAHULUAN	4
C.KEBIJAKAN AKUNTANSI HAK PAKAI TANAH DI LUAR NEGERI	5
D.TEKNIS PENCATATAN DI APLIKASI SAKTI	6
E.ILUSTRASI PENYAJIAN PADA LAPORAN KEUANGAN DAN LAPORAN BMN ..	10
F. HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN	13

TIM PENYUSUN
PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI
PENCATATAN DAN PENYAJIAN HAK PAKAI TANAH
DI LUAR NEGERI

Pengarah : Chalimah Puji Hastuti (Direktur Akuntansi dan Pelaporan Keuangan)

Penanggungjawab : Sunaryo (Kepala Subdirektorat Sistem Akuntansi)

Inisiator & Penyunting:

Ketua Tim : Putu Jaya Permana (Kepala Seksi Sistem Akuntansi Instansi)

Anggota Tim :

1. Afrisa Ayu Ira Riska (Pelaksana Seksi Sistem Akuntansi Instansi)
2. Angga Praditya Siagian (Pelaksana Seksi Sistem Akuntansi Instansi)
3. Lorienda Alva Novalelya (Pelaksana Seksi Sistem Akuntansi Instansi)
4. Prisma Wahyu Ardana (Pelaksana Seksi Sistem Akuntansi Instansi)

Kontributor :

1. Direktorat Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara, DJKN
2. Direktorat Sistem Informasi dan Teknologi Perbendaharaan, DJPb
3. Subdirektorat Bimbingan Akuntansi Instansi dan Bendahara Umum Negara, Dit. APK, DJPb

PETUNJUK TEKNIS AKUNTANSI 34

PENCATATAN DAN PENYAJIAN HAK PAKAI TANAH DI LUAR NEGERI

A. DASAR HUKUM

1. Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan Nomor 07 Akuntansi Aset Tetap.
2. Buletin Teknis 15 tentang Aset Tetap Berbasis AkruaI.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Penggunaan, Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan BMN pada Perwakilan Republik Indonesia di Luar Negeri.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100 Tahun 2025 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Pusat.
5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 333/KMK.6/2024 tentang Perubahan Keempat Belas atas Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 29/PMK.06/2010 tentang Penggolongan dan Kodefikasi Barang Milik Negara.

B. PENDAHULUAN

Untuk mendukung pelaksanaan tugas pemerintah di luar negeri, dimungkinkan entitas pemerintah menguasai dan/atau memiliki tanah di luar negeri. Sebagai sumber daya ekonomi yang dimanfaatkan oleh pemerintah, tanah di luar negeri yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah perlu diatur pencatatan dan penyajiannya di dalam laporan keuangan.

Tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh instansi pemerintah di luar negeri, misalnya tanah yang digunakan Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri, harus memperhatikan isi perjanjian penguasaan dan hukum serta perundang-undangan yang berlaku di negara tempat Perwakilan Republik Indonesia berada. Hal ini diperlukan untuk menentukan apakah penguasaan atas tanah tersebut bersifat permanen atau sementara. Penguasaan atas tanah dianggap permanen apabila hak atas tanah tersebut merupakan hak yang kuat di antara hak-hak atas tanah yang ada di negara tersebut dengan tanpa batas waktu. Kepemilikan pemerintah atas tanah di luar negeri mungkin dibatasi oleh waktu sesuai hukum serta perundang-undangan yang berlaku di negara bersangkutan, sehingga kepemilikannya bersifat tidak permanen. Bentuk penguasaan atas tanah di luar negeri mempengaruhi pengakuan, pengukuran, dan penyajiannya di laporan keuangan.

Petunjuk Teknis Akuntansi ini hanya mengatur perlakuan akuntansi atas tanah di luar negeri yang bersifat tidak permanen (hak pakai jangka panjang). Perlakuan akuntansi atas tanah di luar negeri yang dikuasai secara permanen mengikuti kebijakan akuntansi aset tetap berupa tanah.

C. KEBIJAKAN AKUNTANSI HAK PAKAI TANAH DI LUAR NEGERI

1. Pengakuan

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100 Tahun 2025 tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Pusat, kepemilikan pemerintah atas tanah di luar negeri mungkin dibatasi oleh waktu sesuai hukum serta perundang-undangan yang berlaku di negara bersangkutan, sehingga kepemilikannya bersifat sementara (tidak permanen). Dalam hal demikian, biaya yang timbul atas perolehan hak (semacam hak guna/pakai atau hak pengelolaan) tersebut diakui sebagai Aset Lainnya dan diamortisasi selama batas waktu hak pemakaian tanah.

2. Pengukuran

Tanah di Luar Negeri diukur sesuai biaya yang timbul atas perolehan hak (semacam hak guna/pakai atau hak pengelolaan). Tanah di Luar Negeri dilakukan amortisasi selama batas waktu hak pemakaian tanah. Dalam hal batas waktu hak pemakaian tanah telah berakhir dan dilakukan perpanjangan hak pemakaian tanah, maka sejak perpanjangan tersebut dilakukan amortisasi baru sampai dengan batas waktu hak pemakaian tanah yang baru dan nilainya dapat menggunakan mekanisme *renewal* (pembaruan).

3. Penyajian

Tanah di Luar Negeri (Hak Pakai Jangka Panjang) disajikan dalam laporan keuangan sebagai **Aset Lainnya** dan disajikan dalam laporan BMN dalam sub kelompok Tanah Luar Negeri (Hak Pakai Jangka Panjang). Kodefikasi barang yang digunakan pada laporan BMN dan kode akun yang digunakan pada laporan keuangan untuk penyajian Tanah di Luar Negeri (Hak Pakai Jangka Panjang) antara lain:

No.	Kode Barang	Nama Barang	Satuan	Kode Akun	Uraian Akun
1.	2010501001	Tanah Kantor (Hak Pakai Jangka Panjang)	M ²	166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri
2.	2010502001	Tanah Wisma (Hak Pakai Jangka Panjang)	M ²	166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri

Kode akun yang digunakan untuk penyajian transaksi terkait Tanah di Luar Negeri (Hak Pakai Jangka Panjang) pada laporan keuangan antara lain:

No.	Kode Akun	Deskripsi Akun	Saldo Normal	Pos LK	Keterangan
1.	166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Debet	Neraca	Digunakan untuk mencatat hak pakai atas tanah di luar negeri
2.	169319	Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Kredit	Neraca	Digunakan untuk mencatat akumulasi amortisasi hak guna/pakai atas tanah di luar negeri
3.	592119	Beban Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Debet	LO	Digunakan untuk mencatat beban amortisasi hak guna/pakai atas tanah di luar negeri

D. TEKNIS PENCATATAN DI APLIKASI SAKTI

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 232/PMK.05/2022 telah memberikan panduan perekaman di aplikasi SAKTI pada Modul Aset Tetap secara umum. Perekaman terkait pencatatan Tanah di Luar Negeri yang telah diakomodasi di aplikasi SAKTI antara lain:

1. Saldo Awal;
2. Reklasifikasi Masuk;
3. Koreksi Pencatatan;
4. Perubahan Kuantitas (Luas); dan
5. Perubahan Kondisi.

Langkah-langkah teknis pencatatan dan penyajian Tanah di Luar Negeri melalui Modul Aset Tetap di aplikasi SAKTI antara lain:

1. Perekaman Barang melalui Saldo Awal

Perekaman ini dilakukan melalui menu **RUH >> Transaksi BMN >> Perolehan >> Saldo Awal** dengan didukung Dokumen Sumber yang memadai. Satker memilih kode barang sub kelompok Tanah Luar Negeri (Hak Pakai Jangka Panjang), misalnya kode barang 2010502001 (Tanah Wisma (Hak Pakai Jangka Panjang)).

Setelah dilakukan validasi dan approval di Modul Aset Tetap, perekaman tersebut akan membentuk jurnal pada buku besar akrual secara otomatis sebagai berikut:

Buku Besar Akrual				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Pos LK	Akun	Uraian	Pos LK
Db	166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			
Kr	391116	Koreksi Nilai Aset Lainnya Non Revaluasi	LPE			
Db	391116	Koreksi Nilai Aset Lainnya Non Revaluasi	LPE			
Kr	169319	Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			

2. Reklasifikasi Keluar – Masuk

Perekaman ini merupakan kondisi saat tanah telah dicatat sebelumnya dan akan dilakukan perubahan pencatatan menjadi Tanah di Luar Negeri. Langkah-langkah perekaman tersebut antara lain:

- a. Perekaman ini dilakukan saat Satker telah mencatat aset tersebut sebelumnya pada laporan BMN dan laporan keuangan. Satker mencatat terlebih dulu reklasifikasi keluar melalui menu **RUH >> Transaksi BMN >> Penghapusan >> Reklasifikasi Keluar** pada Modul Aset Tetap. Pengisian detail informasi berdasarkan pada Dokumen Sumber yang memadai.

Setelah dilakukan validasi dan approval, perekaman tersebut membentuk jurnal pada buku besar akrual secara otomatis sebagai berikut:

Buku Besar Akrual				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Pos LK	Akun	Uraian	Pos LK
Db	391151	Koreksi Atas Reklasifikasi Persediaan/Aset Tetap/Aset Lainnya	LPE			
Kr	131111/ 133111	Tanah/Gedung dan Bangunan	Neraca			
Db	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	Neraca			
Kr	391151	Koreksi Atas Reklasifikasi Persediaan/Aset Tetap/Aset Lainnya	LPE			
Db	137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	Neraca			
Kr	591211	Beban Penyusutan Gedung dan Bangunan	LO			

- b. Setelah dilakukan perekaman reklasifikasi keluar, maka satker melakukan perekaman reklasifikasi masuk melalui menu **RUH >> Transaksi BMN >> Perolehan >> Reklasifikasi Masuk** pada Modul Aset Tetap. Pengisian detail informasi lainnya berdasarkan pada Dokumen Sumber yang memadai.

Pada pengisian kolom “masa manfaat”, nilai yang dicatat sebesar **masa waktu yang tercantum di perjanjian, sertifikat, dan dokumen yang dapat dipersamakan**. Contoh masa waktu yang tercantum dalam perjanjian selama 10 tahun dan saat dilakukan reklasifikasi telah berjalan 3 tahun, maka nilai yang dicatat pada kolom “masa manfaat” sebesar **10 tahun** (bukan 7 tahun).

Setelah dilakukan validasi dan approval, perekaman tersebut membentuk jurnal pada buku besar akrual secara otomatis sebagai berikut:

Buku Besar Akrual				Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Pos LK	Akun	Uraian	Pos LK
Db	166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			
Kr	391151	Koreksi Atas Reklasifikasi Persediaan/ Aset Tetap/Aset Lainnya	LPE			
Db	391151	Koreksi Atas Reklasifikasi Persediaan/ Aset Tetap/Aset Lainnya	LPE			
Kr	169319	Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			
Db	592119	Beban Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	LO			
Kr	169319	Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			

3. Koreksi Pencatatan

Perekaman ini dilakukan pada saat terdapat kesalahan pencatatan Tanah di Luar Negeri, sehingga perlu dilakukan penghapusan aset salah catat tersebut berdasarkan pada Dokumen Sumber yang memadai. Perekaman tersebut dilakukan melalui menu **RUH >> Transaksi BMN >> Penghapusan >> Koreksi Pencatatan** pada Modul Aset Tetap. Pengisian detail informasi berdasarkan pada Dokumen Sumber yang memadai.

Setelah dilakukan validasi dan approval, perekaman tersebut membentuk jurnal pada buku besar akrual secara otomatis sebagai berikut:

	Buku Besar Akruai			Buku Besar Kas		
	Akun	Uraian	Pos LK	Akun	Uraian	Pos LK
Db	391118	Koreksi Nilai Aset Lainnya Non Revaluasi	LPE			
Kr	166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			
Db	169319	Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			
Kr	391118	Koreksi Nilai Aset Lainnya Non Revaluasi	LPE			
Db	169319	Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	Neraca			
Kr	592119	Beban Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	LO			

4. Perubahan Kuantitas (Luas)

Perekaman ini dilakukan saat terdapat kesalahan pengisian kuantitas satuan Tanah di Luar Negeri yang sudah tercatat sebelumnya. Pada pengisian nilai “Rincian Kapitalisasi”, kolom Perubahan Kuantitas diinput sebesar **selisih nilai BMN**. Pengisian detail informasi berdasarkan pada Dokumen Sumber yang memadai.

Perekaman tersebut **tidak membentuk jurnal** pada buku besar akrual dan kas.

5. Perubahan Kondisi

Perekaman ini untuk mencatat perubahan kondisi barang. Kondisi BMN dibedakan menjadi tiga kriteria, yaitu Baik (B), Rusak Ringan (RR), dan Rusak Berat (RB). Pengisian detail informasi berdasarkan pada Dokumen Sumber yang memadai.

Perekaman tersebut **tidak membentuk jurnal** pada buku besar akrual dan kas.

E. ILUSTRASI PENYAJIAN PADA LAPORAN KEUANGAN DAN LAPORAN BMN

1. Neraca (Laporan Keuangan)

NERACA
TINGKAT KEMENTERIAN NEGARA LEMBAGA
PER 31 DESEMBER 20X1

URAIAN	20X1	20X0
ASET		
Aset Lancar		
Kas dan Setara Kas	xxx	xxx
Investasi Jangka Pendek	xxx	xxx
...	xxx	xxx
Aset Tetap		
Tanah	xxx	xxx
Peralatan dan Mesin	xxx	xxx
Gedung dan Bangunan	xxx	xxx
Akumulasi Penyusutan – Peralatan dan Mesin	(xxx)	(xxx)
Akumulasi Penyusutan – Gedung dan Bangunan	(xxx)	(xxx)
...	xxx	xxx
Properti Investasi		
Properti Investasi	xxx	xxx
Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	(xxx)	(xxx)
Piutang Jangka Panjang		
Piutang Tagihan Penjualan Angsuran	xxx	xxx
.....	xxx	xxx
Aset Lainnya		
Aset Tak Berwujud	xxx	xxx
Kemitraan Dengan Pihak Ketiga	xxx	xxx
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	xxx	xxx
Aset Lain-lain*	xxx	xxx
Akumulasi Penyusutan/Amortisasi Aset Lainnya**	(xxx)	(xxx)

*Penyajian akun Hak Pakai Tanah Luar Negeri (166117) masuk dalam kelompok akun Aset Lain-lain.

**Penyajian akun Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri (169319) masuk dalam kelompok akun Akumulasi Penyusutan/Amortisasi Aset Lainnya.

2. Laporan Operasional (Laporan Keuangan)

LAPORAN OPERASIONAL
TINGKAT KEMENTERIAN NEGARA LEMBAGA
PER 31 DESEMBER 20X1

URAIAN	20X1	20X0	Kenaikan/ Penurunan	(%)
KEGIATAN OPERASIONAL	xxx	xxx	xxx	xxx
PENDAPATAN OPERASIONAL	xxx	xxx	xxx	xxx

PENDAPATAN PERPAJAKAN	xxx	xxx	xxx	xxx
PENDAPATAN PENERIMAAN PNPB	xxx	xxx	xxx	xxx
PENDAPATAN HIBAH	xxx	xxx	xxx	xxx
TOTAL PENDAPATAN OPERASIONAL	xxx	xxx	xxx	xxx
BEBAN OPERASIONAL	xxx	xxx	xxx	xxx
...	xxx	xxx	xxx	xxx
Beban Penyusutan dan Amortisasi*	xxx	xxx	xxx	xxx
...	xxx	xxx	xxx	xxx
... dst.	xxx	xxx	xxx	xxx

*Penyajian akun Beban Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri (592119) masuk dalam kelompok akun Beban Penyusutan dan Amortisasi.

3. Laporan Perubahan Ekuitas (Laporan Keuangan)

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TINGKAT KEMENTERIAN NEGARA LEMBAGA PER 31 DESEMBER 20X1

URAIAN	20X1	20X0	Kenaikan/ Penurunan	(%)
EKUITAS AWAL	xxx	xxx	xxx	xxx
SURPLUS/DEFISIT - LO	xxx	xxx	xxx	xxx
KOREKSI YANG MENAMBAH/MENGURANGI EKUITAS	xxx	xxx	xxx	xxx
...	xxx	xxx	xxx	xxx
Koreksi Atas Reklasifikasi*	xxx	xxx	xxx	xxx
Koreksi Nilai Aset Non Revaluasi**	xxx	xxx	xxx	xxx
... dst.	xxx	xxx	xxx	xxx
Lain-Lain	xxx	xxx	xxx	xxx
...	xxx	xxx	xxx	xxx
EKUITAS AKHIR	xxx	xxx	xxx	xxx

*Penyajian akun Koreksi Atas Reklasifikasi Persediaan/Aset Tetap/Aset Lainnya (391151) masuk dalam kelompok akun Koreksi Atas Reklasifikasi.

**Penyajian akun Koreksi Nilai Aset Lainnya Non Revaluasi (391116) masuk dalam kelompok akun Koreksi Nilai Aset Non Reklasifikasi.

4. Laporan Posisi BMN pada Neraca (Laporan BMN)

Laporan Posisi Barang Milik Negara di Neraca Posisi per Tanggal 31 Desember 20X1 Tahun Anggaran 20X1

AKUN NERACA		JUMLAH
KODE	URAIAN	
131111	Tanah	xxx
132111	Peralatan dan Mesin	xxx
133111	Gedung dan Bangunan	xxx
136111	Konstruksi Dalam pengerjaan	xxx
137111	Akumulasi Penyusutan Peralatan dan Mesin	xxx
137211	Akumulasi Penyusutan Gedung dan Bangunan	xxx
138311	Properti Investasi	xxx

AKUN NERACA		JUMLAH
KODE	URAIAN	
138411	Akumulasi Penyusutan Properti Investasi	xxx
161111	Kemitraan Dengan Pihak Ketiga	xxx
166112	Aset Tetap yang tidak digunakan dalam operasi pemerintahan	xxx
166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri	xxx
169121	Akumulasi Penyusutan Aset Lain-lain	xxx
16931x	Akumulasi Amortisasi Aset Tak Berwujud (paten, hak cipta, <i>software</i> , lisensi)	xxx
169319	Akumulasi Amortisasi Hak Pakai Tanah Luar Negeri	xxx
Jumlah		xxx

5. Laporan Barang Kuasa Pengguna (Laporan BMN)

Laporan Barang Kuasa Pengguna - Tingkat (UAKPA/UAPPA-W/UAPPA-E1/UAPA)

BARANG INTRAKOMPTABEL

Rincian Per Sub Sub Kelompok Barang

Untuk Periode Yang Berakhir 31 Desember 20X1

AKUN NERACA		Jumlah s.d. 1 Jan	Mutasi Tambah	Mutasi Keluar	Saldo per periode pelaporan	KETERANGAN
KODE	URAIAN	NILAI	NILAI	NILAI	NILAI	
132111	Peralatan dan Mesin					
3010101001	Crawler Tractor + Attachment	xxx	xxx	xxx	xxx	
138311	Properti Investasi					
30101031009	Excavator Lainnya	xxx	xxx	xxx	xxx	
...	...					
166117	Hak Pakai Tanah Luar Negeri					
2010501001	Tanah Kantor (Hak Pakai Jangka Panjang)	xxx	xxx	xxx	xxx	
2010502001	Tanah Wisma (Hak Pakai Jangka Panjang)	xxx	xxx	xxx	xxx	
Jumlah					xxx	

F. HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pencatatan dan penyajian Hak Pakai Tanah di Luar Negeri, antara lain:

1. Memastikan penguasaan atas Tanah di Luar Negeri dengan mempelajari perjanjian dan hukum yang berlaku di negara setempat dengan ketentuan berikut:
 - a. bersifat **permanen** apabila terdapat hak yang kuat di antara hak-hak atas tanah yang ada di negara tersebut dengan tanpa batas waktu, atau
 - b. bersifat **sementara** apabila dibatasi oleh waktu sesuai hukum serta perundang-undangan yang berlaku di negara bersangkutan.
2. Dalam hal penguasaan bersifat sementara, entitas melakukan pengisian masa manfaat (dhi. jangka waktu hak pemakaian) dengan **satuan tahunan** pada kolom penyusutan di menu Saldo Awal dan Reklasifikasi Masuk pada Modul Aset Tetap.
3. Dalam hal aset tersebut pernah dicatat sebagai Tanah, entitas melakukan perekaman reklasifikasi keluar-masuk di **periode yang sama**, mengingat perekaman ini tidak dapat dilakukan lintas periode.
4. Dalam hal aset tersebut pernah dicatat sebagai Tanah, maka nilai masa manfaat dihitung dari penetapan hak pemakaian Tanah di Luar Negeri tersebut.
Contoh: terdapat tanah Kantor Perwakilan Negara Indonesia di Negara M yang hak pemakaiannya dimulai dari **1 Januari 2022** dengan masa pemakaian 50 tahun dan dicatat sebagai Tanah pada saat itu. Pada tanggal **31 Desember 2025**, tanah tersebut dilakukan reklasifikasi menjadi Tanah di Luar Negeri (Hak Pakai Jangka Panjang), sehingga pengisian masa manfaat pada menu Saldo Awal Modul Aset Tetap sebesar **50 tahun** (bukan 47 tahun).
5. Pencatatan Tanah di Luar Negeri mulai disajikan dan disampaikan pada **LKKL Tahun 2025**.

____oOo____